

**ООО «АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ И ФИНАНСОВЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ»**

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор

ООО «АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ

и ФИНАНСОВЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.И. Дроханов

м.п.

**«07» мая 2014 года**

**ОТЧЁТ № 08/04/14**

об определении рыночной стоимости права собственности на нежилое 4 –этажное здание, общей площадью 29 984 кв. м, инв. № 0/000019, лит. 000019, кадастровый (или условный) номер: 77-06-0008002-1045 и права аренды земельного участка, кад. номер №77:06:0008002:1004, общей площадью 15 865 кв. м, по адресу:

РФ, г. Москва, ул. Обручева, вл. 52, стр. 3.

**ЗАКАЗЧИК:** Общество с ограниченной ответственностью «БЦ Обручева»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** Общество с ограниченной ответственностью   
«АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ И ФИНАНСОВЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ»

**Дата оценки:** **«29» апреля 2014 года**

**Дата составления отчёта: «07» мая 2014 года**

**г. Москва, 2014 год**

СОДЕРЖАНИЕ

[1. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ 6](#_Toc387337754)

[1.1. Основные факты и выводы 6](#_Toc387337755)

[1.2. Задание на оценку 7](#_Toc387337756)

[1.3. Сведения о Заказчике 8](#_Toc387337757)

[1.4. Сведения об Оценщике 8](#_Toc387337758)

[2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 9](#_Toc387337759)

[3. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ 10](#_Toc387337760)

[4. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ 13](#_Toc387337761)

[5. Выбор вида определяемой стоимости 16](#_Toc387337762)

[6. Последовательность определения стоимости Объекта оценки 16](#_Toc387337763)

[7. Последовательность определения стоимости Объекта оценки 17](#_Toc387337764)

[8. Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации 18](#_Toc387337765)

[9. Описание объекта оценки 18](#_Toc387337766)

[9.1. Объект оценки 18](#_Toc387337767)

[9.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки 19](#_Toc387337768)

[9.3. . Схема расположения Объекта оценки 20](#_Toc387337769)

[9.4. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки 21](#_Toc387337770)

[9.5. Характеристика локального местоположения Объекта оценки 22](#_Toc387337771)

[9.6. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки 23](#_Toc387337772)

[9.7. Фотографии объекта оценки 24](#_Toc387337773)

[10. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭКОСИСТЕМЫ 28](#_Toc387337774)

[10.1. Основные тенденции социально-экономического развития России в феврале 2014 года 28](#_Toc387337775)

[10.2. Обзор рынка объекта оценки 36](#_Toc387337776)

[10.3. Обзор рынка земли 40](#_Toc387337777)

[11. Наиболее эффективное использование объекта оценки 46](#_Toc387337778)

[12. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ 48](#_Toc387337779)

[12.1. Затратный подход 48](#_Toc387337780)

[12.2. Сравнительный подход 49](#_Toc387337781)

[12.3. Доходный подход 50](#_Toc387337782)

[13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 51](#_Toc387337783)

[13.1. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества на основе сравнительногоподхода 51](#_Toc387337784)

[13.2. Описание объектов-аналогов нежилых помещений 53](#_Toc387337785)

[13.3. Расчет рыночной стоимости здания, общей площадью 29984 кв. м в рамках сравнительного подхода 56](#_Toc387337786)

[14. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества на основе доходного подхода 67](#_Toc387337787)

[14.1. Формирование денежного потока 69](#_Toc387337788)

[14.2. Определение ставки аренды для объекта оценки 70](#_Toc387337789)

[14.3. Определение операционных расходов 75](#_Toc387337790)

[14.4. Определение коэффициента загрузки 76](#_Toc387337791)

[14.5. Расчет ставки капитализации 77](#_Toc387337792)

[14.6. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом капитализации 81](#_Toc387337793)

[15. Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода 83](#_Toc387337794)

[15.1. Расчет величины затрат на создание улучшений 83](#_Toc387337795)

[15.2. Выбор объекта-аналога 86](#_Toc387337796)

[15.3. Определение совокупного износа 95](#_Toc387337797)

[15.4. Расчет рыночной стоимости прав землепользования 97](#_Toc387337798)

[16. Согласование результатов оценки 103](#_Toc387337799)

[17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ 105](#_Toc387337800)

[18. Заявление о соответствии 106](#_Toc387337801)

[19. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 107](#_Toc387337802)

****

**ООО «АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ И ФИНАНСОВЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ»**

На основании договор № 08/04 от 29 апреля 2014 года исполнитель ООО «Агентство оценки и финансовых исследований» в лице оценщика, подписавшего данный отчет, произвел оценку рыночной стоимости права собственности на нежилое 4 –этажное здание, общей площадью 29 984 кв. м, инв. № 0/000019, лит. 000019, кадастровый (или условный) номер: 77-06-0008002-1045 и права аренды земельного участка, кад. номер №77:06:0008002:1004, общей площадью 15 865 кв. м, по адресу: РФ, г. Москва, ул. Обручева, вл. 52, стр. 3.

Оценка произведена на основании анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также рыночной информации по соответствующему сектору рынка и обобщения результатов, установленных в процессе оценки. Подробная характеристика оцениваемого объекта и всех ценообразующих факторов приведена в направляемом Вам отчете об оценке.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для целей обеспечения заёмного капитала. Использование результатов оценки для иных целей не рекомендуется.

Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

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

Оценка произведена в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.07.07 г. №256, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20.07.07 г. №255, ФСО №3«Требования к отчету об оценке» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.07.07 г. №254.

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснование и анализ, полученных результатов, которые были рассчитаны в процессе оценки, для выработки мнения оценщика о рыночной стоимости объекта оценки.

Основываясь на информации, предоставленной Заказчиком, а также полученной из иных источников, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость права собственности на нежилое 4 –этажное здание, общей площадью 29 984 кв. м, инв. № 0/000019, лит. 000019, кадастровый (или условный) номер: 77-06-0008002-1045 и права аренды земельного участка, кад. номер №77:06:0008002:1004, общей площадью 15 865 кв. м, по адресу: РФ, г. Москва, ул. Обручева, вл. 52, стр. 3 по состоянию на «29» апреля 2014 года составила:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Наименование элемента объекта оценки** | **Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.** | **Величина НДС, руб.** | **Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.** |
|  | Здания, назначение: нежилое, 4 - этажный, общая площадь  29 984 кв. м, инв. № 0/000019, лит. 000019, кадастровый (или условный) номер: 77-06-0008002-1045 | **7 095 340 000** | **1 082 340 000** | **6 013 000 000** |
| **В том числе:** | | | | |
| 1 | Улучшение в виде здания, назначение: нежилое, 4 - этажный, общая площадь  29 984 кв. м, инв. № 0/000019, лит. 000019, кадастровый (или условный) номер: 77-06-0008002-1045 | 6 930 018 652 | 1 057 121 489 | 5 872 897 163 |
| 2 | Право пользования на условиях договора аренды земельным участком, площадью 15 865 кв. м., кадастровый номер: 77:06:0008002:1004, категория земель: земли населенных пунктов.\* | 165 321 348 | 25 218 511 | 140 102 837 |

*\*Согласно Письму Минфина России от 01.02.2011 № 03-07-11/21 плата за право на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, включается в налоговую базу по НДС в общеустановленном порядке.*

Настоящее заключение о рыночной стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

ООО «Агентство оценки и финансовых исследований» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке рыночной стоимости объекта оценки.

|  |  |
| --- | --- |
| Генеральный директор |  |
| ООО «Агентство оценки и финансовых исследований» | П.И. Дроханов |
|  |  |
|  | **«07» мая 2014 года** |
|  |  |

# ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ

## Основные факты и выводы

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Общая информация, идентифицирующая объект оценки** | | | | | |
| Наименование объекта оценки | | 1. право собственности на нежилое здание, общей площадью 29 984 кв. м,  расположенное по адресу: РФ, г. Москва, ул. Обручева, вл. 52, стр. 3. 2. право аренды земельного участка, кад. номер №77:06:0008002:1004, общей площадью 15 865 кв. м, расположенного по адресу: РФ, г. Москва, ул. Обручева, вл. 52,стр. 3. | | | |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке права собственности на нежилое 4 –этажное здание, общей площадью 29 984 кв. м, инв. № 0/000019, лит. 000019, кадастровый (или условный) номер: 77-06-0008002-1045 и права аренды земельного участка, кад. номер №77:06:0008002:1004, общей площадью 15 865 кв. м, по адресу: РФ, г. Москва, ул. Обручева, вл. 52, стр. 3  (с учетом НДС) | | | | | |
| Затратный подход, руб. | | 7 531 040 167 | | | |
| Сравнительный подход, руб. | | 6 668 901 921 | | | |
| Доходный подход, руб. | | 7 515 370 421 | | | |
| **Итоговая величина стоимости объекта оценки с учетом итоговых корректировок** | | | | | |
| **Рыночная стоимость Объекта оценки,**  **с учетом прав землепользования и с учетом НДС** | | **7 095 340 000 (Семь миллиардов девяносто пять миллионов триста сорок тысяч) рублей** | | | |
| **В том числе:** | | | | | |
| **№п/п** | **Наименование элемента объекта оценки** | | **Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.** | **Величина НДС, руб.** | **Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.** |
| 1 | Улучшение в виде здания, назначение: нежилое, 4 - этажный, общая площадь  29 984 кв. м, инв. № 0/000019, лит. 000019, кадастровый (или условный) номер: 77-06-0008002-1045 | | 6 930 018 652 | 1 057 121 489 | 5 872 897 163 |
| 2 | Право пользования на условиях договора аренды земельным участком, площадью 15 865 кв. м., кадастровый номер: 77:06:0008002:1004, категория земель: земли населенных пунктов.\* | | 165 321 348 | 25 218 511 | 140 102 837 |
| **Основания для проведения оценки** | | | договор № 08/04 от 29 апреля 2014 года | | |
| **Дата составления отчета** | | | «07» мая 2014 года | | |
| **Порядковый номер отчета** | | | 08/04/14 | | |

*\*Согласно Письму Минфина России от 01.02.2011 № 03-07-11/21 плата за право на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, включается в налоговую базу по НДС в общеустановленном порядке.*

## Задание на оценку

|  |  |
| --- | --- |
| **Объект оценки** | 1. право собственности на нежилое здание, общей площадью 29 984 кв. м, расположенное по адресу: РФ, г. Москва, ул. Обручева, вл. 52, стр. 3. 2. право аренды земельного участка, кад. номер №77:06:0008002:1004, общей площадью 15 865 кв. м, расположенного по адресу: РФ, г. Москва, ул. Обручева, вл. 52,стр. 3. |
| **Имущественные права на объект оценки** | Оценке подлежит право собственности 1 |
| **Цель оценки** | Определение рыночной стоимости |
| **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения** | Определение стоимости объекта оценки для целей обеспечения заёмного капитала |
| **Вид стоимости** | Рыночная стоимость 2 |
| **Дата оценки** | **«29» апреля 2014 года** 3 |
| **Допущения и ограничения** | См. п. 5 настоящего Отчета |
| **Рекомендуемый период применения результатов оценки** | 6 месяцев 4 |

1 - содержание **права собственности** раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

2 - в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

• объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

• платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

3 - в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256, «**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».

4 - в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256, «итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

## Сведения о Заказчике

|  |  |
| --- | --- |
| **Сокращенное наименование** | ООО «БЦ Обручева» |
| **Юридический адрес** | 119017, г. Москва, ул. Б. Ордынка, дом 40, строение 4 |
| **ОГРН** | 5067746347170, дата регистрации: 29.08.2006 г. |
| **ИНН/КПП** | 7706630818/770601001 |
| **Банковские реквизиты** | р/сч.: 40702810500000001349 к/сч.: 30101810800000000174  ОАО « РГС Банк» (Открытое акционерное общество «Росгосстрах банк»)  БИК: 044579174 |
| **Генеральный директор** | Сароян Арсен Гегамович |

## Сведения об Оценщике

|  |  |
| --- | --- |
| **Фамилия, Имя, Отчество** | Кимяева Анна Николаевна |
| **Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков** | Член Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»  (СРО ООО «РОО»), рег. № 008354 от 08.02.2013 г. |
| **Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности** | Диплом о высшем профессиональном образовании  ОК № 56693 от 15 июня 2011 г.  ( ГОУ ВПО "ВолгГАСУ") |
| **Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика** | Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в ЗАО «ГУТА Страхование». Полис ГС4К-ОЦСТ/003804-13 от 04.10.2013 г.  Период действия: с 01 ноября 2013 г. по 31 октября 2014 г.  Предел ответственности 5 000 000 (пять миллионов) рублей. |
| **Стаж работы в оценочной деятельности** | 2,5 года |
| **Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор** | |
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ И ФИНАНСОВЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ» |
| ОГРН, дата присвоения | 1117746300187, 15 апреля 2011 года |
| Место нахождения и основные реквизиты Исполнителя | Юридический адрес: 119002, г. Москва,  Глазовский пер., 2а  Фактический адрес: 121087, г. Москва,  Промышленный проезд, д. 3, оф. 4  ИНН 7704780818/КПП 770401001  Р/с 40702810000000020619 в КБ «Международный фондовый банк» (ООО), г. Москва.  К/с 30101810600000000361 БИК 044579361 |
| **Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах** | |
| Сторонние организации и специалисты не привлекались | |

# ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты саморегулируемой организации Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (СРО ООО «РОО»):

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г.

№ 256);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2)

(утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. № 255);

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)

(утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. № 254);

Стандарт организации ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО);

Стандарт организации ССО РОО 1-02-2010. Правила деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»;

Стандарт организации ССО РОО 1-03-2010. Типы имущества;

Стандарт организации ССО РОО 2-01-2010. Рыночная стоимость как база оценки;

Стандарт организации ССО РОО 2-02-2010. Составление отчета об оценке;

Стандарт организации ССО РОО 2-05-2010. Оценка стоимости недвижимого имущества;

Стандарт организации ССО РОО 2-07-2010. Оценка стоимости установок, машин и оборудования;

Стандарт организации ССО РОО 2-08-2010. Оценка стоимости нематериальных активов;

Стандарт организации ССО РОО 2-07-2010. Оценка стоимости движимого имущества;

Стандарт организации ССО РОО 2-07-2010. Оценка стоимости бизнеса.

**Обоснование использования стандартов при проведении оценки**

Применение федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации, и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности.

Обязательность применения стандартов СРО ООО «РОО» обусловлена тем, что стандарты обязательны к применению для всех членов саморегулируемой организации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

**Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения**

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по разным каналам с привлечением различных источников данных.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

1. перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;
2. информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости;
3. информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости, управления недвижимостью;
4. правовая, учебная и методическая литература.

Информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости в г. Москве

Была использована информация об итогах социально-экономического развития РФ, подготовленная Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации и опубликованная на официальном сайте (www.economy.gov.ru), Центральным Банком РФ (www.cbr.ru).

Информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости, управления недвижимостью. Были проанализированы все доступные данные по рынкам коммерческой недвижимости в г. Москве – как прошлые, так и текущие. Были использованы официальные сайты риэлторских компаний, такие как: www.dm-realty.ru, www.roszem.ru, www.zem.ru, www:irr.ru и другие (будут указаны далее по тексту).

# ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

**Допущения, использованные при проведении оценки**

* Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
* От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
* Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.

* Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, а также лично собранной Оценщиком информации. Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности.

Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

* В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.

В дальнейших расчетах специалисты-оценщики исходили из того, что на объект оценки и/или его элементы имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако, углубленный анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на данный вид объекта выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несёт ответственности за связанные с этим вопросы.

Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.

* При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
* Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
* Мнение Исполнителя относительно показателей эффективности Отчета действительно только на дату разработки Отчета. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
* При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на инвестиционную привлекательность Объекта оценки. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
* В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.
* Денежный поток прогнозировался исходя из допущения, что не существует каких-либо законодательных ограничений на реализацию данного Отчета.

**Ограничения и пределы применения полученного результата**

* Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
* Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.
* Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
* Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном Отчете.
* Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.
* Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
* Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:

- которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);

- которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.

* Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
* Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго   
  в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
* Выбранные методики оценки объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
* Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если   
  с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
* Оценщик не проводил технической экспертизы конструктивных элементов оцениваемого улучшения. Все выводы об их состоянии сделаны на основании проведенного осмотра, предоставленных документов и сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика по аналогичным объектам. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о техническом состоянии улучшений может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.
* . Поскольку Оценщик не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды, а также рисков и издержек, потенциально связанных с этим, при оценке объекта Оценщик исходит из доступной информации   
  о данной местности, и из допущения об отсутствии в почве рассматриваемого земельного участка потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации объекта оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков.
* Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы.

Целью настоящего отчета является:

- определение рыночной стоимости права собственности на нежилое 4 –этажное здание, общей площадью 29 984 кв. м, инв. № 0/000019, лит. 000019, кадастровый (или условный) номер: 77-06-0008002-1045 и права аренды земельного участка, кад. номер №77:06:0008002:1004, общей площадью 15 865 кв. м, по адресу: РФ, г. Москва, ул. Обручева, вл. 52, стр. 3

* Датой, по состоянию на которую произведена оценка, является **«17» июля 2013 года**;
* В отчете могут быть использованы цены аналогов в иностранной валюте (долл.США/Евро). Курсы валют на дату оценки: Доллар США – 36,0245 рублей, Евро – 49,8219 рублей;

# ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

**Оценочная деятельность** - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Целью оценки** является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

**Объект оценки** - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

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

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

* дна из стороны 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.

**Виды стоимости** объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

* **инвестиционная стоимость объекта оценки** - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;
* **ликвидационная стоимость объекта оценки** – стоимость, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данных объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждения имущества;
* При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.
* **кадастровая стоимость –** стоимость, определяемая методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

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

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

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

**Информация, используемая при проведении оценки**, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

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

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

**Аналог объекта оценки** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

**Объект недвижимости** – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

* земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
* здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
* леса, многолетние насаждения и др.

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

**Недвижимое имущество** – в соответствии со ст.130 п.1 ГК РФ К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, **сооружения**, объекты незавершенного строительства. (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 N 213-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ)

**Объекты сравнения** – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

**Единицы сравнения** – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

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

**Корректировка** представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все Корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Оцениваемые права.** Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на имущество. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

**Ставка дисконта** - ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости.

**Коэффициент капитализации** – это норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом и общей стоимостью или ценой собственности.

**Безрисковая ставка доходности** — ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

**Ставка аренды –** объем выплат за период, указанный в договоре аренды. Ставка арендной платы должна обеспечивать арендодателю получение прибыли не ниже средней нормы на вложенный капитал, а для арендатора стоимость должна быть ниже стоимости банковского кредита на приобретение актива.

**Правомочие пользования** представляет собой основанную на законе возможность эксплуатации, хозяйственного или иного использования имущества путем извлечения из него полезных свойств, его потребления. Оно тесно связано с правомочием владения, ибо в большинстве случаев можно пользоваться имуществом, только фактически владея им. Право пользования вещью может передаваться собственником другому лицу, в определенных случаях передачу права собственности может осуществлять и не собственник, если он пользуется вещью на надлежащем право основании.

**Право собственности** - собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 Гражданского Кодекса РФ).

# Выбор вида определяемой стоимости

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности. Результат оценки используется для целей залога в ЗАО «ЮниКредит Банк».

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, Федерального стандарта оценки (ФСО № 2), введенного приказом Министерства Экономического Развития и Торговли от 20 июля 2007 года № 255, «под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, и когда стороны сделки действуют разумно, на дату оценки располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

* одна из сторон 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 продажу в форме 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».

# Последовательность определения стоимости Объекта оценки

В соответствии с п. 16 Федерального стандарта оценки № 1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

* заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
* сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
* применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
* согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
* составление Отчета об оценке.

**План процесса оценки**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Заключение с Заказчиком договора об оценке | Проведено |
| 2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки | Проведено |
| 3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки | Проведено |
| 4. Составление  таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются | Проведено |
| 5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки | Проведено |
| 6. Осуществление расчетов | Проведено |
| 7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки | Проведено |
| 8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке | Проведено |

# Последовательность определения стоимости Объекта оценки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Информация о виде и объеме прав на Объект оценки | Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах) | Отражено |
| Сопоставление данных об Объекте оценки | Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения) | Проведено |
| Установление данных об обременениях на Объект оценки | Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом или залогом | Проведено |
| Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества | Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового). | Проведено |
| Сбор сведений о расходах | Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотносальдовых ведомостей и т.п.). | Проведено |
| Установление иных сведений | Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки | Проведено |

# Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Заказчиком предоставлены копии следующих документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

|  |  |
| --- | --- |
| * Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 286399 от 11.02.2014 г. * Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-06-036364 от 21.11.2011 г. со всеми доп. Соглашениями; * Договор о передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка  № 10102012/2 от 10.10. 2012 г. * Поэтажные планы БТИ * Технический паспорт на нежилое здание от 21 сентября 2010 г. * Справка об общехозяйственных расходов ООО «БЦ Обручева» | |
| Анализ достоверности предоставленных для оценки документов | Копия Свидетельства о государственной регистрации права, поэтажного плана, получены от Заказчика. Доказательство достоверности информации, указанной в документах возлагается на Заказчика. Экспликация БТИ не предоставлена. |
| Информация о виде и объеме прав на Объект оценки | Получена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на оцениваемый объект недвижимости, содержащаяся в документах. Документы подтверждают существующие права на объекты недвижимости (реквизиты Свидетельства о государственной регистрации прав  приведены выше, копия приложена в Приложении к настоящему отчету). |
| Сопоставление данных об Объекте оценки | Оценщиком установлено соответствие количественных и качественных характеристик Объекта оценки параметрам, отраженным в представленных документах БТИ, во время проведенного осмотра, путем сопоставления поэтажных планов фактическим планировкам. |
| Установление данных об обременениях на Объект оценки | Исходя из предоставленных документов, на Объект оценки обременения не наложены. |

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности, полученной от Заказчика информации, и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

Копии перечисленных выше документов прилагаются к настоящему Отчету.

# Описание объекта оценки

## Объект оценки

В рамках настоящего Отчета объектом Оценки является права собственности на нежилое 4 –этажное здание, общей площадью 29 984 кв. м, инв. № 0/000019, лит. 000019, кадастровый (или условный) номер: 77-06-0008002-1045 и права аренды земельного участка, кад. номер №77:06:0008002:1004, общей площадью 15 865 кв. м, по адресу: РФ, г. Москва, ул. Обручева, вл. 52, стр. 3

Здание находится на огороженной и охраняемой территории, ведется видео наблюдение.

Согласно визуальному осмотру на дату оценки, объект оценки не используется по своему планируемому назначению – административно-офисный центр.

На дату осмотра объекта недвижимости помещения не сданы в аренду, и не находятся в стадии эксплуатации. Помещения предполагается использовать как офисные, соответствующие по классификации классу «В» (Классификатор офисных помещений приведен в Приложении к Отчету ***Источник: http://www.arendator.ru/files/bc\_class.pdf***).

## Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки

**Таблица 1.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование объекта** | **Площадь, кв. м** | **Адрес** | **Субъект права** | **Правоустанавливающий документ** | **Вид права** | **Существующие ограничения (обременения) права** |
| 1 | Земельный участок, кадастровый номер - 77:06:0008002:1004, общей площадью 15 865 кв.м категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административно-производственного здания | 15 865 | г. Москва, ул. Обручева, вл. 52, стр.3 | Департамент городского имущества города Москвы | Договор аренды земельного участка  №М-06-036364 от 21.11.2011 г. (сроком до 19 августа 2060 г.) | Право пользования на условиях договора аренды | Не зарегистрировано |
| 2 | Здание, назначение: нежилое, 4 - этажный, общая площадь 29 984 кв. м, инв. № 0/000019, лит. 000019, кадастровый (или условный) номер: 77-06-0008002-1045 | 29 984 | г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр.3 | ООО "БЦ Обручева", ИНН: 7706630818, ОГРН: 5067746347170, дата гос. регистрации: 29.08.2006 г. | Свидетельство о государственной регистрации права 70-АР N 286399 от 11.02.2014г. | Право собственности | Ипотека в силу закона |

Осмотр оцениваемого недвижимого имущества, произведен 29 апреля 2014 года.

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

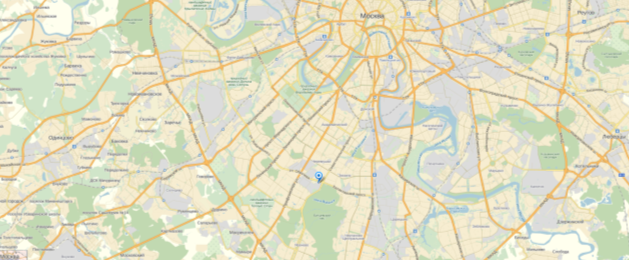
Согласно действующему законодательству с *правом аренды земли* можно совершать гражданско-правовые сделки. Арендодатель (собственник) может продавать это право арендатору. В свою очередь арендатор также имеет возможность совершать в период действия договора аренды сделки с правами аренды земли (купли-продажи, ипотеки, внесения в уставный капитал), а также сделки с земельным участком к которым относятся субаренда и срочное пользование. Одной из основных форм реализации продажи права аренды земли является продажа права на заключение договора аренды земельного участка (долгосрочной или краткосрочной).

Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако углубленный анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта, в отчете, оцениваемая собственность рассчитывается как свободная от каких-либо обременений или ограничений.

## . Схема расположения Объекта оценки

Объект оценки расположен в районе Коньково Юго-западном административного округа г. Москвы.

**Местоположение**



**Локальное местоположение**



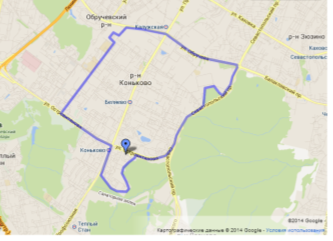
**Объект оценки**

**Локальное местоположение (спутник)**



**Объект оценки**

## Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки



**Конько́во** — [район](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%D1%8B_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B) и [внутригородское муниципальное образование](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D1%83%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%BF%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B) в [Москве](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0). Район расположен в центральной части [Юго-Западного административного округа](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AE%D0%B3%D0%BE-%D0%97%D0%B0%D0%BF%D0%B0%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3). Территория была включена в границы[Москвы](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0) в [1960 году](http://ru.wikipedia.org/wiki/1960_%D0%B3%D0%BE%D0%B4). Коньково является жилым районом города Москвы и в нём нет крупных промышленных предприятий.

Район Коньково расположен в центральной части Юго-Западного административного округа, граничит со следующими районами Москвы:

на юго-западе — Тёплый Стан

на юге, юго-востоке и востоке — Ясенево (в том числе с природным парком «Битцевский лес»)

на севере — Черёмушки

на северо-западе — Обручевский

Граница района Коньково проходит по улицам Профсоюзная, Островитянова, Академика Опарина, Миклухо-Маклая, Академика Волгина, Обручева и Севастопольскому проспекту.

Район состоит из нескольких микрорайонов, возведенных в основном в 1968-86 гг.: «Узкое», «Богородское», «Коньково», «Деревлёво».

В центре района действует станция метрополитена «Беляево», на границах района — станция метро «Коньково» и станция метро «Калужская».

Среди всех двенадцати муниципальных образований Юго-Западного административного округа города Москвы ВМО Коньково первенствует по плотности населения, отличается высоким уровнем образования населения, поэтому традиционно считается местом жительства интеллигенции. 16 проектных и Научно-исследовательских институтов обеспечивают высокий научный потенциал.

На территории ВМО Коньково расположено более 40 учреждений образования, в том числе:

2 высших учебных заведения: Московский университет МВД России и Российская академия интеллектуальной собственности;

1 Государственная гимназия;

15 общеобразовательных школ, среди которых особо можно выделить школу «Вдохновение» с углубленным изучением предметов художественно-эстетического цикла и школу с этнокультурным корейским компонентом;

Центр образования №170 им.А.П.Чехова;

ГБОУ Центр дополнительного образования «Эврика»;

ГБОУ Центр внешкольной работы «АРГУС»;

Вечерняя сменная школа №115;

Центр диагностики и консультирования «Коньково»;

25 дошкольных учреждений;

*Источник:(* *<http://ru.wikipedia.org/>)*

## Характеристика локального местоположения Объекта оценки

**Таблица 2.**

| **Показатель** | **Описание** |
| --- | --- |
| Удаленность от транспортных магистралей (станций метро, ж/д станций, транспортная доступность и т.п.) | Ближайшая станция метро: «Калужская» далее от метро до Объекта оценки 10 минут транспортом или 16 минут пешком. В 150 м от Объекта оценки расположена остановка общественного транспорта «Лесопарк». Объект оценки расположен на расстоянии около 170 м от Севастопольского проспекта. Расстояние до ТТК от Объекта оценки составляет около 6,6 км. |
| Плотность и вид окружающей застройки, и ее характеристики, типичное использование окружающей недвижимости | Плотность застройки средняя, вид окружающей застройки – производственный массив, кирпичные, монолитно-кирпичные дома |
| Развитость социальной инфраструктуры  (мед. учреждений, школы, торговые центры и т.д.) | Все в шаговой доступности |
| Состояние прилегающей территории  (ее благоустройство), близость инженерных коммуникаций | Территория благоустроена, имеются все необходимые инженерные коммуникации |
| Состояние окружающей среды | Неблагоприятная экологическая обстановка    *Источник:http://www.ecoguild.ru/faq/mosmap.htm* |

**Положительные факторы:**

* Расположение в крупном офисно-производственном массиве;
* Расположение в черте МКАД;
* Расположение в пешей доступности от станции метро;

**Отрицательные факторы:**

* Не выявлено для текущего использования.

## Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

**Строительно-техническое описание улучшений**

Описание строительно-технических характеристик Объекта оценки, а также описание его физического состояния производилось на основании учетно-технической документации оцениваемого недвижимого имущества и визуального осмотра, проведенного Оценщиком.

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости нежилого 4 –этажного здания, общей площадью 29 984 кв. м, инв. № 0/000019, лит. 000019, кадастровый (или условный) номер: 77-06-0008002-1045, расположенного по адресу: РФ, г. Москва, ул. Обручева, вл. 52, стр. 3

**Таблица 3.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Описание здания, в котором расположены помещения объекта оценки** | |
| **Наименование** | **Показатель** |
| **Общая характеристика** | Отдельно стоящее здание Административно-производственного назначения |
| **Год постройки здания** | 1975 год (согласно Техническому паспорту на нежилое здание) |
| **Период реконструкции здания** | Июнь 2012 г. - Декабрь 2013 г. |
| **Этажность** | 4 этажа |
| **Строительный объем, куб. м** | 147 154 (согласно Техническому паспорту на нежилое здание) |
| **Площадь застройки, кв. м** | 6745,2 (согласно Техническому паспорту на нежилое здание) |
| **Класс конструктивных систем** | КС-4 |
| [**Нормативный срок службы[1], лет**](file:///C:\Users\Кимяева%20Анна\Desktop\Иное\БЦ\БЦ2.xlsx#RANGE!_ftn1) | 100 |
| **Балансовая стоимость на 31.03.2014 г.** | 1 874 351 349,82 |
| **Описание нежилых помещений** | |
| **Этажность** | 4 этажа |
| **Высота потолков, м** | подвал: 5,10; 1,2 этаж: 8,80; 3,4 этаж: 9,60 |
| **Площадь оцениваемых помещений, м**2 | 29 984 |
| **Строительный объем, м3** | 147 154 |
| **Состояние внутренней отделки** | Без отделки |
| **Строительные характеристики** | |
| **Фундаменты** | Монолитные железобетонные фундаментные плиты |
| **Перекрытия** | Железобетонные плиты |
| **Наружные капитальные стены** | Монолитные железобетонные |
| **Перегородки** | Кирпичные |
| **Перекрытия** | Железобетонные плиты |
| **Кровля** | Мягкая рулонная по железобетонному основанию с внутренним водостоком |
| **Полы** | Цементно-песчаные, линолеум, метлахская плитка в с/у |
| **Проемы** | Оконные: двойные остекленные; Дверные: филенчатые |
| **Внутренняя отделка** | штукатурка, побелка, окраска, плитка |
| **Системы инженерного обеспечения** | Энергоснабжение, отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, система вентиляции естественная и вытяжная предусмотрены проектом (Согласно информации представленной Заказчиком). |
| **Текущее использование** | В период проведения оценки, объект оценки не используется. |

## Фотографии объекта оценки

**Таблица 4.**

|  |  |
| --- | --- |
| C:\Users\Кимяева Анна\Desktop\Иное\БЦ\фото\20140501_152847.jpg | C:\Users\Кимяева Анна\Desktop\Иное\БЦ\фото\20140501_153937.jpg |
| Прилегающая территория БЦ | Вход на территорию БЦ |
| C:\Users\Кимяева Анна\Desktop\Иное\БЦ\фото\20140501_154019.jpg | C:\Users\Кимяева Анна\Desktop\Иное\БЦ\фото\20140501_154034.jpg |
| Общий вид БЦ | Прилегающая территория (внутри огороженной территории) |
| C:\Users\Кимяева Анна\Desktop\Иное\БЦ\фото\20140501_154115.jpg | C:\Users\Кимяева Анна\Desktop\Иное\БЦ\фото\20140501_154648.jpg |
| Первый этаж БЦ | Первый этаж БЦ |

|  |  |
| --- | --- |
| C:\Users\Кимяева Анна\Desktop\Иное\БЦ\фото\20140501_154135.jpg | C:\Users\Кимяева Анна\Desktop\Иное\БЦ\фото\20140501_154157.jpg |
| Внутреннее помещение (1 этаж) | Внутреннее помещение (1 этаж) |
| C:\Users\Кимяева Анна\Desktop\Иное\БЦ\фото\20140501_154239.jpg | C:\Users\Кимяева Анна\Desktop\Иное\БЦ\фото\20140501_154326.jpg |
| Выход на 2 этаж | Внутреннее помещение (2 этаж) |
| C:\Users\Кимяева Анна\Desktop\Иное\БЦ\фото\20140501_154424.jpg | C:\Users\Кимяева Анна\Desktop\Иное\БЦ\фото\20140501_154505.jpg |
| Внутреннее помещение (3 этаж) | Внутреннее помещение (4 этаж) |

**ВЫВОДЫ:**

* В отношении оцениваемого объекта можно сделать вывод о том, что при текущей ситуации на рынке коммерческой недвижимости и состоянии экономики, помещения Объекта оценки будут иметь востребованность на вторичном рынке недвижимости. Следует отметить, что Объект оценки расположен в районе массовой жилой застройки и производственной части и способен приносить доход для объектов подобного типа в виду востребованности офисных помещений в локальном районе.
* По совокупности своих потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой рыночный актив со средним коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде).

# АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭКОСИСТЕМЫ

## Основные тенденции социально-экономического развития России в феврале 2014 года

**Макроэкономический анализ** проводится Оценщиком с целью оп­ределить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвес­тиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валово­го внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уро­вень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

**Основные показатели развития российской экономики**

(в процентах % к соответствующему периоду предыдущего года)

**Таблица 5.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатели** | **2013 год** | | **2014 год** | | |
| **февраль** | **январь- февраль** | **февраль** | **январь- февраль** | **Справочно:** |
| **январь** |
| **Экономический рост, в % к соответствующему периоду предыдущего года** | | | | | |
| ВВП1) | 100,8 | 101,4 | 100,3 | 100,2 | 100,1 |
| Индекс промышленного производства2) | 96,9 | 98,2 | 102,1 | 100,9 | 99,8 |
| Инвестиции в основной капитал | 100,3 | 101,4 | 96,53) | 95,03) | 93,03) |
| **Инфляция, прирост в % (за период)** | | | | | |
| Потребительские цены | 100,6 | 101,5 | 100,7 | 101,3 | 100,6 |
| Цены производителей  промышленных товаров | 100,8 | 100,3 | 99,6 | 100,0 | 100,4 |
| **Финансы населения** | | | | | |
| Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, руб. | 26620 | 26669 | 296803) | 296083) | 29535 |
| Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года | 103,3 | 104,1 | 106,03) | 105,63) | 105,2 |
| Реальные располагаемые денежные доходы, в % к соответствующему периоду предыдущего года | 105,9 | 103,6 | 101,0 | 99,7 | 98,0 |
| **Деньги и кредит** | | | | | |
| Денежная масса (М2)  (изменение за период), % | 1,6 | -0,8 | 1,11) | -3,01) | -4,0 |
| Обменный курс, в руб. за 1 долл. США (средний за период) | 30,16 | 30,21 | 35,23 | 34,35 | 33,46 |
| Индекс реального курса рубля  к доллару США, % | 100,1 | 102,3 | 95,3 | 93,8 | 98,5 |
| **Внешнеэкономическая деятельность, в млрд долларов США** | | | | | |
| Экспорт товаров5) | 41,9 | 80,7 | 41,81) | 81,31) | 39,5 |
| Импорт товаров 5) | 26,5 | 48,2 | 24,21) | 44,81) | 20,6 |
| Международные резервы  (изменение за период) | -5,983 | -11,446 | -5,600 | -16,269 | -10,669 |

*1) Оценка Минэкономразвития России.*

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

*3) Оценка Росстата.*

*4) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке*

*5) Предварительные данные*

*6) По методологии платежного баланса.*

*7) Январь и февраль – в % к предыдущему месяцу, январь-февраль – в % к декабрю предыдущего года.*

**Основные тенденции социально-экономического развития РФ   
в феврале 2014 года**

Данные за февраль текущего года продемонстрировали рост экономической динамики. По оценке Минэкономразвития России, ВВП с исключением сезонного и календарного факторов по отношению к предыдущему месяцу увеличился на 0,3% после снижения в январе на 0,6%. Позитивное влияние на развитие экономики оказала динамика промышленного производства, прежде всего, обрабатывающие отрасли и производство и распределение газа и воды, торговля, поддерживаемая ростом реальных доходов населения и реальной заработной платы, а также строительство на фоне возобновления инвестиционной активности. Отрицательный вклад в динамику ВВП внесли добыча полезных ископаемых и чистые налоги в результате сокращения роста экспорта нефти и снижения роста экспорта газа.

В феврале, [по](javascript://) предварительной оценке Минэкономразвития России, ВВП вырос на 0,3% по сравнению с февралем [2013](javascript://) года. В феврале по сравнению с январем текущего года в положительную область перешла годовая динамика промышленного производства, что связано с возобновлением роста обрабатывающих производств и продолжающимся ростом добычи полезных ископаемых. Ускорилась динамика розничной торговли и реальной зарплаты, возобновился рост реальных располагаемых доходов населения. Динамика инвестиций в основной капитал и объема работ по виду деятельности «Строительство» по-прежнему снижаются, но при этом темпы снижения замедлились.

По оценке Минэкономразвития России, за период с начала года ВВП вырос на 0,2%.

В феврале 2014 года, по оценке Росстата, годовая динамика инвестиций в основной капитал продолжала оставаться в отрицательной области, вместе с тем темпы их снижения вдвое замедлились против январских значений, а с исключением сезонного фактора к январю 2014 года, по оценке Минэкономразвития России, инвестиции увеличились на 1,4% (в январе спад составлял 4,1%).

Аналогично динамике инвестиций в феврале замедлились в годовом исчислении темпы снижения в строительстве. С исключением сезонного и календарного факторов , по оценке Минэкономразвития России, объемы работ по виду деятельности «Строительство» выросли на 0,6% против снижения в январе на 1,5%..

По промышленному производству в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после сокращения производства в декабре-январе, в феврале рост восстановился, составив 1,0%. При этом в феврале замедлилось сокращение в добыче полезных ископаемых (январь - -0,6%, февраль - -0,3%). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после стабилизации в декабре, в январе рост производства возобновился, а в феврале замедлился (январь - 1,4%, февраль – 0,3%).

В обрабатывающих производствах после сокращения производства в декабре-январе, в феврале рост восстановился и составил 1,7%).

В феврале в отраслях инвестиционного спроса возобновился рост: в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве машин и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования.

В сырьевых экспортоориентированных секторах продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов; возобновился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, после четырехмесячного сокращения восстановился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий.

В потребительских отраслях третий месяц сокращается производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, сократилось текстильное и швейное производство и продолжился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви.

Экспорт товаров в феврале 2014 года, по оценке Минэкономразвития России, составил 41,8 млрд. долларов США (99,9% к февралю 2013 года и 105,9% к январю 2014 года).

Импорт товаров в феврале текущего года, по оценке Минэкономразвития России, составил 24,2 млрд долларов США (91,1 к февралю 2013 года и 117,3% к январю 2014 года).

Положительное сальдо торгового баланса в феврале 2014 года составило 17,6 млрд долларов США, относительно февраля предыдущего года увеличилось на 15,0%.

В феврале 2014 г. потребительская инфляция (ИПЦ) ускорилась до 0,7 % после замедления в январе – до 0,6% (годом ранее инфляция составила: в январе 1,0%; в феврале 0,6%). С начала года по февраль цены в среднем выросли на 1,3% (в 2013 году – на 1,5%).   
За годовой период инфляция в феврале также несколько ускорилась – до 6,2% против 6,1% месяцем ранее.

Ускорение инфляции в феврале в основном было обусловлено усилившимся ростом цен на продовольственные товары, который в целом по группе в полтора раза превысил прошлогоднее значение (1,2% против 0,8%).

Отчасти, на инфляции в феврале начало сказываться существенное ослабление курса рубля, составившее с начала года по конец февраля около 7% к доллару США и столько же к евро. В первую очередь это начало отражаться на удорожании отдельных видов продовольственных товаров с высокой долей импорта. Вместе с тем ослабление курса рубля пока не оказало влияния на рост цен на непродовольственные товары и рыночные платные услуги вследствие продолжающегося замедления роста потребительского спроса, а на рынке непродовольственных товаров – также вследствие сохраняющего высокого уровня товарных запасов.

Усиление роста цен отмечается лишь на отдельные, наиболее зависимые от импорта виды товаров и услуг (техника для дома, легковые автомобили, медикаменты, услуги зарубежного туризма).

**Прогноз социально-экономического развития России**

Прогноз основных макроэкономических показателей для расчета в среднесрочной перспективе принимался в соответствии с показателями, утвержденными Минэкономразвития России в Прогнозе социально экономического развития Российской Федерации (Сценарные условия долгосрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2030 года) и в Прогнозе долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года от 25.03.2013 года.

Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года является одним из основных документов системы стратегического планирования развития Российской Федерации. Он определяет направления и ожидаемые результаты социально-экономического развития Российской Федерации и субъектов Российской Федерации в долгосрочной перспективе. Долгосрочный прогноз формирует единую платформу для разработки долгосрочных стратегий, целевых программ, а также прогнозных и плановых документов среднесрочного характера.

Прогноз разрабатывается по вариантам, отражающим изменения внешних и внутренних условий, постановку среднесрочных и долгосрочных целей и ориентиров развития страны, основных направлений их достижения.

Исходными для разработки долгосрочного прогноза являются основные положения Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, Концепции демографической политики Российской Федерации на период до 2025 года, послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации, указы Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 596-606, Основные направления деятельности Правительства Российской Федерации на период до 2018 года и другие документы долгосрочного характера.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период   
до 2030 года базируется на сценарных условиях прогноза долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2030 года с учетом параметров прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2013 год и плановый период 2014 и 2015 годов, а также подготовленных на их основе прогнозных материалах федеральных органов исполнительной власти и органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

**Характеристика сценариев долгосрочного развития**

В долгосрочной перспективе развитие российской экономики будет определяться следующими основными тенденциями:

* адаптацией к изменению динамики мировой экономики и спроса на углеводороды;
* усилением зависимости платежного баланса и экономического роста от притока иностранного капитала и состояния инвестиционного климата;
* исчерпанием имеющихся технологических заделов в ряде высоко- и среднетехнологичных отраслей экономики при усилении потребности в активизации инновационно-инвестиционной компоненты роста;
* необходимостью преодоления ограничений в инфраструктурных отраслях (электроэнергетика, транспорт);
* начавшимся сокращением населения в трудоспособном возрасте в сочетании с усилением дефицита квалифицированных рабочих и инженерных кадров;
* усилением конкуренции как на внутренних, так и на внешних рынках при значительном сокращении ценовых конкурентных преимуществ из-за опережающего роста заработной платы, энергетических издержек и укрепления курса рубля.

В зависимости от степени реализации этих факторов выделяются три сценария социально-экономического развития в долгосрочной перспективе – консервативный, инновационный и целевой (форсированный).

**Консервативный** **сценарий** **(вариант 1)** характеризуется умеренными долгосрочными темпами роста экономики на основе активной модернизации топливно-энергетического   
и сырьевого секторов российской экономики при сохранении относительного отставания в гражданских высоко- и среднетехнологичных секторах. Модернизация экономики ориентируется   
в большей степени на импортные технологии и знания.

Среднегодовые темпы роста ВВП оцениваются на уровне 3,0-3,2% в 2013-2030 годах. Экономика увеличится к 2030 году всего в 1,7 раза, реальные доходы населения возрастут в 1,9 раза, а доля России в мировом ВВП уменьшится с 3,8% в 2012 году до 3,6% в 2030 году.

**Инновационный сценарий (вариант 2)** характеризуется усилением инвестиционной направленности экономического роста. Сценарий опирается на создание современной транспортной инфраструктуры и конкурентоспособного сектора высокотехнологичных производств и экономики знаний наряду с модернизацией энерго-сырьевого комплекса.

Сценарий предполагает превращение инновационных факторов в ведущий источник экономического роста и прорыв в повышении эффективности человеческого капитала на рубеже 2020-2022 годов, что позволяет улучшить социальные параметры развития.

Среднегодовые темпы роста российской экономики оцениваются на уровне 4,0-4,2% в 2013-2030 гг., что будет превышать рост мировой экономики и позволит увеличить долю России в мировом ВВП до 4,3% к 2030 году.

**Целевой (форсированный)** **сценарий (вариант 3)** разработан на базе инновационного сценария, при этом он характеризуется форсированными темпами роста, повышенной нормой накопления частного бизнеса, созданием масштабного несырьевого экспортного сектора и значительным притоком иностранного капитала.

Сценарием предусматривается полномасштабная реализация всех задач, поставленных в указах Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 596-606.

Среднегодовые темпы роста ВВП повышаются до 5,0-5,4%, что повышает вес российской экономики в мировом ВВП до 5,3% мирового ВВП к 2030 году.

Различие сценариев вытекает из разной модели поведения бизнеса и государственной политики развития и обеспечения макроэкономической сбалансированности.

Консервативный сценарий отражает доминирующие в настоящее время интересы   
в российской экономике и не предполагает полномасштабного перехода к новой модели развития.

Инновационный и форсированный сценарии предполагают значительно более сложную модель управления и для государства, и для бизнеса. Они связаны с инвестированием в проекты по развитию высоких технологий и человеческого капитала с параметрами окупаемости, далеко выходящими за сложившиеся на рынке среднесрочные пределы.

Основные преимущества инновационного сценария в динамике экономического роста и доходов населения по сравнению с консервативным сценарием проявляются после   
2015-2018 годов.

В то же время уже в среднесрочной перспективе инновационный сценарий отличается от консервативного качественными параметрами экономического и социального развития, особенно в сфере развития человеческого потенциала.

Инновационный сценарий отличается повышенной устойчивостью к возможному падению мировых цен на нефть и сырьевые товары, а также к общему ухудшению мировой динамики и усилению глобальных торговых и финансовых дисбалансов.

**Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2030 года** (среднегодовые темпы прироста, %)

**Таблица 6.**

| **Показатель** | **Варианты** | **2011-2015** | **2016-2020** | **2021-2025** | **2026-2030** | **2013-2030** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Валовой внутренний продукт | 1  2  3 | 3,6  4,0  4,6 | 3,6  4.4  6,8 | 3,0  4,0  5,3 | 2,5  3,7  4,2 | 3,0-3,2  4,0-4,2  5,0-5,4 |
| Промышленность | 1  2  3 | 3,4  3,7  4,0 | 2,7  3,4  5,2 | 2,3  3,0  4,1 | 2,3  2,9  3,3 | 2,6  3,2  4,2 |
| Инвестиции в основной капитал | 1  2  3 | 6,9  7,3  9,1 | 5,1  6,6  12,6 | 4,3  5,5  7,1 | 3,6  4,8  4,0 | 4,7  5,9  8,2 |
| Реальная заработная плата | 1  2  3 | 4,6  5,2  7,6 | 4,7  5,4  11,1 | 3,6  4,6  8,2 | 3,1  4,1  4,6 | 3,8  4,8  7,9 |
| Оборот розничной торговли | 1  2  3 | 5,5  6,0  6,2 | 4,5  4,7  7,3 | 3,3  4,4  6,1 | 2,3  4,2  4,5 | 3,6  4,6  6,0 |

*Источник: http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/*

*Индексы цен производителей, индексы-дефляторы по видам экономической деятельности и иные показатели темпов роста, используемые при прогнозировании цен на продукцию военного назначения, поставляемую по государственному оборонному заказу*

**Основные показатели развития экономики в 2012 - 2016 гг.**

(прирост/снижение в % к соответствующему периоду предыдущего года)\*

**Таблица 7.**

| **Показатели** | **2012 год - отчет** | **2013 год - оценка** | **Прогноз (вариант 1)** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2014 год** | **2015 год** | **2016 год** |
| Средняя цена за нефть Urals, долларов США/баррель | 110,5 | 107 | 101 | 100 | 100 |
| Индекс потребительских цен, в среднем за год, % | 5,1 | 6,7 | 5,6 | 4,7 | 4,7 |
| ВВП | 3,4 | 1,8 | 3,0 | 3,1 | 3,3 |
| Промышленное производство | 2,6 | 0,7 | 2,2 | 2,3 | 2,0 |
| Производство продукции сельского хозяйства | -4,7 | 7,0 | 2,0 | 3,0 | 2,6 |
| Инвестиции в основной капитал | 6,6 | 2,5 | 3,9 | 5,6 | 6,0 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения | 4,4 | 3,4 | 3,3 | 3,0 | 3,4 |
| Реальная заработная плата | 8,4 | 6,2 | 4,0 | 3,8 | 4,3 |
| Оборот розничной торговли | 6,3 | 4,2 | 4,0 | 4,4 | 4,7 |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США | 528 | 511 | 506 | 507 | 518 |
| Импорт товаров, млрд. долл. США | 336 | 344 | 353 | 367 | 384 |

Инфляция по**инновационному сценарию** в период с 2016 по 2022 год будет оставаться на уровне 4,7% в среднем за год (к предыдущему году) за период (для сравнения: в 2012-2015 гг. – 5,6 % в среднем за год со снижением к концу периода до 5,2%).

Во-первых, за счет ослабления курса рубля, который снизится в номинальном выражении с 2015 по 2022 год на 3,8% в среднем за год, во-вторых, за счет опережающего роста тарифов на услуги ЖКХ.

В период 2023-2030 гг. инфляция снизится до 2,9% в среднем в год за период, на что прежде всего повлияет прогнозируемое укрепление обменного курса рубля. Рост цен на товары замедлится до 2,2-2,5% в среднем за год, что соответствует параметрам роста цен в развитых странах.

Инфляция в**форсированном сценарии** в период с 2016 по 2022 год будет несколько ниже, чем в инновационном, – на уровне 4,1% в среднем за год, что будет определяться крайне умеренным ослаблением курса рубля – с 2015 по 2022 год на 0,4% в среднем за год в номинальном выражении.

Вследствие этого динамика роста тарифов на услуги ЖКХ будет более умеренной   
– 7-7,2% в год за счет более низкого роста цен на энергоносители, ориентированных на цены мировых рынков в рублевом эквиваленте. В период 2023-2030 гг. инфляция будет выше, чем в инновационном сценарии – 3,2% в год в условиях сохранения умеренного ослабления курса рубля. Темпы роста тарифов на жилищно-коммунальные услуги – 4,5-4,8% за счет более высокой динамики цен на энергоносители.

В условиях **консервативного сценария** в период с 2016 по 2022 год инфляция будет чуть выше, чем в инновационном сценарии и составит в среднем 4,8%. В этот период ожидается более значительное ослабление обменного курса, которое будет компенсироваться более умеренным ростом доходов населения.

За период 2023-2030 гг. ежегодный рост цен в среднем составит 3% против 2,9%   
в инновационном и 3,2% в форсированном сценарии.

*Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)*

*Федеральная служба государственной статистики (Росстат),*

*ИА «РосФинКом», (www.kommersant.ru, www.cbonds.info/ru, www.rbc.ru и др.)*

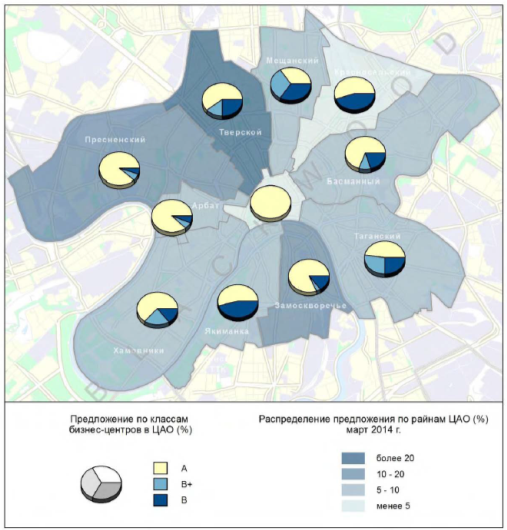
**ВЫВОДЫ**

* Социально-экономическая политика Правительства Российской Федерации на среднесрочную перспективу носит переходный характер, связанный с завершением решения задач посткризисного восстановления и переносом акцентов на меры стратегического характера, зафиксированные в Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года.
* Динамика производственных и, как следствие, финансовых показателей свидетельствует   
  о начале восстановительных процессов в экономике. По прогнозам аналитиков, сравнительно благоприятная для российской экономики внешнеэкономическая конъюнктура обусловит в 2015-2016 гг. и далее закрепление положительных тенденций и благоприятную динамику большинства макроэкономических показателей.

## Обзор рынка объекта оценки

**Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы первое полугодие 2014 г.**

**Москва ЦАО. Объем и структура предложения офисной недвижимости (март 2014 г.)**



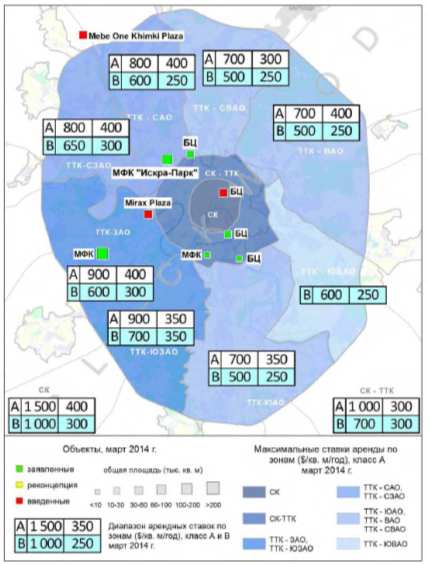
В марте 2014 г. на рынке офисной недвижимости Москвы была зафиксирована умеренная активность арендаторов и покупателей качественных офисных площадей. Совокупный объем сделок по аренде офисов в марте составил порядка 10 тыс. кв. м (см. Таблицу ниже).

Компания Pro Consulting Global Limited, работающая в интересах швейцарского фонда прямых инвестиций S.D. Strategy, объявила о строительстве БЦ класса «В» общей площадью 19 тыс. кв. м и паркингом на 200 машино-мест в САО Москвы (ул. Бутырская, вл. 1А). Ввод объекта в эксплуатацию намечен на 2017 г. Примерный объем инвестиций оценивается на уровне $ 45 млн.

Компания О1 Properties намерена инвестировать более $150 млн. в 1-ю фазу строительства культурно-делового центра на территории бывшей кондитерской фабрики «Большевик». Завершить работы по 1-ой очереди проекта планируется к концу 2014 г. Арендаторам будут доступны офисы площадью от 200 до 15 тыс. кв. м.

Александр Светаков, Председатель Совета директоров инвестиционной группы «Абсолют», стал владельцем Центра современного искусства Москвы «Винзавод». Предполагается, что «Винзавод» станет одной из составляющих нового проекта «Арт-квартал», расположенного в районе Яузы. Всего в проект «Арт-квартала» предполагается объем инвестиции в размере $10 млрд.

**Москва. Ставки аренды\*. Введенные объекты. Заявленные проекты**



*̽ставки аренды указаны без НДС и эксплуатационных расходов*

В рамках Международной инвестиционной выставки MIPIM-2014 в Каннах был анонсирован ряд новых объектов офисной недвижимости. Компания «Галс-Девелопмент» объявила о строительстве МФК «Парк Искра» на Ленинградском просп., офисная часть которого составит 74 тыс. кв. м. Общий объем инвестиций в проект составит более 20,5 млрд. руб. Объект будет введен в эксплуатацию в 2016 г.

Девелоперская компания Rose Group объявила о планах строительства бизнес-кластера «Квазар» площадью более 100 тыс. кв. м на Пятницком шоссе. Кластер будет включать в себя мини-офисы и коворкинги. Площадь 1-ой фазы составит 15 тыс. кв. м, объем инвестиций - порядка 1 млрд. руб. Начало строительство бизнес-кластера запланировано на 2016 г., ввод объекта в эксплуатацию – на 2018 г.

**Некоторые сделки по аренде, продаже офисных площадей, март 2014 г.**



*(Источник: www.blackwood.ru)*

Общий объем офисных площадей Москвы к концу I квартала 2014 г. увеличился на 11-12% по сравнению с аналогичным показателем I квартала 2012 г. При этом прирост общего объема рынка офисов произошел главным образом за счет рекордного объема ввода в 2013 г. в целом (по уточненным данным - 888 тыс. кв.м - максимальный показатель начиная с 2010 г.) и в I квартале 2013 г., в частности, 260-360 тыс. кв.м

В I квартале 2012 г. большинство участников рынка отмечали высокую активность арендаторов офисной недвижимости, что нехарактерно для начала года. Совокупный объем сделок (по аренде и продаже), по оценкам различных участников рынка, составил порядка 270-310 тыс. кв.м При этом основной объем спроса приходился на офисные помещения класса «В».



В I квартале 2013 г. спрос со стороны арендаторов оставался стабильным (по сравнению с IV кварталом 2012 г.), но в сравнении с I кварталом 2012 г. высокой деловой активности зафиксировано не было. Стоит отметить увеличение в I квартале 2013 г. спроса со стороны арендаторов на офисы в БЦ класса «В» (около 80% от общего объема поглощения).

По состоянию на I квартал 2014 г. основной объем спроса по-прежнему приходился на объекты класса «В». Уровень вакантных площадей в этом классе составляет около 13%. В связи с большим объемом ввода офисных площадей класса «А» в 2013 г., уровень вакансий в этом классе увеличился до 18%.

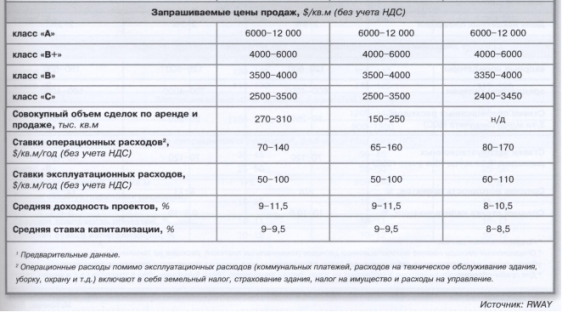
Совокупный объем сделок по аренде и продаже в I квартале 2013 г. составил порядка 150-250 тыс. кв.м, что по некоторым оценкам, практически в 2 раза меньше аналогичного показателя I квартала 2012 г.

Важно отметить, что снижение доходности и ставок капитализации в сегменте офисной недвижимости в I кв. 2014 г. было связано с изменениями в налогообложении крупных офисных объектов (налоговая база с 01.01.2014 г. определяется как кадастровая стоимость, которая в отличие от использовавшейся ранее балансовой стоимости, приближена к рыночной стоимости; данные изменения приводят к увеличению расходов собственников объектов коммерческой недвижимости, в частности, офисной), а также с замедлением роста экономики России.

Запрашиваемые ставки аренды и цены предложений на рынке купли-продажи за рассматриваемый период не претерпели существенных изменений и по итогам I квартала 2014 г. остались на уровне I квартала 2012 г. На фоне резкого снижения курса рубля по отношению к доллару США ставки аренды и цены продаж, номинированные в валюте, в I квартале 2014 г. были скорректированы в сторону снижения, но это не привело к значительным изменениям на рынке.

Типичные для каждого класса ставки аренды и цены продаж остались на уровне 2013 г.





***Источник информации:***

*Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» №229,*

*апрель 2014 г. стр.73-75*

## Обзор рынка земли[[1]](#footnote-1)

Начиная с 2000 г., на уровне Российской Федерации был принят ряд федеральных законов по вопросам земельных отношений и градостроительства, базовые положения которых затем нашли свое отражение в новом Земельном кодексе Российской Федерации. Основные из этих законов: Федеральные законы от 02.01.2000 № 28-ФЗ “О государственном земельном кадастре”, от 18.06.2001 № 78-ФЗ “О землеустройстве”, от 25.10.2001 № 137-ФЗ “О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации”, от 30.11.1994 № 52-ФЗ “О введении в действие части Первой Гражданского кодекса РФ”, Градостроительный кодекс РФ.

Наиболее интересными нормативно-правовыми актами для привлекаемых инвесторов, являются: Закон города Москвы от 14.05.2003 № 27 “О землепользовании и застройке в городе Москве”, Закон города Москвы от 09.07.2003 № 50 “О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве” постановление Правительства Москвы от 25.01.2005 № 43-ПП “О порядке рассмотрения обращений по размещению градостроительных объектов на территории города Москвы”, постановление Правительства Москвы от 27.04.2004 № 255-ПП “О порядке проведения конкурсов и аукционов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов”.

Закон о землепользовании дает основные понятия и термины, знание которых необходимо при осуществлении инвестором либо иным заинтересованным лицом деятельности, непосредственно связанной со строительством (реконструкцией) объектов на территории города. Закон вводит такие новые понятия как территориальная зона, то есть часть территории Москвы, в границах которой действует единый для всех земельных участков градостроительный регламент; градостроительный регламент – документ, в котором содержатся виды использования земельных участков и ограничения в их использовании. Закон содержит основания приобретения, владения и прекращения права собственности и иных вещных прав на землю.

Площадь земельных ресурсов Москвы на 1 июля 2012 года составляет 255 тыс. га.

В соответствии с Земельным кодексом РФ и Федеральным законом “О введении в действие Земельного кодекса РФ” определены основные принципы разграничения государственной собственности на землю на:

* федеральная собственность на территории субъекта Федерации;
* собственность субъекта Российской Федерации.

Виды прав на землю

Аренда (с особенностями в зависимости от срока):

* на срок до 1 года (договор аренды и право аренды не подлежат государственной регистрации);
* на срок до 5 лет;
* на срок до 49 лет (сделки с правом аренды без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления).

Безвозмездное срочное пользование

Право постоянного (бессрочного) пользования (для государственных и муниципальных учреждений), казенных предприятий, органов государственной власти и местного самоуправления.

Частная собственность на земельные участки.

Основной формой пользования земельными участками в Москве является аренда.

Реализация прав аренды земельных участков – одна из основных предпосылок возникновения новых объектов недвижимости. Инвесторы, приобретая на конкурсах права аренды участков, получают гарантированную возможность освоения земельного участка. Участки, находящиеся в собственности города, могут предоставляться в аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование.

Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

* без предварительного согласования мест размещения объектов;
* с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) за исключением случаев, если земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории. Указанный земельный участок по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляется бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям – в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения – в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

Если лицо имеет на праве собственности здание (строение) расположенное на земельном участке, то указанный земельный участок, в размере необходимом для его использования, предоставляется в аренду без проведения конкурса.

Пользование землей является платным. Формами платы за землю являются земельный налог или арендная плата и единовременные (стартовые) земельные платежи, которые взимаются при продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

Виды гражданско-правовых сделок с правами аренды и земельными участками:

* Залог права аренды (ипотека)
* Купля-продажа прав аренды
* Внесение в уставный капитал
* Субаренда
* Предоставление в собственность земельных участков

Формирование института частной собственности в Москве – одна из главнейших задач, которая стоит перед Правительством Москвы в целом и перед Департаментом Земельных ресурсов в частности. В отношении граждан, имеющих право приобрести земельные участки в собственность, Департамент земельных ресурсов города Москвы приступил к оформлению документов, необходимых для регистрации права частной собственности на землю.

Федеральным законом от 30.06.2006 № 93-ФЗ установлен упрощенный порядок оформления прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества, в том числе земельные участки. Порядок предоставления земельных участков определен постановлением Правительства Москвы от 27.06.2006 № 431-ПП “О передаче земельных участков на территории города Москвы в частную собственность”.

Статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ установлено, что граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки. Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены Земельным Кодексом, федеральными законами.

Статья 2 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» устанавливает, что до 1 июля 2012 года осуществляется продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

* коммерческим организациям и индивидуальным предпринимателям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были отчуждены из государственной или муниципальной собственности, в том числе в случае, если на таких земельных участках возведены или реконструированы здания, строения, сооружения;
* коммерческим организациям и индивидуальным предпринимателям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были возведены на таких земельных участках вместо разрушенных или снесенных и ранее отчужденных из государственной или муниципальной собственности зданий, строений, сооружений;
* юридическим лицам, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, при переоформлении ими права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками;
* гражданам и некоммерческим организациям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если право собственности указанных лиц на эти здания, строения, сооружения возникло до [вступления в силу](http://base.garant.ru/12224624/) Земельного кодекса Российской Федерации и если федеральными законами для указанных собственников не установлен иной порядок приобретения земельных участков в собственность.

При приобретении указанными лицами таких земельных участков их цена устанавливается субъектами Российской Федерации в пределах:

* двадцати процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в городах с численностью населения свыше 3 миллионов человек;
* двух с половиной процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в иной местности.

До установления субъектами Российской Федерации цены земельного участка применяется минимальный для соответствующей местности размер ставки земельного налога за единицу площади земельного участка.

В городах с численностью населения свыше 3 миллионов человек одновременно с приобретением указанными выше лицами в собственность земельных участков, находящихся в государственной собственности, органы государственной власти могут устанавливать запрет на строительство, реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на соответствующем земельном участке (далее - запрет на строительство, реконструкцию).

Запрет на строительство, реконструкцию не распространяется на реконструкцию объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации или реконструкция которых не приведет к изменению вида разрешенного использования земельного участка.

Запрет на строительство, реконструкцию подлежит снятию по заявлению собственника соответствующего земельного участка, которое подается в исполнительный орган государственной власти, в течение месяца после внесения этим собственником платы за снятие такого запрета. Размер платы за снятие такого запрета не может превышать восемьдесят процентов кадастровой стоимости земельного участка.

Установление и снятие запрета на строительство, реконструкцию осуществляются в порядке, предусмотренном законами субъектов Российской Федерации.

**Общая ситуация**

В условиях рыночной экономики, в связи с повышением концентрации капитала в нашей столице и непрерывным развитием деловой активности, остро актуальной бизнес-темой была и по-прежнему остается тема приобретения прав землепользования в Москве

С начала 2011 года на рынке резко возросла активность региональных застройщиков на рынке земли Московского региона. Причем кроме лидеров строительного рынка «Северной столицы» в поисках участков работают застройщики из Новосибирска, Екатеринбурга, Тюмени, Ижевска и даже из Сочи.

Региональные компании привыкли работать много на своих «родных» землях, за маржу, в разы меньше московской. Аналогичным образом Московские застройщики не гнались за маловыгодными проектами за пределами МО. Теперь же, многие «покорители» находятся в куда более выгодном положении, нежели столичные застройщики, что позволяет говорить об изменении сил. Для конечного покупателя это должно «вылиться» в более качественные проекты, ведь даже не экономя на социальном наполнении жилых проектов (школы, сады, качественный магазин и место досуга, спортивные площадки), прибыль застройщика будет выше, чем в регионах.

**Ставки**

Стоимость выкупа земли собственниками существующих зданий в Москве составляет 20% кадастровой стоимости земельного участка. Законом предусмотрена возможность установления органами государственной власти запрета на строительство, реконструкцию зданий, расположенных на земельном участке: в случае, если землепользователь решит провести реконструкцию или строительство иного объекта с изменением вида разрешенного использования своего земельного участка, для снятия запрета нужно будет доплатить до 80 оставшихся процентов кадастровой стоимости земельного участка.

По данным Департамента земельных ресурсов г. Москвы, кадастровая стоимость участков в Москве хоть и приближена к рыночной стоимости, может служить «лишь ориентиром для профессиональных оценщиков, и ее нельзя смешивать с рыночной стоимостью земли». Кадастровая стоимость участка зависит от местоположения участка и вида предполагаемого использования.

Что касается аренды земли, то в Москве распространен механизм выкупа права аренды. При строительстве коммерческой недвижимости стоимость этого права базируется на кадастровой стоимости участка, также учитывается коэффициент плотности застройки, равный отношению общей площади строящихся объектов к площади участка – т. е. в случае строительства высотного здания стоимость права аренды участка окажется выше, чем при строительстве низкоэтажного здания. Поскольку этот коэффициент не может быть меньше единицы, а чаще всего превышает ее, то стоимость права аренды обычно значительно превышает кадастровую стоимость участка.

При наличии на участке каких-либо обременений, например, по расселению, прокладке коммуникаций, перебазированию предприятий и т. д., стоимость первоначально рассчитанной платы за предоставление участка корректируется в меньшую сторону на основе подтвержденных затрат на устранение обременений.

Стоимость выкупа права аренды на землю определяется следующими факторами:

* площадь земельного участка;
* площадь застройки;
* общая площадь наземной и подземной части существующего или проектируемого на участке объекта;
* транспортная доступность: удаленность участка от станции метро или железнодорожной станции, а также выход границ участка к крупным автомагистралям;
* вид использования земельного участка, соответствующий вид функционального использования и установленный вид деятельности на участке.

Доля «земельного вопроса» в общей структуре затрат на реализацию проекта может составлять около 30% для проектов, реализуемых за пределами ТТК, 50% – между ТТК и Садовым кольцом, а в центральной части города доля затрат на землю может достигать 70–80% в общей стоимости строительства.

По данным департамента имущества Москвы, за период 2007-2011 гг. было оформлено 964 договора купли-продажи земельных участков, город выручил за счет этого 12 086,65 млн руб. За 2011 г. было оформлено 257 договоров на сумму 3693,44 млн руб.

В Москве с 2007 г. правом выкупа воспользовалось всего 1-2% компаний. Это полностью совпадает с данными аналитического агентства Rway: права собственности на земельные ресурсы столицы определены для 12,9% московских земель. В частной собственности юридических и физических лиц находится всего 1 561,5 га, что составляет более 1,4% территории столицы. Большинство экспертов склоняются к тому, что такой результат отражает реальную политику старой московской администрации, которая предпочитала отдавать столичную землю в аренду, но никак не в частную собственность.

# Наиболее эффективное использование объекта оценки

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

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

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

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

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

**Недвижимость** - это имущество, которое практически может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

1. Разрешенное и текущее использование объекта в настоящее время – административно-офисный центр.

Законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на указанное использование оцениваемого объекта не зарегистрировано.

2. Технические характеристики делают физически осуществимым вариант эксплуатации:

- административно-офисный центр.

3. Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Поскольку имущество спроектировано и построено в соответствии со своим функциональным назначением, можно сделать вывод о том, что, оцениваемая недвижимость, соответствует своему функциональному назначению и изменение его текущего профиля не целесообразно.

Существующее состояние экономики окружающей территории, перспективы развития района и ожидаемые изменения, позволяют утверждать, что собственник/владелец в ближайшее время будет эксплуатировать здание в текущем качестве после завершения необходимых ремонтно-отделочных работ(в качестве офисного здания).

4. Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Учитывая первоначальное назначение исходя из целей оценки, конструктивные особенности рассматриваемого недвижимого имущества - вариантом наиболее эффективного использования является использование оцениваемого имущества в качестве здания офисного назначения класса В (согласно требованием классификатора офисных зданий: <http://www.arendator.ru/files/bc_class.pdf>).

**ВЫВОДЫ:**

Основываясь на анализе рынка и вышеуказанных критериях возможного использования, и, принимая во внимание расположение объекта оценки, разрешенное использование, объемно-планировочные решения здания, а также исходя ***из целей и задач*** настоящей оценки, наиболее эффективное использование оцениваемого объекта, рассматривалось по текущему (фактическому) использованию, т. е. в качестве здания офисного назначения.

# ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

При определении рыночной стоимости имущества в соответствии со стандартами и принятой в России практикой, в рыночных условиях хозяйствования могут использоваться три принципиально различных подхода (затратный, сравнительный и доходный), внутри которых могут применяться варианты и различные методы расчётов.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

## Затратный подход

**Затратный подход** (costapproach)– совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устаревания.

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

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

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

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

* оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
* оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
* оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
* оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
* оценка величины накопленного износа;
* оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
* оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г., №256, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить затратный подход к определению рыночной стоимости недвижимого имущества.

## Сравнительный подход

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

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

* выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
* скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
* согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Этот подход является прямым моделированием факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная цена объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

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

Анализ предложений, выставленных на продажу объектов недвижимого имущества, на дату оценки, выявил сопоставимые с оцениваемым объектом аналоги.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г., №256, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к определению рыночной стоимости недвижимого имущества.

## Доходный подход

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания – принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

* установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
* исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
* определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
* осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

* аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
* аренда части объекта (квартиры, офиса, парковочного места, гаража в кооперативе и т.п.).

Представленное к оценке имущество, в силу своей специфики может использоваться в коммерческих целях, т. е. в целях извлечения дохода собственником/владельцем от сдачи недвижимости в аренду после проведения комплекса ремонтно-отделочных работ.

На основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., № 256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», в данной работе Оценщик счел возможным применить доходный подход к определению рыночной стоимости здания. В данной работе Оценщик счел возможным применять методы доходного подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки**.**

# РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## Расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества на основе сравнительного подхода

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

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

* метод рыночных сравнений (сравнения продаж);
* метод соотнесения цены и дохода.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик Объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, сходных с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят (могут производить), и использованию.

При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

**Метод рыночных сравнений** - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, - аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки. Метод базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном сегменте рынка.

Для определения стоимости объектов недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием элементов сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими.

**Элементами сравнения** называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость.

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

* передаваемые имущественные права (обременение договорами аренды, сервитуты);
* условия финансирования льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств);
* условия продажи (наличие финансового давления на сделку);
* рыночные условия (отличие цены предложения от цены сделки, изменение цен во времени);
* местоположение (престижность района; близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, транспортная доступность, окружающая застройка);
* физические характеристики (размер, качество строительных работ, состояние - износ и потребность в ремонте);
* экономические характеристики (соответствие объекта принципу НЭИ, эксплуатационные расходы, условия договоров аренды, административные расходы, состав арендаторов);
* вид использования (зонирование);
* компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

Помимо основных (указанных) элементов сравнения, могут потребоваться и дополнительные элементы. К ним можно отнести градостроительные и природоохранные ограничения, расположение объектов в подвальных/цокольных этажах или в надземной части, расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе зданий, наличие отдельного входа, состояние системы безопасности и т. д.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости) либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:



где:

|  |  |
| --- | --- |
| ***VРС*** | - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений; |
| ***n*** | - количество аналогов; |
| ***VРСi*** | - рыночная стоимость объекта оценка c использованием информации о цене  i-го объекта-аналога; |
| ***αi*** | - вклад i-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки. |

Сумма вкладов равна единице

******

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене *i* -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

******

где:***Pi -***- цена *i-го* объекта-аналога;

***N -*** - количествоценообразующих факторов;

***DРij-***- значение корректировки цены *i-го* объекта-аналога по *j-тому* ценообразующему фактору в денежном выражении.

## Описание объектов-аналогов нежилых зданий

Объектом оценки является здание, назначение: нежилое, 4 - этажное, общая площадь 29 984 кв. м, инв. № 0/000019, лит. 000019, кадастровый (или условный) номер: 77-06-0008002-1045 и права аренды земельного участка, кад. номер №77:06:0008002:1004, общей площадью 15 865 кв. м, по адресу: РФ, г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр. 3

Под объектами-аналогами понимаются объекты, которые представляют собой базу для сопоставления с оцениваемым по сравнительным инвестиционным характеристикам. В идеале, «аналоговая» недвижимость функционирует в том же сегменте рынка, что и оцениваемая, однако, если по объектам данного сегмента отсутствует достаточная информация о сделках, может оказаться необходимым рассмотреть другие объекты, схожие с оцениваемым по таким инвестиционным характеристикам.

Для дальнейших расчетов выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей аналогичных по своим характеристикам площадей в собственность юридическими и физическими лицами.

Ввиду того, что в районе расположения оцениваемого объекта не удалось выявить достаточной и достоверной информации о сделках купли-продажи недвижимости офисных зданий класса В, в качестве аналогов выбраны предложенные к продаже офисные здания класса В, расположенные в локальном районе расположения Объекта оценки.

Выбор аналогов производился на основании баз данных сети Internet. Выбранные аналоги представлены в таблице 6.1. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения приведен в табл. 8.

**Таблица 8.** **Описание Объектов-аналогов**

| **Наименование** | **Объект оценки** | **Объект-аналог 1** | **Объект-аналог 2** | **Объект-аналог 3** | **Объект-аналог 4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Источник информации |  | <http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-37681960/> | <http://www.cian.ru/sale/commercial/1252928> | <http://www.cian.ru/sale/commercial/1152579> | <http://www.cian.ru/sale/commercial/976523> |
|
| Контактное лицо |  | +7 (495) 589-47-44, АН Рентавик | +7 962 966-80-62 | +7 926 526-15-75 | +7 926 530-15-38 |
| Месторасположения | г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр.3 | г. Москва, улица Наметкина д.10ак1 | г. Москва, Лужнецкая набережная, 2/4 | г. Москва, улица Красная Пресня, 46с1 | г. Москва, Всеволожский переулок |
| Район расположения | ЮЗАО | ЮЗАО | ЮАО | ЗАО | ЦАО |
| Ближайшее метро | Калужская, 10 мин. т. | Новые Черёмушки, 12 мин. п. | Спортивная, 10 мин. п. | Улица 1905 года, 3 мин. п. | Кропоткинская, 4 м.п. |
| Совершенная сделка или предложение |  | Апрель-май 2014 г. | Апрель-май 2014 г. | Апрель-май 2014 г. | Апрель-май 2014 г. |
| Передаваемые права | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Наименование объекта | ОСЗ | ОСЗ | ОСЗ | ОСЗ | ОСЗ |
| Общие характеристики | Отдельно стоящий Бизнес Центр класс B, фасад выполнен в современном стиле. Год постройки - 1975 г., этажность - 4 этажа, высота потолков от 5,10 до 9,6 м. 15 минут пешком от ст. м. "Калужская". Планировка помещений в формате «open space». Состояние внутренних помещение - без отделки. предусмотрены системы контроля доступа и видеонаблюдение. Предусмотрена центральная система вентиляции и кондиционирования. Стихийная парковка. | Бизнес-центр класса B. 12 мин. пешком от м. Новые черемушки. Здание Бизнес-центра, построенное в 2004 году, находится в одном из самых привлекательных и перспективных деловых районов Москвы. Рядом деловой комплекс Газпрома. До ТТК - 5 км, до МКАД - 7 км. Бизнес-центр находится на собственной охраняемой территории площадью 6500 м2. Парковка на 120 машино-мест. Земля в аренде до 2061 года. Все площади Бизнес-центра сданы в аренду. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: контроль-доступа, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, фитнесс центр. Вакантные площади: Площадь здания 4444 м2 | Современный, стильный 6-ти этажный БИЗНЕС-ЦЕНТР класса Б+ Арт-Плаза с высококачественной отделкой, шикарной входной группой - 15371 кв.м(25 офисов с качественной отделкой). 2100 каждый этаж. Большая площадь остекления. Есть Возможность расположения в комплексе рестранов и клубов. В единый комплекс входит 3-х этажное здание 2410 кв.м(вожможно увеличения до 5000кв.м). Система центрального отопления. Оптико-волоконные телекоммуникации. Профессиональная круглосуточная охрана. Система пожаротушения. | Особняк(отдельно-стоящее здание) площадью - 1073,6 м2. Цоколь- 136,3 м2, 1 этаж-155 м2. 2 этаж - 190,7 м2, 3 этаж - 206,5 м2, мезонин - 55,5 м2, чердак - 186,4 м2, лестничная клетка 143,2 м2. Телефония: 18 линий МГТС. Электрическая мощность - 70 кВт. 3 отдельных входа, 1 линия домов. Земельный участок 3000 м2, | Предлагается здание, расположенное в Центральном административном округе города Москвы В 5-ти минутах ходьбы находится станция метро Кропоткинская, в 10-ти минутах - станция метро Парк культуры. Здание имеет четыре уровня - 3 этажа (один мансардный) и подвал. Общая площадь 1 200 кв.м Все помещения находятся в хорошем рабочем состоянии и не требуют проведения ремонтных работ. Здание оснащено электричеством, канализацией, горячим и холодным водоснабжением, телефоном (неограниченно), интернетом - 3 провайдера. |
| Общая площадь оцениваемых в рамках сравнительного подхода помещений, кв. м | 29984 | 4 444 | 15 371 | 1 074 | 1 200 |
| Вид права на земельный участок | Право пользования на условиях договора аренды (49 лет) | Право пользования на условиях договора аренды (49 лет) | Право пользования на условиях договора аренды (49 лет) | Право пользования на условиях договора аренды (49 лет) | Право пользования на условиях договора аренды |
| Площадь земельного участка, кв. м | 15865 | 6500 | 19982 | 3000 | 2000 |
| Наличие инженерных коммуникаций | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. |
| **Цена предложения, руб.** |  | 1 000 160 000 | 3 993 360 000 | 300 000 000 | 320 895 000 |
| **Цена предложения, руб./кв. м** |  | 225 059 | 259 798 | 279 330 | 267 413 |

*Примечание: Цены предложений и дополнительные характеристики помещений уточнялись в процессе переговоров с риэлторами.*

## Расчет рыночной стоимости здания, общей площадью 29984 кв. м в рамках сравнительного подхода

**Таблица 9.**

| **Наименование показателя** | **Объект оценки** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Назначение | Административное | Административное | Административное | Административное | Административное |
| Имущественные права на земельный участок | Долгосрочная аренда | Долгосрочная аренда | Долгосрочная аренда | Долгосрочная аренда | Собственность |
| Имущественные права на улучшения земельного участка (здания и сооружения) | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Местоположение | г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр.3 | г. Москва, улица Наметкина д.10ак1 | г. Москва, Лужнецкая набережная, 2/4 | г. Москва, улица Красная Пресня, 46с1 | г. Москва, Всеволожский переулок |
| Ближайшая станция метрополитена | Калужская, 10 мин. т. | Новые Черёмушки, 12 мин. п. | Спортивная, 10 мин. п. | Улица 1905 года, 3 мин. п. | Кропоткинская, 4 м.п. |
| Локальное расположение объекта | Имеет выход на улицу | Имеет выход на улицу | Имеет выход на улицу | Имеет выход на улицу | Имеет выход на улицу |
| Удобство подъездных путей | Возможен подъезд | Возможен подъезд | Возможен подъезд | Возможен подъезд | Возможен подъезд |
| Наличие ж/д ветки | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
| ***Площадь земельного участка (ЗУ), кв. м*** | ***15 865,0*** | ***6 500,0*** | ***19 982,3*** | ***3 000,0*** | ***2 000,0*** |
| Состояние помещений | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Наличие электроснабжения | Есть | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Наличие водоснабжения (отопления, канализации) | Есть | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Наличие газоснабжения | Есть | Есть | Есть | Есть | Есть |
| **Общая площадь, кв. м** | **29 984,00** | **4 444,00** | **15 371,00** | **1 074,00** | **1 200,00** |
| Общая цена предложения (земля и строения), руб. с НДС | - | 1 000 160 000 | 3 993 360 000 | 300 000 000 | 320 895 000 |
|  |  | 225 059 | 259 798 | 279 330 | 267 413 |
| Дата предложения | 29.04.2014 | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки |
| ***Внесение поправок для комплекса в целом*** | | | | | |
| Общая цена предложения, руб. с НДС | - | 1 000 160 000 | 3 993 360 000 | 300 000 000 | 320 895 000 |
| Рыночная стоимость земли (права аренды), руб. с НДС\* |  | 67 736 500 | 208 235 548 | 31 263 000 | 20 842 000 |
| *Поправка на передаваемые права* | *0%* | *0%* | *0%* | *0%* | *0%* |
| Рыночная стоимость земли, с учётом поправки на передаваемые права, руб. с НДС | - | 67 736 500 | 208 235 548 | 31 263 000 | 20 842 000 |
| *Поправка на местоположение земельного участка* |  | *-6%* | *-49%* | *-49%* | *-75%* |
| Рыночная стоимость земли, с учётом поправки на местоположение земельного участка, руб. с НДС | - | 63 352 440 | 106 211 716 | 15 945 870 | 5 254 617 |
| *Поправка на площадь земельного участка* |  | -12,4% | 0,0% | -22,0% | -28,2% |
| Рыночная стоимость земли, с учётом поправки на площадь земельного участка, руб. с НДС |  | 55 522 363 | 106 211 716 | 12 445 557 | 3 772 546 |
| Цена предложения улучшений земельного участка, руб. с НДС | **-** | 944 637 637 | 3 887 148 284 | 287 554 443 | 317 122 454 |
| Цена предложения улучшений земельного участка, руб. без НДС |  | 800 540 370 | 3 294 193 461 | 243 690 206 | 268 747 842 |
| **Цена предложения улучшений земельного участка, руб./кв. м без НДС** | **-** | **180 140** | **214 312** | **226 900** | **223 957** |
| ***Внесение поправок для улучшений земельного участка*** | | | | | |
| Цена до внесения поправок, руб./кв. м |  | 180 140 | 214 312 | 226 900 | 223 957 |
| *Поправка на передаваемые права* |  | *0%* | *0%* | *0%* | *0%* |
| Цена после внесения поправки на передаваемые права, руб./кв. м |  | 180 140 | 214 312 | 226 900 | 223 957 |
| *Поправка на условия финансирования* |  | *0%* | *0%* | *0%* | *0%* |
| Цена после внесения поправки на условия финансирования, руб./кв. м |  | 180 140 | 214 312 | 226 900 | 223 957 |
| *Поправка на условия продажи* |  | *0%* | *0%* | *0%* | *0%* |
| Цена после внесения поправки на условия продажи, руб./кв. м |  | 180 140 | 214 312 | 226 900 | 223 957 |
| *Поправка на дату предложения* |  | *0%* | *0%* | *0%* | *0%* |
| Цена после внесения поправки на дату предложения, руб./кв. м |  | 180 140 | 214 312 | 226 900 | 223 957 |
| *Поправка на торг* |  | *-6,0%* | *-6,0%* | *-6,0%* | *-6,0%* |
| Цена после внесения поправки на торг, руб./кв. м |  | 169 332 | 201 453 | 213 286 | 210 520 |
| *Поправка на местоположение* |  | *0%* | *0%* | *0%* | *0%* |
| *Поправка на локальное расположение объекта* |  | *0%* | *0%* | *0%* | *0%* |
| *Поправка на наличие электроснабжения* |  | *0%* | *0%* | *0%* | *0%* |
| *Поправка на наличие водоснабжения (отопления, канализации)* |  | *0%* | *0%* | *0%* | *0%* |
| *Поправка на наличие газоснабжения* |  | *0%* | *0%* | *0%* | *0%* |
| *Поправка на внутреннее состояние отделки помещений* |  | *-15%* | *-15%* | *-15%* | *-15%* |
| *Поправка на наличие лифта* |  | *15%* | *15%* | *15%* | *15%* |
| *Поправка на общую площадь* |  | *0%* | *0%* | *-14%* | *-14%* |
| **Цена после внесения поправок, руб./кв. м без НДС** |  | **169 332** | **201 453** | **183 426** | **181 047** |
| Коэффициент вариации ряда | 7,2% | | | | |
| **Среднее значение стоимости улучшений ЗУ, руб./кв. м без НДС** | **183 815** | | | | |
| Общая площадь улучшений ЗУ, кв. м | 29 984 | | | | |
| **Рыночная стоимость всех улучшений ЗУ, руб. с НДС** | **6 503 580 573** | | | | |
| Рыночная стоимость земельного участка объекта оценки, руб./кв. м с НДС | 165 321 348 | | | | |
| **Итого рыночная ст-ть полученная в рамках сравнительного подхода, с НДС, руб.** | **6 668 901 921** | | | | |

\**Рыночная стоимость права аренды земельного участка была определена в разделе15.4 , составила 10 421 руб./кв. м с учетом НДС*

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

где:

Vi – весовой коэффициент для i-ого аналога;

Ki – общая валовая коррекция для i-ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – количество аналогов

**Определение поправок и порядок их внесения**

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

* количественные;
* качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Оценщик может использовать как количественные поправки, так и качественный анализ в ходе сравнительного анализа. Обычно количественные поправки делают до проведения качественного анализа. Оценочные отчеты, включающие качественный анализ, часто требуют более широкой аргументации.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

* методы, основанные на анализе парных продаж;
* экспертные метода расчета и внесения поправок;
* статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном, либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

**Внесение поправок для комплекса в целом**

Чтобы учесть различия в размерах и стоимости земельного участка в объекте оценки и аналогах, а также учитывая, что целью оценки является выделение в рыночной стоимости отдельно стоимости строений и стоимости земельного участка, переходят от цены единого объекта недвижимости к стоимости улучшений в расчете на 1 кв. м площади строений.

В настоящем Отчете, стоимость прав на земельные участки объектов-аналогов определялась на основе стоимости прав на оцениваемый земельный участок на правах аренды, рассчитанный в разделе 15.4. «Расчет рыночной стоимости прав землепользования» настоящего Отчета.

**Расчет рыночной стоимости земельных участков объектов-аналогов**

**Таблица 10.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование показателя** | **Объект оценки** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** |
| Общая цена предложения, руб. с НДС | - | 1 000 160 000 | 3 993 360 000 | 300 000 000 | 320 895 000 |
| Рыночная стоимость земли (права аренды), руб. с НДС\* |  | 67 736 500 | 208 235 548 | 31 263 000 | 20 842 000 |
| *Поправка на передаваемые права* |  | *0%* | *0%* | *0%* | *0%* |
| Рыночная стоимость земли, с учётом поправки на передаваемые права, руб/ без НДС | - | 67 736 500 | 208 235 548 | 31 263 000 | 20 842 000 |
| Местоположение | г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр.3 | г. Москва, улица Наметкина д.10ак1 | г. Москва, Лужнецкая набережная, 2/4 | г. Москва, улица Красная Пресня, 46с1 | г. Москва, Всеволожский переулок |
| *Поправка на местоположение земельного участка* |  | *-6%* | *-49%* | *-49%* | *-75%* |
| Рыночная стоимость земли, с учётом поправки на местоположение земельного участка, руб./кв. м без НДС | - | 63 352 440 | 106 211 716 | 15 945 870 | 5 254 617 |
| Площадь, кв. м | 15 865,0 | 6 500,0 | 19 982,3 | 3 000,0 | 2 000,0 |
| *Поправка на площадь земельного участка* |  | *-12,4%* | *0,0%* | *-22,0%* | *-28,2%* |
| Рыночная стоимость земли, с учётом поправки на площадь земельного участка, руб./кв. м без НДС |  | 55 522 363 | 106 211 716 | 12 445 557 | 3 772 546 |
| Цена предложения улучшений земельного участка, руб. с НДС | **-** | 944 637 637 | 3 887 148 284 | 287 554 443 | 317 122 454 |
| Цена предложения улучшений земельного участка, руб. без НДС |  | 800 540 370 | 3 294 193 461 | 243 690 206 | 268 747 842 |
| **Цена предложения улучшений земельного участка, руб./кв. м без НДС** | **-** | **180 140** | **214 312** | **226 900** | **223 957** |

*\*Рыночная стоимость права аренды земельного участка была определена в разделе 15.4 , составила 10 421 руб./кв. м*

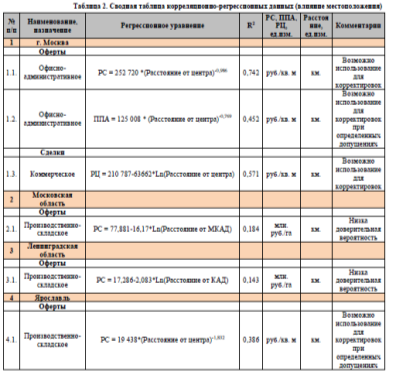
**Объем передаваемых прав на земельный участок**

Земельные участки объектов-аналогов оформлены на правах долгосрочной аренды. Для расчетов рыночной стоимости земельных участков объектов-аналогов была принята стоимость земельного участка объекта оценки, рассчитанная на правах аренды. Таким образом, корректировка на данный фактор не проводилась.

**Местоположение**

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости.

Объекты оценки и объекты-аналоги расположены в разных районах города Москвы, в разной удаленности от цента. Размер корректировки для земельных участков, передаваемых на правах аренды, был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов от удаленности от центра г. Москвы[[2]](#footnote-2).



Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

где:

КП – размер корректировки на местоположение;

СО – значение корректирующего коэффициента объекта оценки;

СОА – значение корректирующего коэффициента объекта-аналога.

Расчет величины корректировки приведен в следующей таблице.

**Расчет корректировки на местоположение**

**Таблица 11**

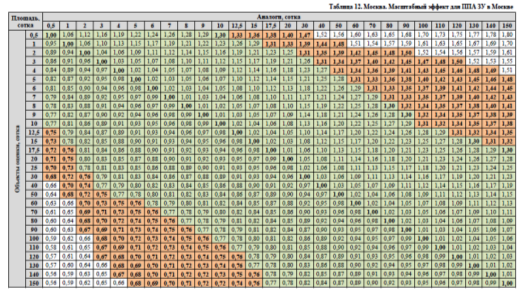
|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатели** | **Объект оценки** | **Объект-аналог 1** | **Объект-аналог 2** | **Объект-аналог 3** | **Объект-аналог 4** |
| Удаленность от центра г. Москва, км | 12 | 11 | 5 | 5 | 2 |
| Относительная расчетная стоимость | 18494,7 | 19774,6 | 36260,2 | 36260,2 | 73357,7 |
| Корректировка на местоположение, округлено, % |  | -6% | -49% | -49% | -75% |

**Корректировка на площадь земельного участка.**

Как правило, цена продажи 1 кв. м земельного участка с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Таким образом, к стоимости 1 кв. м объектов (земельных участков) необходимо ввести поправку на площадь.

Размер поправки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под административными объектами от размера участка[[3]](#footnote-3).

Эта зависимость отражена в таблице ниже («Масштабный эффект для ППА ЗУ в Москве»)



Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

**Кn = (1-Cоо / Сао) х 100%**,

где

КП – размер поправки на общую площадь;

СОО – расчётное значение коэффициента поправки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

СОА – расчётное значение коэффициента поправки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчёт поправок на площадь для оцениваемого земельного участка приведён ниже в таблице:

**Расчет поправки на площадь**

**Таблица 12**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатели** | **Объект оценки** | **Объект-аналог 1** | **Объект-аналог 2** | **Объект-аналог 3** | **Объект-аналог 4** |
| Площадь земельного участка, кв. м | 15 865,0 | 6 500,0 | 19 982,3 | 3 000,0 | 2 000,0 |
| Кs | 1 | 0,89 | 1,00 | 0,82 | 0,78 |
| **Поправка на площадь, Кn** |  | -12,4% | 0,0% | -22,0% | -28,2% |

**Внесение поправок для улучшений земельного участка**

**Корректировка на передаваемые права.** По набору передаваемых прав объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передается право собственности.

**Корректировка на условия финансирования.** В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства, без предоставления рассрочек.

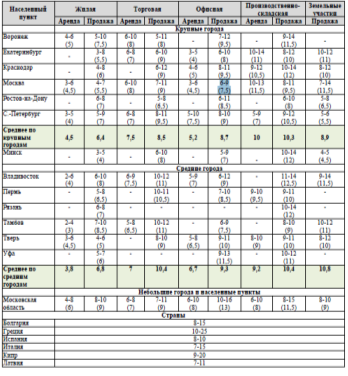
**Корректировка на условия продажи.** По всем объектам аналогам заключение договоров купли-продажи предполагается без рассрочки платежа, Корректировка не требуется.

**Корректировка на дату предложения.** Даты предложения незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому Корректировки не вводились, поскольку цены предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

**Корректировка на торг** это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена. Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже объектов недвижимости, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, специалисты-оценщики сочли необходимым ввести указанную скидку на торг (уторговывание).

Определяя цены предложения объектов недвижимости, риэлтерские компании изначально закладывают некоторый запас стоимости для последующего торга.

Согласно данным Сборник рыночных корректировок СРК-2014 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (ООО НЦПО), диапазон скидки на цены офисных объектов составляет 6-9%. В виду ограниченного числа предложений в данном локальном расположении и высокого спроса на данные объекты недвижимости, оценщик принимает в расчет минимальное значение скидки на торг – 6 %.



**Корректировка на тип объекта недвижимости.** Следует отметить, что тип объекта недвижимости имеет большое значение в формировании цены. Продаваемые офисные помещения могут быть в отдельно стоящем здании, а могут быть встроено-пристроенных первых этажах жилых домов. Анализ рынка показал, что офисные помещения на первом этаже жилого дома стоят дешевле, чем в бизнес-центре или административном здании. Все объекты-аналоги расположены в бизнес-центре, поэтому корректировка оценщиком в расчетах не вводится.

**Корректировка на класс недвижимости.** Класс недвижимости является одной из основных ценообразующих характеристик объекта недвижимости. На неразвитых рынках недвижимости сложно бывает найти объекты-аналоги, относящиеся к одному классу недвижимости, поэтому требуется скорректировать стоимость объектов-аналогов на класс качества объектов недвижимости. Как правило, корректировка рассчитывается на основе аналитических данных представленных ведущими аналитическими агентствами России, такими как: Knight Frank,  RWAY, Blackwood real estate и другие. Все объекты-аналоги относятся к одному классу недвижимости, поэтому корректировка оценщиком в рамках данного отчета не вводится.

**Корректировка на наличие коммуникаций**. Данная поправка отражает тот факт, что на формирование рыночной стоимости объекта недвижимости, определенного класса качества, предполагает наличие современных систем инженерных коммуникаций, пожарную сигнализацию, современные скоростные лифты и прочее. Все объекты-аналоги прошли реконструкцию и оснащены современными коммуникациями, по мнению оценщика, данная корректировка для объектов-аналогов не требуется.

**Корректировка на внутреннее состояние отделки помещений**

Выбранные объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии, ремонт не требуется, помещения Объекта оценки выполнены как помещения под отделку. Таким образом необходимо скорректировать значения.

Уровень отделки помещения объекта аренды отличается от уровня отделки помещений объектов-аналогов, предлагаемых для сравнения. Корректировка по данному ценообразующему фактору вводилась на основании опроса, проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2013 году[[4]](#footnote-4)

**Таблица 13. Значения коэффициентов в зависимости от качества и состояния отделки помещений**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Качество отделки** | **Значение коэффициента** | **Состояние отделки** | **Значение коэффициента** |
| простая | 1,00 | требуется ремонт | 0,85 |
| улучшенная | 1,12 | не требуется ремонт | 1,00 |

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

**,** где

***Кп*** – размер корректировки на качество отделки помещений;

***Соо*** – значение корректирующего коэффициента на качество отделки помещений объектов аренды;

***Соа*** – значение корректирующего коэффициента на качество отделки помещений объектов-аналогов.

Итоговый расчет корректировки на качество отделки помещений представлен в нижеследующей таблице:

**Таблица 14. Расчет корректировки на качество отделки помещений торгового назначения**

| **Наименование показателя** | **Объекты аренды** | **Объекты-аналоги** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** |
| Качество отделки | простая | простая | простая | простая | простая |
| Состояние отделки | Под отделку (требуется ремонт) | ремонт не требуется | ремонт не требуется | ремонт не требуется | ремонт не требуется |
| Значение коэффициента | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Величина корректировки, % |  | **-15%** | **-15%** | **-15%** | **-15%** |

**Корректировка на наличие лифта**

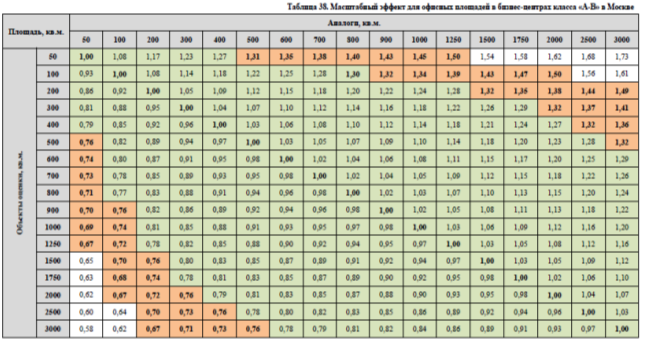
Наличие лифта в высокоэтажном бизнес центре, является фактором повышающим его привлекательность и цену, т.к. при наличии лифта офисная недвижимость становится более универсальной в плане использования. Объект оценки имеет лифтовое оборудование, в объектах-аналогах отсутствуют лифты.

Согласно аналитической статье «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости (Краткое изложение основных результатов эксперимента по формированию коллективных экспертных оценок)»[[5]](#footnote-5), рекомендуемое значение скидки при продаже офисной недвижимости составляет 15%. Стоимость объектов-аналогов будет увеличена на - 15%.

**Корректировка на площадь**

Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Элементы Объекта - оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести соответствующие корректировки.

Размер корректировки для офисных объектов рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов от площади[[6]](#footnote-6).



Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

**Кn = ((Cоо / Сао)-1) х 100%**, где

КП – размер поправки на общую площадь;

СОО – расчётное значение коэффициента поправки на размер его площади для объекта оценки;

СОА – расчётное значение коэффициента поправки на размер его площади для объекта-аналога.

Расчёт поправок на площадь для оцениваемого здания приведён ниже в таблице:

**Расчет поправки на площадь**

**Таблица 15**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатели** | **Объект оценки** | **Объект-аналог 1** | **Объект-аналог 2** | **Объект-аналог 3** | **Объект-аналог 4** |
| Площадь здания, кв. м | 29 984,00 | 4 444 | 15 371 | 1 074 | 1 200 |
| Кs | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 0,8600 | 0,8600 |
| **Поправка на площадь, Кn** | - | 0% | 0% | -14% | -14% |

**Расчет коэффициента вариации**

Расчет коэффициента вариации для выборки состоящей из скорректированных

стоимостей 1 кв.м помещений-аналогов определяется как:

  ,

где:

V – коэффициент вариации;

σ - стандартное отклонение;

C - стоимость 1 кв.м помещений - аналогов;

Cср - среднее значение стоимости 1 кв.м помещений - аналогов;

n - количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше или равно 30%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной.

Полученное значение составляет 7,2 %, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости 1 кв. м Объекта оценки использовать среднеарифметическое значение.

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого недвижимого имущества, можно сделать вывод о том, что:

**Рыночная стоимость объекта оценки**

**в рамках сравнительного подхода составляет на дату оценки 29.04.2014г. :**

**6 668 901 922** **рублей с учетом НДС**

# Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества на основе доходного подхода

Доходный подход оценки недвижимости отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. 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. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

На практике в рамках доходного подхода наиболее часто применяют методы прямой капитализации и дисконтированных денежных потоков.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования соответственно.

**Метод (капитализации доходов) прямой капитализации** - метод оценки справедливой стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации доходов используется, если прогнозируются постоянные или плавно изменяющиеся доходы. Если в перспективе ожидается неопределенная ситуация относительно будущих доходов, то целесообразно использовать также метод прямой капитализации, опираясь на ретроспективные и текущие данные по продажам и арендным соглашениям применительно к объектам-налогам.

**Метод дисконтированных денежных потоков** - метод оценки справедливой стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций. Метод дисконтированных денежных потоков применим, когда динамика изменения дохода значительна, или если их изменения имеют нерегулярный характер.

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

Приобретение недвижимости обычно является вложением капитала с целью извлечения прибыли. Эта предпосылка является основанием для применения двух направлений доходного подхода:

1. прямая капитализация годового дохода. Этот метод предусматривает выбор нормы капитализации, отражающей достаточно точную связь между величиной стоимости недвижимого имущества и текущим доходом от его эксплуатации;

2. дисконтирование денежного потока. Метод основан на приведении разновременных денежных потоков к их текущей величине стоимости посредством использования нормы дисконтирования.

При работе по каждому из методов необходимо рассчитать доходы и расходы от эксплуатации недвижимости.

Учитывая тот факт, что оцениваемое, в рамках доходного подхода здание способно приносить стабильный доход продолжительное время, для расчета доходности Объекта оценки Оценщик использовал метод прямой капитализации.

Для расчета использовалась следующая методика.

1. Определение потенциального валового дохода:

**ПВД = А1 \* S1 + A2 \* S2 + ........ + Ai \* Si,**

где:

ПВД - потенциальный валовой доход;

Ai - ставка арендной платы с i-й площади;

Si - размер i-й площади, кв. м.

2. Определение действительного валового дохода:

**ДВД = ПВД \* (1 - Ки)**

где:

ДВД - действительный валовой доход;

ПВД - потенциальный валовой доход;

Ки - коэффициент недоиспользования площади помещений.

3. Определение чистого операционного дохода:

**Ч0Д = ДВД - ОПР,**

где:

ЧОД - чистый операционный доход;

ДВД - действительный валовой доход;

ОПР - операционные расходы.

4. Определение операционных расходов (годовых):

**ОПР = Они + Ос +Оз + Ок + Оу + Ок,**

где:

Они - налог на имущество;

Ос - расходы на страхование имущества;

Оз- платежи за права землепользования;

Ок – коммунальные платежи и эксплуатационные расходы;

Оу - расходы на управление;

Ок - капитальные резервы.

5. Определение ставки капитализации.

6. Определение итоговой рыночной стоимости как отношение чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Метод капитализации дохода основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

* оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой;
* определение потерь, которое производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является эффективным валовым доходом;
* расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом;
* полученный чистый операционный доход пересчитывается в текущую (рыночную) стоимость объекта.

**Общие положения**

Для оценки стоимости в методе прямой капитализации применяется формула:



где ***V*** - рыночная стоимость, ден. ед.;

***NOI***- чистый операционный доход, ден. ед.;

***Ry*** - коэффициент капитализации (ставка капитализации).

**Принятые допущения**

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

* аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
* аренда части объекта (комната, квартира, офисное или торговое помещение, парковочное место, гараж в кооперативе и т. п.).

В данном отчете для дальнейших расчетов были приняты определенные допущения,   
т. е. предполагается, что оцениваемое недвижимое имущество будет и в дальнейшем длительное время сдаваться в аренду, что в полной мере позволяет Оценщику применить в рамках доходного подхода метод капитализации дохода.

## Формирование денежного потока

Для составления реконструированного отчета о доходах и расходах принимаются данные в соответствии с выполненными маркетинговыми исследованиями рынка (конкретного сектора рынка) недвижимости, а также действующей нормативной базой по эксплуатации зданий и сооружений.

**Определение доходной части**

**Чистый операционный доход**(netoperatingincome) - последняя статья после вычета всех затрат, включая износ и амортизацию, выплаты процентов и налоги, но до любых капиталовложений или выплат сумм по любому долгу.

Расчет величины чистого операционного дохода основан на ряде предпосылок, определяемых на экспертном уровне с привлечением достоверных источников информации.

В целях определения чистого операционного годового дохода определяется потенциальный валовой доход, приносимый недвижимостью при 100%-ной загрузке и действительный валовой доход (учитывая недозагрузку площадей, недополучение платежей). Затем из действительного валового дохода вычитаются операционные расходы (постоянные и переменные), а также отчисления в фонд замещения.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

* определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты проведения оценки период на условиях рыночной арендной платы;
* рассчитывается эффективный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и неполного внесения арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;
* определяется чистый операционный доход посредством вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

**Потенциальный валовой доход** (potentialgrossincome) – это доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход формируется за счет денежных потоков от плановой, рыночной и сверхплановой аренды.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

* арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
* часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Именно поэтому в данном Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

В общем случае различают три типа аренды:

валовая аренда - все операционные расходы лежат на собственнике.

чистая аренда - все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с платежами, управлением и внешним ремонтом объекта, лежат на арендаторе.

абсолютно чистая аренда - арендатор платит за все, за исключением расходов, связанных с управлением арендуемого объекта.

В данном случае для производства расчетов используются показатели чистой аренды.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

***PGI = А × S****,*

Где: ***PGI***– потенциальный валовой доход, ден. ед.;

***А***– рыночная ставка арендной платы (годовая), ден. ед.;

***S***– площадь, сдаваемая в аренду (общая площадь, кол-во машиномест и т. д.).

## Определение ставки аренды для объекта оценки

Для оценки рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр., т. е. объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Обоснование выбора объектов-аналогов: при выборе объектов аналогов в качестве приоритетных факторов выбирались следующее:

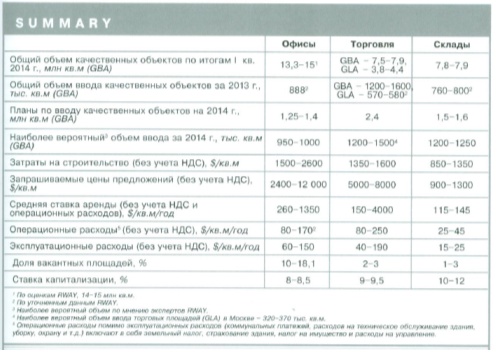
* целевое назначение объектов-аналогов – отдельно стоящие здания офисного назначения, офисы класса В, В+. (В соответствии с классификацией офисных зданий[[7]](#footnote-7))
* месторасположение объектов-аналогов - выбранные объекты должны находиться в районах, сопоставимых с местоположением Объекта оценки

Выбор аналогов производился на основании электронной базы Winner, сборников «Недвижимость и цены», газет «Из рук в Руки», банков данных агентств недвижимости г. Москвы, баз данных Internet и т. п.

Расчет рыночной стоимости доходным подходом Объекта оценки, производился на основании рыночной ставки аренды. Выборка объектов-аналогов для расчета среднерыночной ставки аренды для площадей Объекта оценки, представлена в табл. 16.

Рыночные ставки аренды принятые к расчетам могут включать НДС и операционные (фиксированные (постоянные)) расходы. Для определения чистого операционного дохода ставки аренды были очищены от данных расходов.

Среднерыночные значения операционных затрат рассчитано на основании данных базовых показателей коммерческой недвижимости (запрашиваемые ставки аренды, величины эксплуатационных и операционных расходов для офисных помещений) опубликованных в информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY №229 стр. 73 (актуально г. Москва).



**Таблица 16. Описание объектов-аналогов, расчет арендной ставки**

| **Элемент сравнения** | **Ед. изм.** | **Оцениваемый объект** | **Объекты сравнения** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** |
| Местоположение |  | г. Москва, ул. Обручева, д. 52, стр.3 | г. Москва, улица Обручева, 23к3 | г. Москва, Научный проезд, 19 | г. Москва, улица Обручева, 34/63с3 |
| Контактная информация |  |  | http://www.cian.ru/rent/commercial/1251919 | http://www.cian.ru/rent/commercial/1073504 | http://www.cian.ru/rent/commercial/1317215 |
| Описание объекта недвижимости |  |  | Бизнес-центр класса А. 5 мин. пешком от м. Калужская. Находится в Юго-Западном административном округе Москвы, в районе Новые Черемушки. Подъезд на автомобиле возможен через улицу Профсоюзная, а также Ленинский проспект и проспект Вернадского. Парковка: 1 м/м на 110 м2 арендуемой площади. Количество этажей: 14, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана. Парковка: подземная, наземная. Лифты: 4 (ОТИС). тавка аренды не включает НДС, эксплуатационные расходы. Отдельно оплачивается электроэнергия, услуги связи, интернет. Арендная ставка: 750 долл/м2/год | Объект расположился между двумя крупными транспортными магистралями столицы - Профсоюзной ул. и Севастопольским пр-том. Расстояние до МКАД составляет 6,5 км., до ТТК - 7,5 км. От ближайшей ст.м. Калужская дорога пешком займёт 12-15 минут Описание: Бизнес-центр построен в соответствии с самыми высокими современными стандартами качества - как в области инженерного оснащения, так и в области конструкционных решений. Для внешней отделки использованы современные высококачественные строительные материалы. Здание бизнес-центра оснащено современной техникой и средствами коммуникации по последнему слову инженерной мысли, автоматизированными системами жизнеобеспечения, имеет развернутую внутреннюю инфраструктуру, обеспечивающую широкий спектр услуг на самом высоком уровне, и по своим характеристикам в полной мере соответствует престижному классу А. Этажи бизнес-центра имеют эффективные открытые планировки, площадь типого этажа - 4200 кв. м Этаж: 2. Площадь помещения: 578 кв.м. Состояние помещений: С отделкой. Комментарий к блоку: Высококачественная отделка/ УСН. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Спринклерная система пожаротушения. Интернет, телефония. Провайдер: Масармат - эксклюзивный провайдер. Охрана. Видеонаблюдение. Система контроля доступа. | Благоустроенное офисное помещение в непосредственной близости от метро Калужская. На входе в здание. Цена включает НДС и коммунальные услуги, кроме электричества. |
| Вид сделки |  |  | Прямая аренда | Прямая аренда | Прямая аренда |
| Общая площадь помещения | кв. м | 29 984,00 | 204 | 573 | От 13 |
| Арендная ставка | руб/кв.м/год |  | 26 792 (750 $ США) | 33 573 | 32 308 |
| ***НДС*** |  |  | Не вкл. | Вкл. | Вкл. |
| Корректировка | % |  |  | 1,18 | 1,18 |
| Скорректированная цена без НДС | руб/кв.м/год |  | 26 792 | 28 707 | 27 380 |
| ***Эксплуатационные расходы*** |  |  | Не включены | Включены | Включены |
| ***Денежный эквивалент корректировки на эксплуатационные расходы*** | руб/кв.м/год |  |  | -3 751 | -3 751 |
| Корректировка | % |  | 0% | -13% | -14% |
| Скорректированная цена | руб/кв.м/год |  | 26 792 | 24 956 | 23 629 |
| ***Корректировка на этаж расположения*** |  | 2-4 | 3й этаж | 3й этаж | 1й этаж |
| Корректировка | % |  | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб/кв.м/год |  | 26 792 | 24 956 | 23 629 |
| ***Состояние отделки*** |  | Без отделки | Отделка стандартная, ремонт не требуется | Отделка стандартная, ремонт не требуется | Отделка стандартная, ремонт не требуется |
| ***Предоставляемые арендные каникулы*** |  |  |  |  |  |
| Корректировка | % |  | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена | руб/кв.м/год |  | 26 792 | 24 956 | 23 629 |
|  |  |  |  |  |  |
| Корректировка | % |  | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб/кв.м/год |  | 26 792 | 24 956 | 23 629 |
| Охраняемая территория |  |  | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб/кв.м/год |  | 26 792 | 24 956 | 23 629 |
| *Общая валовая коррекция (суммарная корректировка по абсолютной величине)* | % |  | 0,00% | 13,07% | 13,70% |
| ***Общая валовая коррекция (в % от цены предложения)*** |  |  | 0,00% | 26,33% | 26,86% |
| **Весовой коэффициент** |  | 1,000 | 0,366 | 0,318 | 0,316 |
| Арендная ставка без поправки на торг | руб/кв.м/год | 25 209 | | | |
| Корректировка на торг | % | -3,00% | | | |
| Арендная ставка, без НДС | руб/кв.м/год | **24 452** | | | |

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

где:

Vi – весовой коэффициент для i-ого аналога;

Ki – общая валовая коррекция для i-ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – количество аналогов

**Корректировка на передаваемые права.** По набору передаваемых прав объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются права аренды.

**Корректировка на условия финансирования.** В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства, без предоставления рассрочек.

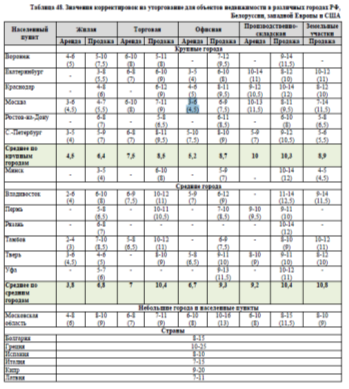
**Корректировка на условия продажи.** По всем объектам аналогам заключение договоров купли-продажи предполагается без рассрочки платежа, Корректировка не требуется.

**Корректировка на дату предложения.** Даты предложения незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому Корректировки не вводились, поскольку цены предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

**Корректировка на разницу между ценой предложения и стоимостью продажи (торг).**

На рынке коммерческой недвижимости традиционно запрашивается возможность ведения торга. Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону.

Согласно данным Сборник рыночных корректировок СРК-2014 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (ООО НЦПО), диапазон скидки на аренду офисных объектов составляет 3-6%. В виду ограниченного числа предложений в данном локальном расположении и высокого спроса на данные объекты недвижимости, оценщик принимает в расчет минимальное значение скидки на торг – 3 %.



**Корректировки на местоположение**

Объект оценки и объекты аналоги имеют примерно одинаковое расположение – в одинаковой удаленности от Садового кольца и на ТТК, расположены в ЮЗАО

г. Москва, поэтому в данном случае корректировка на местоположение не вводится.

**Корректировка на площадь.**

В рамках настоящей оценки была проанализирована информация в отношении объектов недвижимости производственно-складского назначения. Учитывая планировку и назначение оцениваемого объекта, а также помещений объектов аналогов, Оценщик пришел к выводу, что сдача в аренду помещений возможна нескольким арендаторам, т.е. с разбивкой арендных площадей на блоки (здания). На этом основании корректировка на площадь не применялась.

**Корректировка на коммуникации.** Объект оценки и все объекты аналоги находятся в рабочем состоянии и имеют весь набор необходимых коммуникаций. Корректировка не применялась.

## Определение операционных расходов

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

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

Рыночные ставки аренды принятые к расчетам не включают НДС и частично включают операционные расходы. Для определения чистого операционного дохода ставки аренды были очищены от операционных расходов.

Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т. д.

Собственником были предоставлены сведения об операционных затратах по содержанию оцениваемого объекта. Согласно предоставленным данным за 1-ый квартал расходы на содержание оцениваемого БЦ составили:

**Таблица 17.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Статьи расходов** | **Сумма затрат, руб. без учета НДС** |
| Аренда земельного участка | 576 862,11 |
| Коммунальные услуги | 258 575,79 |
| Прочие расходы (охрана, тех. обслуживание оборудования) | 2 202 243,62 |
| Общехозяйственные расходы | 10 588 885,52 |
| **Итого, за 1ый квартал 2014 г.** | **13 626 567,04** |
| **Итого, за плановый 2014 г.** | **54 506 268,16** |

## Определение коэффициента загрузки

**Эффективный (действительный) валовой доход** (effectivegrossincome - EGI)– это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Расчет коэффициента недоиспользования производится по следующей формуле:

****

где: ***Кнд*** – коэффициент недоиспользования;

***Dn*** – средняя оборачиваемость помещений (доля помещений, по которым в течение года перезаключаются договора);

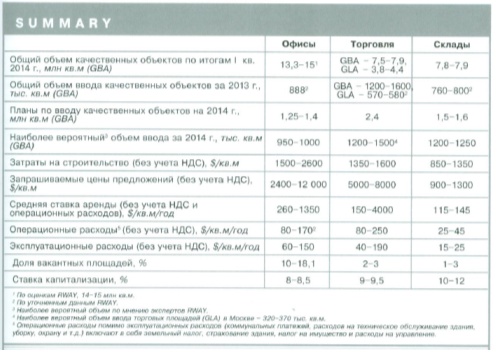
***Тс*** – период экспозиции объекта на рынке;

***Nа*** – число арендных периодов в году.

Размер недозагрузки торговых объектов при сдаче помещений в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу.

Вопрос загрузки коммерческой недвижимости представляет интерес с точки зрения обеспечения максимального чистого дохода. Существует оптимальная стратегия загрузки, основанная на управлении ценами аренды.

Расчетное значение коэффициента недозагрузки принято на среднем уровне согласно аналитическим данным информационно-аналитического бюллетеня базовые показатели коммерческой недвижимости RWAY№229 доля вакантных площадей для офисных помещений составляет 10-18,1%. Расчетное значение принято на минимальном уровне заданного выше диапазона и составляет **10 %.**



## Расчет ставки капитализации

**Ставка капитализации** представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации, т. е. считается, что коэффициент капитализации во многом определяется устойчивостью дохода. Более низкий коэффициент соответствует стабильному росту прибыли и, наоборот, при нестабильных прибылях ставка капитализации повышается.

**Коэффициент капитализации (Rу)** состоит из:

- ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;

- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

Ставка капитализации = Норма прибыли на вложенный капитал

+ Норма возврата вложенного капитала.

**Ставка дисконта(R)** - это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Наиболее важным и сложным в процессе применения методов обоснования решений по инвестированию в недвижимость является вопрос определения применяемой для пересчета будущих доходов в текущую стоимость ставки дисконтирования денежных потоков, отражающей, с одной стороны, все связанные с объектом инвестирования риски, с другой - требуемую инвестором норму прибыли на инвестированный в недвижимость капитал.

Применение низкой ставки может завысить дисконтированную стоимость будущих денежных поступлений, в результате инвесторы могут выбрать неэффективный проект и понести серьезные потери. Использование чрезмерно высокой ставки может привести к потерям, связанным с упущенной возможностью получения дохода.

Ставка дисконта отражает норму прибыли на вложенный капитал.

**Кумулятивный метод** (Build-upApproach)наилучшим образом учитывает все виды рисков инвестиционных вложений, связанных как с факторами общей экономической ситуации в стране, так и со спецификой рынка недвижимости.

Ставка дисконта определяется по методу кумулятивного построения следующим образом:

**R = Rf + S1 + S2 + S3**,

где: **Rf** – безрисковая ставка дохода, которая теоретически может быть получена собственником при условии осуществления им так называемых «безрисковых» вложений капитала;

**S1 ,S2 , S3** - учитываемые риски.

**Безрисковая ставка**, по сути, отражает временные предпочтения инвестора в условиях современной экономической реальности и учитывает инфляционные ожидания, то есть безрисковые вложения средств подразумевают то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств.

Следует отметить, что под безрисковостью вложений имеется в виду лишь относительное отсутствие риска, не абсолютное (риск невозврата всегда присутствует), поэтому безрисковыми считаются инвестиции, получение возврата по которым определенно и возврат которых гарантирует либо государство, либо банки высшей степени надежности.

К таким вложениям принято относить инвестиции в государственные долговые обязательства, депозитные вклады в надежные банки и т. п.

Специалистами-оценщиками проанализированы базовые (объявленные) российскими банками первой категории надежности (Сбербанк РФ (www.sberbank.ru), Внешторгбанк (www.vtb.ru), Альфа-банк (www.alfa-bank.ru), Газпромбанк (www.gazprombank.ru), МДМ-Банк (www.mdmbank.ru), Всероссийский банк развития регионов (www.vbrr.ru)) процентные ставки по размещению страхуемых рублевых депозитов с различным сроком погашения и условия кредитования.

На основании проведенных исследований можно сделать вывод о том, что:

- банки предлагают размещать свободные денежные средства в новые депозиты и собственные векселя (дисконтные и процентные) на условиях, «адекватных» динамично меняющейся рыночной ситуации;

- не все банки предоставляют информацию о ставках по срокам размещения (частично подобные вопросы решаются в индивидуальном порядке, по договоренности с конкретным клиентом с учетом состояния его бизнеса и т. п. факторов);

- на лицо расхождение между банковскими ставками по кредитам и депозитам, т. е. нарушение естественной связи между финансовыми и реальными инвестициями, что позволяет сделать вывод о том, что, фактически, данный уровень доходности становится непостоянным и/или индексируемым для различных субъектов, и не может использоваться в качестве надежного финансового инструмента на практике в настоящее время.

В качестве безрисковой ставки для расчета текущей стоимости целесообразно использовать ставку дохода, соответствующую эффективной средней доходности ОФЗ[[8]](#footnote-8) к погашению, доходность по средневзвешенной цене которой составляет 7,41%.

Риски вложения в объект недвижимости, в общем случае, подразделяются на два вида: систематические и несистематические.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого рынка включают: изменение общей экономической ситуации; появление излишнего числа конкурирующих объектов и другие.

Несистематический риск - риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимой от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического риска: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, разрушение объекта пожаром, введение в действие ограничений, связанных защитой окружающей среды и т. д.

**Таблица 18. Расчет показателя риска для оцениваемого объекта недвижимости**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Вид риска** | **Уровень риска (%)** | | | | | | | | | |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** |
| ***Систематический риск*** | | | | | | | | | | |
| Ухудшение общей экономической ситуации  (темпы экономического роста) | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Неэффективный менеджмент | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Неполучение арендных платежей | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***Несистематический риск*** | | | | | | | | | | |
| Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Финансовые проверки | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Неправильное оформление договоров аренды | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Количество наблюдений | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Взвешенная сумма | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Сумма взвешенных | 6 | | | | | | | | | |
| Количество факторов | 10 | | | | | | | | | |
| **Поправка на риск вложений в объект недвижимости** | **0,60** | | | | | | | | | |

1. Наиболее существенными причинами замедления инвестиционной и строительной динамики являются, прежде всего, увеличение оттока капитала из частного сектора и сдержанность финансовой системы в кредитовании реального сектора экономики.

Указанные факты свидетельствуют об изменении экономической конъюнктуры в целом, риск по данному фактору целесообразно учесть на уровне 1%.

2. Риск увеличения числа конкурирующих объектов (при разработке концепции довольно часто не учитывается перспективная конкуренция), в конкретном случае, учитывая расположение объекта в жилой зоне, наличие конкурентной среды в непосредственной близости, представляется целесообразным учитывать риск на уровне 1%.

3. Неэффективный менеджмент - чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Этот риск отражает потенциальную возможность неадекватного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Так как вложения капитала в недвижимость являются рискованными, то и управление этими инвестициями требует определенных усилий, которые должны компенсироваться путем включения в ставку инвестиционного менеджмента. Ставка инвестиционного менеджмента составляет 1-5%%, данный риск принят на уровне 1%.

4. Недополучение арендных платежей. Данный фактор является весьма существенным, однако учитывая невысокий процент недозагрузки аналогичных офисных помещений в локальном районе в текущий момент,риск принят на уровне 1%.

5. Несистематический риск:

Прочие несистематические риски, отражающие возможность появления факторов, которые затруднят или сделают невозможным получение дохода на рыночном уровне, и, которые трудно выявить и спрогнозировать, приняты на уровне 1%, с учетом того, что тип риска, который отражает вероятность появления факторов, например, таких как пожар, залив, стихийные бедствия и прочие природные и антропогенные чрезвычайные ситуации, частично учтеныв размере операционных расходов (страховых отчислений) в денежном потоке при формировании операционных расходов.

**Риск низкой ликвидности (****).** Риск низкой ликвидности отражает потери, которые могут быть связаны с низкой ликвидностью данного объекта, спровоцированной, в свою очередь, низким рыночным спросом на оцениваемую недвижимость.

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

ri = ,

где:

Iбезриск – безрисковая ставка;

Ср.эксп – срок экспозиции для объекта оценки, мес.

Срок экспозиции на продажу представляет собой, в сущности – это период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом и конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий. Срок экспозиции на продажу оцениваемого объекта в настоящее время определен в размере 1 месяца, ввиду востребованности офисных помещений в локальном районе.

Таким образом, риск низкой ликвидности составит:

= 0,59%

Ставка дисконтирования, рассчитанная методом кумулятивного построения для Объекта оценки, составит:

7,41 % + 0,60% + 0,59% = **8,60%**

**Норма возврата капитала** - это та ставка, которая компенсирует возврат всей суммы вложенных инвестиций при перепродаже объекта недвижимости. Норма возврата капитала определяется различными методами, например:

* методом Ринга;
* аннуитетным методом или методом Инвуда;
* методом формирования фондовозмещения по безрисковой ставке или методом Хоскольда.

В рассматриваемом случае необходимо учесть влияние физического состояния (износов) на снижение стоимости, с одной стороны, и с потенциальным ростом стоимости недвижимого имущества в перспективе, с другой, что связано со следующими положениями:

* депрессивная оценка ситуации, связанная с разнонаправленными скачками на международных рынках, скорее всего, сменится на умеренно-позитивную в отношении реальных секторов экономики и строительного комплекса;
* в случае прозрачности механизма распределения бюджетных средств, ясности ценового механизма и технологии выкупа у девелоперов объектов недвижимости эти меры вполне могут заложить новые основы строительного бизнеса и в перспективе скорректировать цены до разумного баланса спроса и предложения.

Таким образом, изменение коэффициента капитализации целесообразно рассматривать по двум составляющим: по Рингу (фонд возмещения капитала) и по фактору фонда возмещения (рост стоимости недвижимости).

1). По Рингу:

В этом методе возврат капитала происходит ежегодно равными долями, сумма которых равна величине изнашиваемой части первоначальных инвестиций.

**=1/N**,

где: **N** – оставшийся срок экономической жизни, лет.

**** - норма возврата капитала.

Срок экономической жизни представляет собой временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. Это полный период времени, в течение которого улучшения вносят вклад в стоимость недвижимости. Улучшения достигают конца своей экономической жизни, когда их вклад становится равным нулю, вследствие их старения. Как уже было упомянуто выше, возмещение инвестиций в здание будет вестись по прямолинейному методу.

Согласно информации представленной Заказчиком год постройки здания 2009. Нормативный срок службы аналогичных зданий (КС-4) при эксплуатации в нормальных условиях составляет 150 лет[[9]](#footnote-9).

**Расчет нормы возврата капитала**

**Таблица 19.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Год строительства здания** | **Год проведения оценки** | **КС** | **Общая экономическая жизнь (лет)** | **Хронологи-ческий возраст (лет)** | **Оставшийся срок жизни** | **Норма возврата капитала** |
| Нежилые помещения | 1975 | 2014 | КС-4 | 150 | 39 | 111 | 0,9% |

**Расчет коэффициента капитализации**

**Таблица 20.**

| **Наименование** | **Ставка дисконтирования, R %** | **Норма возврата, Оf, %** | **Ставка капитализации, %** |
| --- | --- | --- | --- |
| Нежилые помещения | 8,60% | 0,9 | 9,5% |

В данном отчете для построения дальнейших расчетов было принято расчетное значение ставки капитализации.

## Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом капитализации

**Таблица 21.**

| **Параметры** | **Расчетная формула** | **Расчет** |
| --- | --- | --- |
| **1. Расчет величины эффективного валового дохода** | | |
| Расчет величины эффективного валового дохода для нежилых помещений (админестративная часть) | | |
| Арендная плата, руб./кв. м. в год (с НДС) | АП с НДС | 28 854 |
| Арендная плата, руб./кв. м. в год (без НДС) | АП | 24 452 |
| Общая площадь, кв.м | S (арендопригодная) | 29 984 |
| **Потенциальный валовой доход, без НДС руб.** | ПВД=АП\*S | 733 182 702 |
| Коэффициент загрузки | Кз | 0,90 |
| **Действительный валовой доход, руб.** | ДВДi=ПВД\*Кз | 659 864 431 |
| **2. Годовые операционные расходы, руб.** | | 54 506 268 |
| **3. Среднерыночная ставка капитализации** | | |
| **Фактор риска:** | **Значение, %** |  |
| Безрисковая ставка дохода | 7,41% |  |
| Риск инвестирования | 0,60% |  |
| Риск низкой ликвидности | 0,59% | Срок ликв., мес.: 1 |
| **Ставка дисконтирования** | **8,60%** |  |
| Норма возврата |  | 0,90% |
| **Ставка капитализации, %** | R | **9,5%** |
| ***4. Окончательный расчет стоимости*** | | |
| Чистый операционный доход, руб. | ЧОД1=ДВД-Ор | 605 358 163 |
| Рыночная стоимость без НДС, руб. | С1=ЧОД/R | 6 368 957 984 |
| **Стоимость Объекта с условием полной строительной готовности, с учетом НДС (18%), руб.** | С2=С1х1,18 | 7 515 370 421 |

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого недвижимого имущества, можно сделать вывод о том, что:

**Рыночная стоимость объекта оценки, в рамках доходного подхода на дату оценки 29.04.2014г. составляет:**

**7 515 370 421 рублей с учетом НДС**

# Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

**Методика расчета.**

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

Затратный подход при оценке недвижимости предполагает оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений (в том числе зданий и сооружений) на основе расчета затрат необходимых при его воссоздании на конкретную дату оценки. Он основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за Объект большую сумму, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозначенный период и без существенных задержек. В общем случае стоимость объекта представляет собой сумму стоимости земельного участка, стоимости нового строительства и прибыли застройщика – инвестора, за вычетом накопленного износа (обесценение).

**РС = ЗС – И + ПП + Сзем,**

где:

РС – справедливая стоимость Объекта оценки;

ЗС– сумма затрат на создание (воспроизводство, замещение)улучшений;

ПП –предпринимательская прибыль;

И – общий накопленный износ;

Сзем – справедливая стоимость прав землепользования

## Расчет величины затрат на создание улучшений

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение улучшений, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях.

В практике оценки стоимости недвижимости структура затрат на создание улучшений или издержек на новое строительство представляется в виде основных частей:

**ЗС = ПСЗ + КИ**

где:

ЗС – сумма затрат на создание (воспроизводство, замещение) улучшений;

ПСЗ – прямые строительные затраты;

КИ – косвенные издержки (затраты).

Прямые строительные затраты - капитальные расходы, непосредственно связанные со строительством физических строений (например, расходы по контракту), называют прямыми затратами.

К ним относятся, стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда, накладные расходы, прибыль в строительстве.

Косвенные затраты - расходы, имеющие косвенное отношение к строительству объектов и не включенные в прямые строительные затраты, называют косвенными затратами:

* проектно-изыскательские работы;
* оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
* расходы на финансирование за счет кредита;
* страхование всех рисков;
* налоговые платежи в течение строительства;
* расходы на освоение;
* маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав
* собственности;
* административные расходы девелопера и др.

В условиях несбалансированного рынка, в косвенных затратах могут появиться дополнительные комиссионные, маркетинговые, административные и др. расходы, которые следует учитывать при оценке внешнего старения

В современной практике оценки применяют следующие методы определения прямых строительных затрат:

* метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
* метод укрупненных элементных показателей стоимости (метод разбивка по компонентам)
* метод единичных расценок (метод количественного обследования)

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом — квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цеп (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

При заданных целях оценки и наличии исходной информации для расчета прямых строительных затрат наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости строительства сравнительной единицы), который предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания.

Для расчета стоимости прямых строительных затрат на возведение объекта недвижимого имущества стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем и т. п.).

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

В данном Отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным расчет справедливой стоимости выполнить через определение затраты на замещение.

В настоящее время существует несколько основных информационных баз укрупненных показателей стоимости строительства, различающихся по времени, принципам разработки, классификации объектов. Наиболее часто используемыми из них являются:

* сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС). Укрупненные, показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969 г.;
* базовые укрупненные показатели строительства (БУПС);
* укрупненные показатели стоимости строительства, выпускаемые фирмой «КО-ИНВЕСТ»: «Общественные здания», «Промышленные здания», «Складские здания» и пр.;
* региональный справочник стоимости РСС (ежегодно выпускаемый справочник разработан для определения текущей и прогнозной стоимости работ в строительстве в уровне цен на год выпуска).

Сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного Объекту оценки, определялись с использованием показателей средней (удельной) стоимости 1 куб. метра общей стоимости объекта в целом по Справочникам оценщика фирмы КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2011 г.

Показатели вышеуказанного справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат.

Формулу для расчета прямых строительных затрат с применением укрупненных показателей стоимости строительства из Справочника Оценщика можно представить в следующем виде:

**ПСЗ=N x Cк,**

где:

ПСЗ – прямые строительные затраты;

N – количество потребительских единиц объекта;

Cк - скорректированная стоимость 1-ной единицы потребительского свойства в уровне цен на дату оценки.

В свою очередь скорректированные показатели стоимости единицы потребительского свойства по объектам-аналогам вычисляются по формуле:

**СК = (СС+С) х К,**

где:

Сс - справочный показатель по объектам-аналогам;

С - сумма поправок первой группы, выраженных в рублях на один куб. м здания;

К - общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение корректирующих коэффициентов).

## Выбор объекта-аналога

Объект оценки представляет собой нежилое здание - бизнес центр. Данные о площади застройки Объекта оценки, объемно-планировочные характеристики здания приводятся в соответствии со Свидетельствами о государственной регистрации права и учетно-технической документации БТИ.

Учитывая первоначальное назначение исходя из целей оценки, конструктивные особенности рассматриваемого недвижимого имущества - вариантом наиболее эффективного использования является использование оцениваемого имущества в качестве здания офисного назначения. В качестве аналога для Объекта оценки рассматривалось здание офисного назначения.

**Таблица 22. Описание Объекта аналога**

| **№ п/п** | **Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения** | **Объект оценки (Здание, назначение: нежилое, 4 - этажный, общая площадь 29 984 кв. м, инв. № 0/000019, лит. 000019)** | **Здание-аналог О3.03.087 (Общественные здания, 2011 г.)** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. | **Отрасль промышленности** |  | Банки и офисы |
| 2. | **Назначение здания** | Отдельно стоящее здание Административно-производственного назначения | Офисы |
| 3. | **Объемно-планировочные и функциональные параметры** |  |  |
| 3.1. | **Общая площадь, кв. м** | 29984 | 20550-27750 |
|  | **Высота, м** | подвал: 5,10; 1,2 этаж: 8,80; 3,4 этаж: 9,60 | до 3 м |
| 3.2. | **Площадь застройки, кв. м** | 6745,2 (согласно Техническому паспорту на нежилое здание) |  |
| 3.3. | **Строительный объем, куб. м** | 147 154 (согласно Техническому паспорту на нежилое здание) |  |
| 3.4. | **Этажность преобладающей части здания** | 4 этажа |  |
| 3.5. | **Наличие подвала** | есть | есть |
| 4. | **Конструктивные элементы** |  |  |
| 4.1. | **Фундамент** | Монолитные железобетонные фундаментные плиты | Монолитные железобетонные фундаментные плиты |
| 4.2. | **Стены** | Монолитные железобетонные | Монолитные железобетонные |
| 4.3. | **Перегородки** | Кирпичные |  |
| 4.3. | **Перекрытия** | Железобетонные плиты | Железобетонные плиты |
| 4.4. | **Кровля** | Мягкая рулонная по железобетонному основанию с внутренним водостоком | Мягкая рулонная по железобетонному основанию с внутренним водостоком |
| 4.5. | **Полы** | Цементно-песчаные, линолеум, метлахская плитка в с/у | Цементно-песчаные, линолеум, метлахская плитка в с/у |
| 4.6. | **Класс конструктивной системы здания** | КС-4 | КС-4 |
| 5. | **Наличие и особенности инженерного оборудования** | Энергоснабжение, отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, система вентиляции естественная и вытяжная предусмотрены проектом (Согласно информации представленной Заказчиком). | - |
| 6. | **Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)** | мокрые | мокрые |
| 7. |  | 2,5 | 2,5 |
| 8. | **Район сейсмичности (кол-во баллов)** | 6 | 6 |

**Таблица 23. Таблица корректировок справочных показателей при определении суммы затрат на создание Объекта оценки**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование показателей** | **Условное обозначение** | **Здание-аналог О3.03.087 (Общественные здания, 2011 г.)** |
| **1. Справочный показатель по объектам-аналогам** | Сс1 | 25655 |
| **2. Первая группа поправок, выраженная в тыс. руб. на 1 куб. м. здания** | | |
| - на отс.части нар.стен | DСст | 0 |
| - по высоте этажа | DСh. | 0 |
| - на разл.в кол.перегор. | DСпер er. | 0 |
| - на наличие подвалов | Dспол | 0 |
| - на наличие фонарей | DСфон. | 0 |
| - на учет особо стр.работ | DСос | 0 |
| - на различие прочности грунтов, глубине заложений | DСфунд. | 0 |
| - на различие в констр. решениях |  | 0 |
| - кровли | DСкр. | 0 |
| - облицовка фасада | DСнар. | 0 |
| - перегородок | DСпер | 0 |
| - лестницы |  | 0 |
| - полов | DСпол. | 0 |
| - заполнения проемов | DСзап. | 0 |
| - отделки | DСотд. | 0 |
| - инж. обеспечения | DСинж | 0 |
| **ИТОГО по первой группе поправок:** | SDC | **25655** |
| **3. Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов:** | | |
| - на различие в площади здания | Ко | 1 |
| - на сейсмичность | Ксейсм. | 1 |
| - на величину прочих и непредвиденных затрат | Кпз. | 1 |
| - на региональное различие в уровне цен | Крег. | 1 |
| - на зональное различие в уровне цен на ресурсы | Кзон. | 1 |
| - на изменение цен после издания справочника | Кинфл. | 1,531 |
| - по учету налога на добавленную стоимость | Кндс | 1,18 |
| **Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов, без учета Ко)** | К | 1,8065 |
| **4. Скорректированный показатель стоимости по объектам-аналогам** | Ск=(Сс+SDС)х К | 46346,7525 |
| **Строительный объем Объекта оценки, кв.м** | Остр | 147 154 |
| **Стоимость прямых строительных затрат, с учетом НДС (18%), руб.** | Сзс=С\*Остр | 6 820 110 017,75 |

**Обоснование корректировок**

Этапы расчета стоимости затрат на строительство методом сравнительной единицы на основе сборников «КО-ИНВЕСТ»:

На основе Справочников Оценщика, разработанных компанией «КО-ИНВЕСТ» - «Укрупненные показатели стоимости строительства», - осуществляется подбор аналога в зависимости от назначения и конструктивных особенностей объекта «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2011 г.

С использованием выбранного аналога оцениваемого объекта по соответствующей таблице сборника выбирается стоимость единицы указанного в таблице измерителя объекта в базовом масштабе цен.

При условии совпадения технических характеристик стоимость единицы измерения оцениваемого объекта должна приниматься равной стоимости единицы измерения объекта-аналога.

При расхождении технических характеристик вводятся поправки (корректирующие показатели) к стоимости единицы измерения объекта-аналога.

Стоимостные показатели сборников УПСС основываются на проектно-сметной документации, в том числе, на данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройство коммуникаций, на новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве. В УПСС предусмотрено введение корректирующих коэффициентов и поправок.

Корректирующие показатели объединяются в 2 группы:

- поправки в рублях на 1 куб. м («+» - увеличение, «-»- уменьшение).

- поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

**Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 куб. м (1 кв. м) объекта недвижимости:**

На отсутствие части наружных стен

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены объекта недвижимости (ΔСст), применяется тогда, когда оцениваемый объект является пристроенным. Расчет поправки производится по следующей формуле:

,

где:

αст – доля площади отсутствующей стены в общей площади стен не пристроенного объекта недвижимости;

ΔСст – справочная стоимость стен не пристроенного объекта недвижимости.

У казанная корректировка не проводилась.

Поправка на различие в высоте этажа

Поправка на различие в высоте этажа (ΔСh) определяется по формуле:

,

где:

Цпер, Цпол, Цкарк – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания, соответственно, перекрытий, пола , каркаса, руб./ куб. м (кв. м);

h0, ha – средняя высота этажа, соответственно, оцениваемого объекта недвижимости и объекта-аналога, м.

Расчет поправки на данный элемент сравнения не производился по причине отсутствия значительного различия в указанных улучшениях между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

Поправка на различие в количестве перегородок

Поправка на количество перегородок (ΔСпер) вводится в случае существенного различия в их количестве в оцениваемом объекте и объекте-аналоге. Расчет поправки производится по следующей формуле:

,

где:

Спер – справочный показатель затрат на перегородки в оцениваемом объекте, принимается по данным гр.12 таблицы справочника, руб./куб. м (кв. м) объекта недвижимости;

Цпер – удельный показатель стоимости 1 кв. м перегородки соответствующей конструкции, приведенный в разделе 5.1.10.2 справочника;

Sпер – площадь перегородок соответствующей конструкции в оцениваемом объекте, кв. м;

Vо – строительный объем оцениваемого объекта недвижимости, куб. м.

Поправка не требуется.

Поправка на наличие подвалов

Поправка на наличие подвалов (ΔСподв) производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в разделах 3,4 и 5.1.16 справочника.

Расчет поправки производился по следующей формуле:

,

где:

Цподв – удельный справочный показатель стоимости подвала соответствующей конструкции, приведенный в разделе 5.1.16 справочника, руб./100 куб. м;

Vподв – строительный объем подвала, куб. м;

Vо – строительный объем оцениваемого объекта недвижимости, куб. м.

Поправка не требуется.

Поправка на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов (ΔСфунд)

Поправки на фундамент определяются на предмет отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт 2,5 кгс/кв. см.

При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные в таблице 2.3 справочника.

Расчет итогового значения поправки производится по следующей формуле:

,

где:

Цфунд – удельный справочный показатель стоимости фундамента, приведенный в графе 9 разделов 3, 4 справочника, руб./куб. м;

К1, К2 – корректирующие коэффициенты, рассчитанные выше.

Так как оцениваемый объект является сопоставимым по данному параметру с объектом-аналогом, корректировка не проводилась.

Поправка на различия в материале наружных стен.

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (С0) рассчитывается по формуле

С0 = Сс\*ф0/фс,

где С0 и Сс – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного здания или сооружения;

ф0 и фс – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

Поправка не требуется

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов стоимости всего здания:

1. Поправки на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициента в таблице ниже.

**Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов.**

**Таблица 24. Размер поправки на разницу в объеме или площади**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **На разницу в объемах** | | **На разницу в площади** | |
| **to / V спр** | **К** | **Sо/ S^** | **К** |
| 0,1 | 1,24 | 0,25 | 1,25 |
| 0,29-0,1 | 1,22 | 0,49-0,25 | 1,2 |
| 0,49-0,3 | 1,20 | 0,86-0,5 | 1,1 |
| 0,71-0,5 | 1,16 | 0,85-1,15 | 1 |
| 0,70-1,3 | 1 | 1,16-1,5 | 0,95 |
| 1,31-2 | 0,87 | 1,5 | 0,93 |
| > 2 | 0,86 |  |  |

*Источник: Справочник Оценщика, разработанных компанией «КО-ИНВЕСТ» «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. 2011»*

1. Корректирующий коэффициент на различия в сейсмичности вводится, в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике.

**Таблица 25. Размер поправки на различия в сейсмичности**

|  |  |
| --- | --- |
| **Сейсмичность в баллах** | **Значения коэффициента** |
| 6 | 1 |
| 7 | 1,04 |
| 8 | 1,05 |
| 9 | 1,08 |

*Источник: Справочник Оценщика, разработанных компанией «КО-ИНВЕСТ» «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. 2011»*

1. Регионально-климатические поправки позволяют выйти на уровень стоимости зданий в конкретном регионе. Определяются в соответствии с разделом 5.2 УПСС.

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочнике стоимостных показателей.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле

**К терр-эк = К рег-эк х К зон-эк, где**

**К терр-эк** - интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент;

**К рег-эк** - регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области, приводимый в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве», Раздел 8;

**К зон-эк** - зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый Оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных. В данном Отчете данный коэффициент не учитывался.

Кроме того, компания «Ко-Инвест» издает собственные индексы удорожания затрат на строительное производство, которые рекомендует применять к своим сборникам.

1. Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после издания справочника - используются ежеквартальные информационно-аналитические бюллетени КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №86, Раздел 2 «Строительно-монтажные работы», табл.2.2.3., стр.39 и 43 с учетом прогнозного коэффициента на дату оценки (29.04.2014 года) по табл. 2.1 для Москвы.

**Таблица 26.** **Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после издания справочника**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Класс конструктивной системы** | **Индекс перехода от цен 01.01.2011-го года к ценам на 01.01.2014 г** | **Прогнозый индекс с 01.01.2014 г. на дату оценки 29.04.2014 г.** | **Результирующий индекс с 01.01.2011 г.** |
| КС-4 | 1,528 | 1,001940492 | 1,531 |

Метод аналогов является наиболее прогрессивным с точки зрения расчета затрат на создание улучшений земельных участков.

При расчете восстановительной стоимости строительства необходимо учитывать предпринимательскую прибыль, которая служит вознаграждением инвестору за риск строительства и отражает степень риска и уровень компетентности инвестора, связанные с реализацией строительного проекта.

**ПП*.*** – величина прибыли предпринимателя (девелопера).

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) - это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством.

Прибыль предпринимателя имеется только тогда, когда существует возможность продажи объекта по цене, большей, чем затраты на его строительство и приобретения прав на земельный участок. Очевидно, что при отсутствии спроса на недвижимость, срок экспозиции объекта увеличивается на неопределенное время и для того, чтобы вернуть хотя бы вложенные в проект средства девелоперы вынуждены продавать объект по цене, не превышающей затрат на строительство. Учитывая нормативный срок строительства всего производственного комплекса ~ 24 месяца, в расчете использовалась норма прибыли предпринимателя, определенная по методике изложенной Кузнецовым Д.Д., Озеровым Е.С.[[10]](#footnote-10).

Величина прибыли предпринимателя, полученная по предлагаемой методике, должна удовлетворять принципу: *инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.*

Описание методики расчета Прибыли предпринимателя представлено ниже.

Согласно подходу с точки зрения затрат рыночная стоимость Сзатр определяется как сумма стоимости участка земли Сз и стоимости нового строительства Снс с учётом накопленного износа Инак [1]:

**Сзатр = Сз + Снс - Инак. (1)**

Стоимость нового строительства вычисляется как сумма прямых издержек Сп, косвенных издержек Ск и прибыли предпринимателя ПП:

**Снс= Сп + Ск + ПП. (2)**

Величина Ск включает в себя расходы на типичную для местного рынка предпродажную подготовку объекта в период между датой завершения строительства и датой продажи (ввода в эксплуатацию), а Сп включает в себя прибыль подрядчика или плановые накопления.

Обозначим сумму всех издержек на строительство как Спк= Сп+ Ск, а сумму издержек и стоимость земельного участка за вычетом накопленного износа как С = Сз+ Спк- Инак. Тогда

**Сзатр= Сз+ Сп+ Ск- Инак+ ПП = С + ПП. (3)**

Выделим часть издержек Сав, которые вносятся авансом вместе с платежом за землю. Тогда

**С + ПП = (Сз + Сав) + (Спк - Сав) + ПП = Со + С - Со + ПП. (4)**

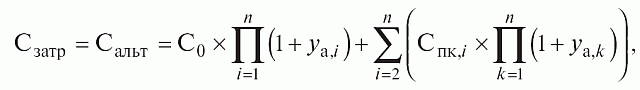
Относительную величину прибыли предпринимателя определяется как отношение этой прибыли к сумме издержек на строительство или к сумме указанных издержек и стоимости земли:

http://www.niec.ru/Met/002.files/001.gif

Выбор варианта зависит от предпочтений местного рынка, но некоторым преимуществом обладает второй вариант. Действительно, инвестор вправе ожидать большей отдачи от строительства объекта в более престижном месте, т.е. с большей стоимостью земли, учитывая, что даже после утилизации строения собственник объекта вправе надеяться на получение части прибыли, относящейся к земле. В связи с изложенным рассмотрим здесь именно второй вариант.

В рамках затратного метода предполагается, что затраты на приобретение участка и издержки, связанные со строительством и предпродажной подготовкой, осуществляются единовременно в момент окончания проекта. В действительности прямые и косвенные издержки инвестора покрываются эпизодическими платежами Спк,iв течение всего времени строительства и реализации проекта в целом. Кроме того, нужно учесть, что право собственности (или право долгосрочной аренды) земли приобретается до начала строительства, т.е. инвестор расходует указанную сумму Сз в начальный момент реализации проекта. При этом инвестор надеется по завершении проекта обеспечить себе возврат капитала и прибыль, достаточную для компенсации утраченных выгод, связанных с “замораживанием" средств Спк,i и Сз до завершения проекта.

Полагаем, что при альтернативном использовании капитала денежные суммы Сз, Сав, Спк,i формируют будущую стоимость продукта проекта Сальт, которая может быть определена как расчетная сумма будущей стоимости потока расходов связанных с приобретением участка, строительством здания и продажей объекта (вводом его в доходную эксплуатацию):



где кроме указанных выше использованы также следующие обозначения:

*n* - продолжительность инвестиционного цикла (число периодов до завершения строительства и продажи объекта);

*i* - номер периода (*i* = 1, 2, ..., *n*);

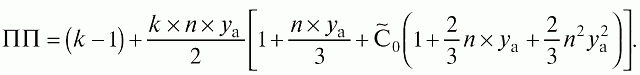
Спк,i - поток издержек за период *i*, (денежные единицы);

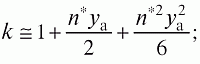
*у* - ставка дисконтирования, равная норме отдачи *у*а для периода;

П - знак вычисления произведения.

Примем, что проект осуществляется в течение *n* лет и завершается вместе с окончанием строительства. Количество расчётных периодов в течение года равно *m*. Издержки вносятся в виде авансового платежа Со и равных платежей (С - Со) / (*m х n*) в конце каждого “короткого" периода.,норма дисконтирования по альтернативному проекту, равная годовой норме отдачи на капитал, остается постоянной в течение всего срока осуществления проекта и равна *у*а., http://www.niec.ru/Met/002.files/007.gif.

Обозначим через n\* время, необходимое для реализации недвижимости (продажи или сдачи в аренду). Очевидно, что увеличение n\* будет приводить к тому, что величина прибыли, на которую может претендовать предприниматель, будет возрастать. Введем коэффициент k, учитывающий увеличение Сальт, тогда формула примет вид:

1) реализация происходит в течение *n\**лет:



2) реализация происходит в конце периода продолжительностью n\* лет:

http://www.niec.ru/Met/002.files/016.gif

Расчет прибыли предпринимателя представлен в таблице ниже.

**Таблица 27. Расчет прибыли предпринимателя**

| **Характеристика** | **Условное обозначение** | **Значение параметров** | **Примечание** |
| --- | --- | --- | --- |
| Нормативный срок строительства \* | N | 24,00 | В соответствии с СНиП 1.04.03-85 |
| Количество расчетных периодов в течении года | m | 12,00 |  |
| Срок строительства в годах\* | n | 2,00 | В соответствии с СНиП 1.04.03-85 |
| Время, необходимое для реализации недвижимости (продажи или сдачи в аренду) в годах | n\* | 0,50 | Период экспозиции был принят на основании анализа рыночных данных Орловской области. |
| Начальная ставка дисконтирования (доходность к погашению долгосрочных валютных облигаций РФ со сроком погашения в 2013 году) | уа | 10,65% | Принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам (средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам и нефинансовым организациям, в рублях).  http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1403r.pdf |
| Первоначальные вложения средств в % (не более 30%) |  | 20% | Начальные вложения средств обычно не превышают 30% от стоимости объекта |
| Стоимость земли под строительство, руб. | Сз | 165 321 349 | Расчеты оценщика |
| Затраты на воспроизводство, руб. | Св | 6 820 110 018 | Расчеты оценщика |
| Авансовый платеж на начало строительства, руб. | Сав | 1 364 022 003,6 | Св\*20% |
| Косвенные издержки, в процентах | КИ | 30,0% | Амортизация, расходы на содержание административного аппарата |
| Сумма прямых и косвенных издержек, руб. | Спк | 8 866 143 023,4 | Св+ Св\* КИ |
| Начальный платеж, руб. | С0 | 1 529 344 003,6 | Сав+ Сз |
| Сумма всех издержек, руб. | С | 9 031 465 023,4 | С0+ Спк- Сав |
| Отнощение С0/С | С0/С | 0,169 | С0/С |
| Будущая стоимость проекта, руб. | Салт | 10 210 655 798,7 | С\* ППо |
| Относительная величина прибыли предпринимателя | ППо | 13% | **К1+(К2\*К3)-1, где**  К1 = С0\*((1+(уа/ m)) N)/ С  К2= (С- С0)/(С\* m\* n)  К3= m\*( К1-1)/ уа |
| Прибыль предпринимателя при условии реализации недвижимости в течении n\* лет | ПП1 | 17% | **(k1-1)+( k1\* К4\*(1+ К5+(С0/С)+ К6, где**  **k1 –** коэффициент, учитывающий увеличение Сальт  **k1=** 1+(n\*уа/2)+ (n2\*у2а/6)  К4**=** n\*(уа/2)  К5= n\*(уа/3)  К6= 1+(2\* n\* уа/3)+ (2\* n2\*уа2/3) |
| Прибыль предпринимателя при условии реализация происходит в конце периода продолжительностью n\* лет | ПП2 | 19,7% | **(k2-1)+( k2\* К4\*(1+ К5+(С0/С)+ К6, где**  **k2–** коэффициент, учитывающий увеличение Сальт  **k2=**1+(n\*уа)+ (n2\*у2а/2) |

***\*****В соответствии с СНиП 1.04.03-85 "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений". Срок строительства был определен исходя из сроков строительства аналогичных объектов, сходным по функциональному назначению и качествам.*

Т.к. объекты, подобные оцениваемому, строятся для определенного заказчика и окончательные расчеты происходят после сдачи объекта в эксплуатацию, и его реализация происходит в конце периода, прибыль предпринимателя при строительстве Бизнес центра, подобными оцениваемому, принимаем равным ПП2 = 19,7%

**Таблица 28. Расчет стоимости прямых строительных затрат**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование объекта** | **Площадь,  кв. м** | **Строительный объем, куб. м** | **Стоимость прямых строительных затрат (ПСЗ),руб. с учетом НДС** | **ПП, %** | **Стоимость прямых строительных затрат (ПСЗ), руб. с учетом ПП и НДС** |
| Здание, назначение: нежилое, 4 - этажный, общая площадь 29 984 кв. м, инв. № 0/000019, лит. 000019, кадастровый (или условный) номер: 77-06-0008002-1045 | 29984 | 147154 | 6 820 110 017,75 | 20,0% | 8 184 132 021,30 |

## Определение совокупного износа

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

При этом различают физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное устаревание (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешнее или экономическое устаревание (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуации в регионе).

Вместе все эти виды износа/устареваний определяю совокупный износ.

**Функциональное устаревание**, вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам. Величина функционального устаревания принимается равной 0, т.к. при создании объекта использовались материалы, соответствующие современным требованиям и объемно-планировочное решение здания соответствует предполагаемому использованию.

**Внешнее устаревание** обусловлено воздействием факторов, внешних по отношению к объектам недвижимости. Прежде всего, это снижение их экономической привлекательности из-за влияния экономических факторов, таких как изменения рыночной конъюнктуры, а также воздействие официальных постановлений, ограничивающих или ущемляющих права собственности на них. В настоящем отчете внешнее устаревание объекта оценки, Оценщик принял считать равным 0.

**Физический износ** (Иф).

Под физическим износом конструкций, элементов, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

**Расчет физического износа**

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и зданий в целом понимают утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, надежности, устойчивости, эксплуатационной пригодности) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ может быть как исправимым, так и неисправимым.

Физический износ считается исправимым если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость. Добавляемая стоимость включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Неисправимый физический износ – это износ, затраты на исправление которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Для оценки физического износа оцениваемого имущества воспользуемся *методом экспертных оценок*.

*Экспертная оценка* физического износа. Данный метод основан на применении единых критериев оценки износа - шкалы оценок коэффициента износа, приведенной в нижеследующей таблице:

**Таблица 29. Шкала экспертных оценок для определения физического износа при обследовании технического состояния зданий, сооружений[[11]](#footnote-11)**

| **Физический износ, %** | **Состояние несменяемых конструкций зданий и сооружений** | **Состояние внутренних конструктивных элементов** |
| --- | --- | --- |
| **0-20** | **Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов** | **Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют** |
| 21-40 | Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках | Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием |
| 41-60 | Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками | Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней |
| 61-80 | Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали | Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями |
| 81-100 | Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен | Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена |

Результаты расчета выполнены в соответствии с методикой изложенной в Ведомственном Нормативном документе ВСН 53-86(р). В качестве исходных данных приняты степени и объемы повреждений конструктивных элементов.

По результатам осмотра 29.04.2014 г. и консультаций с представителями Заказчика ООО «БЦ Обручева» выявлено, что оцениваемое нежилое здание находится в хорошем состоянии, выполнены реконструкция (с июня 2012г. по декабрь 2013 г.). износ был принят на уровне 10 %.

**Определение затрат на замещение с учетом совокупного износа**

Общая формула расчета величины затрат на замещение улучшений земельного участка без учета совокупного износа:

где

– затрат на замещение улучшений земельного участка с учетом совокупного износа;

– затрат на замещение улучшений земельного участка без учета совокупного износа;

– физический износ;

– функциональное устаревание;

– внешнее устаревание.

Расчет стоимости воспроизводства с учетом износа Объекта оценки представлен ниже.

**Таблица 30.Расчет стоимости воспроизводства недвижимости, входящей в состав Объекта оценки**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование объекта** | **Стоимость прямых строительных затрат (ПСЗ),руб. с учетом ПП и НДС** | **Совокупный износ, %** | **Рыночная стоимость улучшений с НДС, руб.** |
| Здание, назначение: нежилое, 4 - этажный, общая площадь 29 984 кв. м, инв. № 0/000019, лит. 000019, кадастровый (или условный) номер: 77-06-0008002-1045 | 8 184 132 021,30 | 10% | 7 365 718 819,17 |

## Расчет рыночной стоимости прав землепользования

Земельный рынок является одним из важнейших сегментов любого рынка недвижимости, поскольку земельные участки - это базовые элементы производственной подсистемы рынка, то есть, строительства новых объектов недвижимости.

Потребности предпринимателей в объектах недвижимости, предопределяют достаточно интенсивное развитие строительной индустрии, ограниченное, в основном, только уровнем платежеспособного спроса юридических и физических лиц. В свою очередь этот спрос зависит от реальной социально-экономической политики, проводимой государством страны в конкретный период времени.

Современная ситуация на рынке земли и земельных участков складывается неоднозначно: недостаточность законодательного регулирования данной отрасли порождает значительное количество трудностей для инвесторов и девелоперов коммерческой недвижимости.

Зачастую успешная реализация проектов на рынке коммерческой недвижимости напрямую зависит от оптимального расположения объекта офисной, складской, торговой и т. д. недвижимости. В этих условиях решающим фактором эффективности проекта может стать вопрос грамотного оформления отношений землепользования.

Основным законодательным актом, регулирующим земельные отношение в РФ, является Земельный кодекс РФ (Федеральный закон №136-ФЗ от 25 октября 2001 г. (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 г. № 154-ФЗ).

Нахождение земельного участка в гражданском обороте является основанием для определения рыночной или инвестиционной стоимости земельного участка.

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на категории (Земельный кодекс РФ, ст.7): земли поселений; сельскохозяйственного назначения; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; лесного фонда; водного фонда; земли запаса.

Земля была и будет одним из главных, а самое главное прибыльных, объектов вложения денежных средств, и совершенно естественно, что стоимость земли зависит не только от географического расположения, но и от ее целевого назначения.

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав.

* **Полное право собственности** – возможность осуществления любых, не запрещенных законам действий со свободными от арендаторов земельным участком. При оценке права собственности необходимо четко разграничивать три составляющих этого права – владение, пользование и распоряжение. К двум первым правомочиям – владению и пользованию относят также и вещные права – право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования; сервитуты.
* **Право аренды** – возможность владения земельным участком на основании определенного договора аренды.

**Общее описание подходов оценки земельных участков**

Согласно ФЗ РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами. Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого подхода к оценке конкретные методы оценки (п.IV-20).

При оценке рыночной стоимости земельных участков существуют следующие методы:

* метод сравнения продаж;
* метод выделения;
* метод распределения;
* метод капитализации земельной ренты;
* метод остатка;
* метод предполагаемого использования.

**Таблица 31.**

| **№ п/п** | **Наименование** | **Описание** | **Выбор метода** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | **Метод сравнения продаж** | Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: аналогично вышеупомянутому | Метод может быть использован при наличии аналогов по продажам и по аренде |
| 2 | **Метод выделения** | Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. | Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости |
| 3 | **Метод распределения** | Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. | Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости |
| 4 | **Метод капитализации земельной ренты (дохода)** | Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы. | Метод может быть использован при наличии информации о ставках земельной ренты |
| 5 | **Метод остатка** | Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы. | Метод возможен к использованию |
| 6 | **Метод предполагаемого использования** | Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода отданного права. | Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости |

Согласно ФЗ РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами. Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»(ФСО №1), Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого подхода к оценке конкретные методы оценки (п.IV-20).

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение настоящей работы, наличие необходимой информации, положения проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и т. д., в конкретном случае целесообразно определить стоимость прав землепользования методом остатка.

**Метод остатка**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Общая формула расчета имеет следующий вид:

**VL=( NOI-Vв Rв)/ Rв**

где:

***VL*** - оценка стоимости земельного участка;

***NOI*** - чистый операционный доход, который генерирует объект недвижимости;

***Vв***- стоимость улучшений;

***Rв***- коэффициент капитализации земли;

***Rв***- коэффициент капитализации улучшений.

При применения данного метода должны быть известны:

- стоимость зданий и сооружений;

- чистый операционный доход, приносимый землей, зданиями и сооружениями;

- коэффициент капитализации для земли, зданий и сооружений.

**Этапы расчета:**

Чистый операционный доход распределяется между землей, зданиями и сооружениями.

**Yзд = Vзд × Rзд,**

где

Yзд — чистый операционный доход, приходящийся на здания и сооружения;

Vзд — текущая стоимость зданий и сооружений;

Rзд — коэффициент капитализации для зданий и сооружений

**Rзд = Rвозм + Rзем.,**

где

Rвозм — коэффициент (возврата) возмещения капитала;

Rзем. — коэффициент капитализации земли.

Капитализация в этом случае проводится только по ставке дохода на инвестиции без учета возмещения капитала, так как считается, что земля не изнашивается.

Определяется остаток чистого операционного дохода, относимый к земле, из общего чистого операционного дохода вычитается доход, относимый к зданиям и сооружениям:

**Yзем. = Y – Yзд,**

где

Yзем. — чистый операционный доход, относимый к земле;

Y— общий чистый операционный доход.

Рассчитывается остаточная стоимость земли путем капитализации остаточного чистого операционного дохода от земли:

**Vзем. = Yзем. / Rзем.**

где

Vзем. — остаточная стоимость земли;

Rзем. — коэффициент капитализации земли

**Определение ставки капитализации для земельного участка**

Ставка капитализации для земельного участка может быть рассчитана несколькими методами.

1) Рассмотрение земельного участка, как разновидность денежного капитала и расчет ставки капитализации, исходя из характеристик денежного рынка и даты проведения оценки. В России данный метод не используется из-за нестабильности денежного рынка.

2) Условная капитализация исходя из установленного государством срока капитализации. В РФ данный метод применяется при кадастровой оценке земельных участков.

3) Расчет ставки капитализации методом кумулятивного построения. В данном случае ставка капитализации будет складываться из следующих составляющих: безрисковая ставка, премия за региональный риск, премия за низкую ликвидность. В отличие от ставки капитализации для улучшений, ставка капитализации для земельного участка рассчитывается без учета нормы возврата, так как земля не изнашивается.

4) Метод анализа сравнительных продаж (метод экстракции).

В расчетах при определении ставки капитализации для земельного участка в настоящем отчете Оценщик использовал метод кумулятивного построения.

В рамках настоящего Отчета объектом Оценки является права собственности на нежилое 4 –этажное здание, общей площадью 29 984 кв. м, инв. № 0/000019, лит. 000019, кадастровый (или условный) номер: 77-06-0008002-1045.

Здание расположено на земельном участке с кадастровым номером: 77:06:0008002:1004, общей площадью 15 865 кв. м. (кадастровая стоимость 153 829 895,70 руб. Источник: maps.rosreestr.ru).

Данный земельный участок находится на правах пользования по условиям договора аренды (Договор аренды см. Приложения).

**Расчет рыночной стоимости прав землепользования**

**Таблица 32.** **Расчет рыночной стоимости прав землепользования участком, расположенным под зданием по адресу: г. Москва, ул. Обручева, вл. 52, стр. 3**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Показатели** | **Ед. изм.** | **Расчетные показатели** | **Примечание** |
| Величина затрат на воспроизводство улучшений | руб. | 6 242 134 593 | Величина затрат на воспроизводство улучшений затратный подход  (без учета НДС) |
| Чистый операционный доход | руб. | 605 358 163 | Использовано расчетное значение общего чистого операционного дохода генерируемого улучшениями (см. доходный подход) |
| Ставка капитализации для здания | % | 9,50% | Ставка капитализации для улучшений  (см. доходный подход) |
| Ставка капитализации для земельного участка | % | 8,60% | Ставка капитализации для улучшений за вычетом нормы возврата для зданий (см. доходный подход) (см. доходный подход) 9,50% - 0,9% = 8,6% |
| Операционный доход, относящийся к зданию | руб. | 593 303 825 | - |
| Операционный доход, относящийся к земельному участку | руб. | 12 054 339 | - |
| **Рыночная стоимость права землепользования** | **руб.** | **140 102 837** | Для расчетов использован ЧОД не включающий НДС |
| **Оценочная площадь земельного участка** | **кв.м** | 15 865 | - |
| **Рыночная стоимость права землепользования** | **руб./кв.м** | 8 831 | Без НДС |
| **Право пользования на условиях договора аренды земельным участком, площадью 15 865 кв. м.\* кадастровый номер: 77:06:0008002:1004, категория земель: земли населенных пунктов.** | **руб.** | **165 321 348** | С учетом НДС |

*\*Согласно Письму Минфина России от 01.02.2011 № 03-07-11/21 плата за право на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, включается в налоговую базу по НДС в общеустановленном порядке.*

**Таблица 33. Итоговые результаты по затратному подходу**

| **Наименование** | **Результаты расчётов по затратному подходу** |
| --- | --- |
| **Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости прав землепользования земельным участком, с учетом НДС, руб.** | 7 365 718 819 |
| **Рыночная стоимость права пользования земельным участком, руб. с НДС** | 165 321 348 |
| **Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС** | **7 531 040 167** |

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого недвижимого имущества, можно сделать вывод о том, что:

**Рыночная стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода на дату оценки 29.04.2014 г. составляет:**

**7 531 040 167 рублей с НДС**

# Согласование результатов оценки

**Предпосылки согласования**

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

1.Возможность определить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.

2.Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.

3.Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.

4.Способность учитывать специфически особенности объекта, влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность).

С целью определения точности расчета рыночной стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки произведен тремя подходами.

Каждый из этих подходов рассматривает стоимость с разных ракурсов, у каждого есть свои достоинства и недостатки. Целью сведения результатов оценки, полученных на основе различных подходов, является оценка достоверности исходной информации, определение преимуществ и недостатков различных методов и выбор единой стоимостной оценки.

**Обоснование использованных весовых коэффициентов**

Подходы (методы) сравниваются по следующим критериям:

* возможность отразить действительные намерения продавца и/или потенциального покупателя;
* качество, тип, обширность информации, на основании которой проводился анализ;
* способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
* способность учитывать специфические особенности объекта (ценообразующие факторы), влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность и пр.).

**Таблица 34.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Показатели** | **Затратный подход** | **Сравнительный подход** | **Доходный подход** |
| 1 | Достоверность исходной информации для оценки | 20 | 50 | 30 |
| 2 | Полнота исходной информации для оценки | 20 | 50 | 30 |
| 3 | Способность учитывать действительные намерения продавца и покупателя | 0 | 50 | 30 |
| 4 | Способность учитывать конъюнктуру рынка | 0 | 50 | 35 |
| 5 | Способность учитывать размер объекта | 20 | 50 | 30 |
| 6 | Способность учитывать местоположение объекта | 20 | 50 | 35 |
| 7 | Способность учитывать доходность объекта | 0 | 50 | 30 |
| 8 | Допущения, принятые в расчетах | 20 | 50 | 30 |
| **Весовые показатели достоверности метода оценки** | | **20** | **50** | **30** |

Затратный подход полезен, в основном, для оценки объектов, уникальных (специфичных) по своему виду и назначению, для которых рынка либо не существует, либо он недостаточно развит.

При более подробном изучении базовых принципов трех подходов к стоимости, можно увидеть фундаментальное отличие затратного подхода от остальных. Методы сравнительного и доходного подходов основаны на определении денежных сумм, поступающих от операционных сделок с собственностью, - арендных платежей или цены продажи объекта. Затратный же подход рассматривает объект недвижимости как совокупность материалов, трудовых затрат, а также стоимости управления.

Независимость данного подхода от материального выражения сделок с объектом недвижимости создает одно из главных преимуществ затратного подхода при оценке стоимости объектов, поэтому полученные результаты в достаточной мере отражают рыночную стоимость каждого оцениваемого объекта.

Использование методов затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

В конкретном случае, затратный подход минимально учитывает стоимость Объекта оценки.

Методы сравнительного подхода не учитывают будущие тенденции развития рынка, однако наиболее реально отражают ситуацию на рынке, соответствующую дате оценки, и в большей степени соответствуют типичной мотивации основных субъектов рынка.

Оценка на основе сравнительного анализа продаж базируется на анализе развитого рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает ликвидность оцениваемого недвижимого имущества при наличии большого и качественного объема информации.

Доходный подход оперирует прогнозными данными, опираясь на которые рассчитываются основные анализируемые величины.

Следует отметить, что имеются риски при наиболее эффективном использовании объекта, что может привести как к большему, так и меньшему доходу.

Необходимо учесть, что слабостью данного подхода в значительной степени является отсутствие четкой зависимости арендных ставок сдаваемого в аренду имущества от его качества. Рынок аренды наиболее гибок к экономическим изменениям и быстрее реагирует на состояние рынка. Методы доходного подхода отражают потенциальную доходность имущества, позволяют учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег; информация, используемая в расчетах, достаточно достоверна и позволяет сделать объективный прогноз на основе имеющихся инвестиционных программ.

**Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки**

**Таблица 35.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Наименование** | **Площадь,**  **кв.м** | **Стоимость, полученная затратным подходом, руб.** | **Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.** | **Стоимость, полученная доходным подходом, руб.** | **Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.** |
|  | **Весовые коэффициенты** |  | **0,20** | **0,50** | **0,30** |  |
| 1 | Здания, назначение: нежилое, 4 - этажный, общая площадь  29 984 кв. м, инв. № 0/000019, лит. 000019, кадастровый (или условный) номер: 77-06-0008002-1045 | 4734,8 | 7 531 040 167 | 6 668 901 921 | 7 515 370 421 | **7 095 340 000** |
|  | Рыночная стоимость улучшения, руб. |  |  |  |  | 6 930 018 652 |
| 2 | Право пользования на условиях договора аренды земельным участком, площадью 15 865 кв. м. кадастровый номер: 77:06:0008002:1004, категория земель: земли населенных пунктов | 15 865 |  |  | 165 321 348 | **165 321 348** |
|  | **Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.** |  |  |  |  | **7 095 271 000** |

# ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, согласование полученных разными методами величин стоимости, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта оценки, можно сделать вывод о том, что:

**Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки с учетом НДС округленно составляет:**

**7 095 340 000**

**(Семь миллиардов девяносто пять миллионов триста сорок тысяч ) рублей**

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки без НДС округленно составляет:

6 013 000 000

(Шесть миллиардов двенадцать миллионов девятьсот сорок две тысячи) рублей

Оценщик А.Н. Кимяева

# Заявление о соответствии

1. Мы нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и исходя из наших знаний и убеждений:
2. Все факты, изложенные в настоящем отчете, насколько нам известно, верны и соответствуют действительности.
3. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете, допущений и ограничительных условий и являются нашими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами.
4. Мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
5. Наше вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.
6. Нами был произведен личный осмотр объекта оценки.
7. Ни одно лицо не оказывало существенного профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет.
8. Наш анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки ФСО 1 – ФСО 3.
9. Оцененная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки: 29 апреля 2014 года.

**Генеральный директор ООО «Агентство оценки   
и финансовых исследований»,**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.И. Дроханов**

**Оценщик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Н. Кимяева**

# СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

**Нормативно-правовые и справочные документы**

* Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
* Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ   
  (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 154-ФЗ).
* Федеральный Закон «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 г. № 28.
* Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
* Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.
* Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»« от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
* Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля   
  2007 г. № 256).
* Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2)  
  (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255).
* Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)  
  (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254).
* Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
* Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.
* СНиПы (строительные нормы и правила), СНиРы (сметные нормы и расценки на строительные работы, ПВРы (показатели стоимости на виды работ), УПВС (укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов по отраслям народного хозяйства), УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства).
* Сборники Ко-Инвест (общественные, промышленные, жилые, складские здания и сооружения).
* Сборники «Индексы цен в строительстве». - М.: Ко-Инвест, 2012.

**Используемая методическая литература**

* Введение в теорию оценки недвижимости. А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М.: 1998.
* Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. М.: Книга и бизнес, 2002.
* Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. - Спб.: 1997.
* Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
* Оценка недвижимости. Учебное пособие под редакцией А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002.
* Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
* Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред.   
  В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
* Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Спб.: 1997.
* Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М.: Городская собственность, 1999.
* Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Е.П. Ким. - М.: Экспертное бюро, 1997 г.
* Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
* Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
* Экономика недвижимости. Учебное пособие под ред. В.И.Ресина. - М.: Дело, 1999.
* Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Научное руководство изданием, общее редактирование Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2012.
* Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК 14, 2014 под редакцией Е.Е. Яскевича
* Информационно-аналитического бюллетень RWAY№229 2014 г.

**Информационные источники**

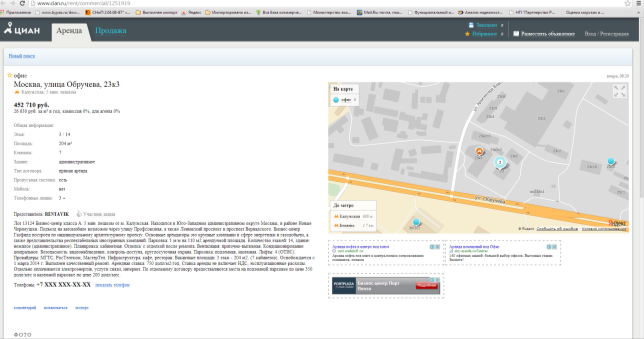
* Арендные ставки и предложения продаж коммерческой недвижимости.
* Internet–ресурсы:<http://www.magazan.ru/>, http://office.realty-guide.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.rway.ru, и др.

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

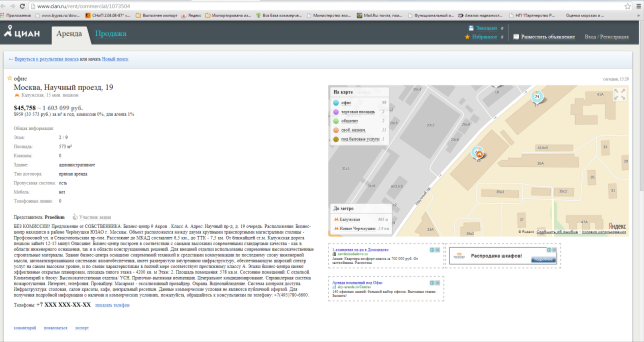
**Аналоги**

**Аренда**

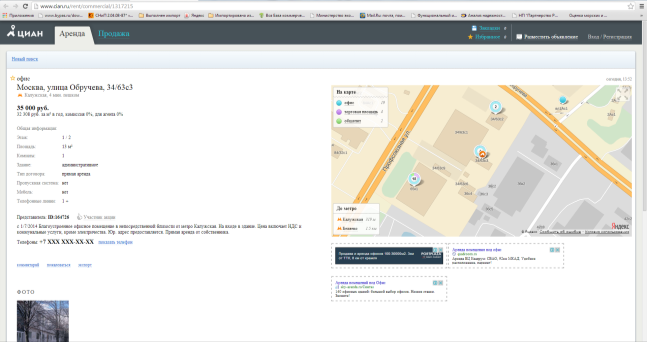
**http://www.cian.ru/rent/commercial/1251919**



**http://www.cian.ru/rent/commercial/1073504**

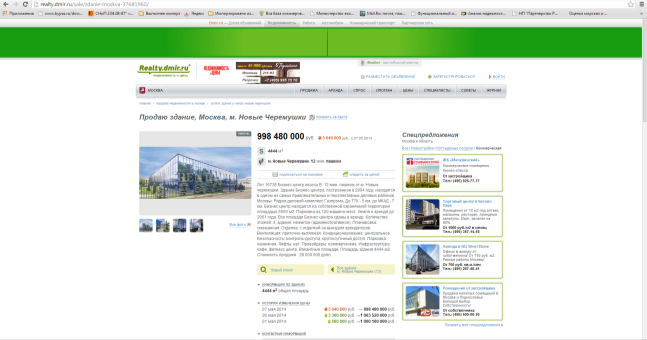


<http://www.cian.ru/rent/commercial/1317215>

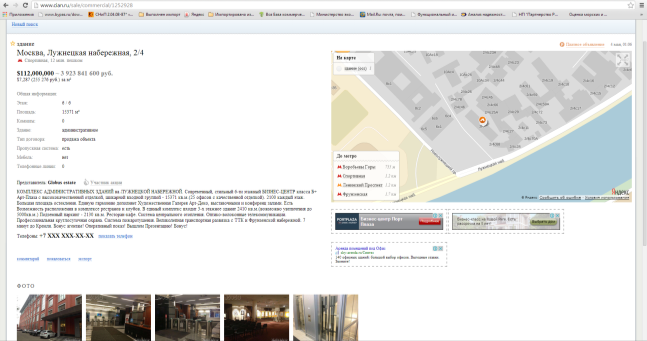


**Продажа**

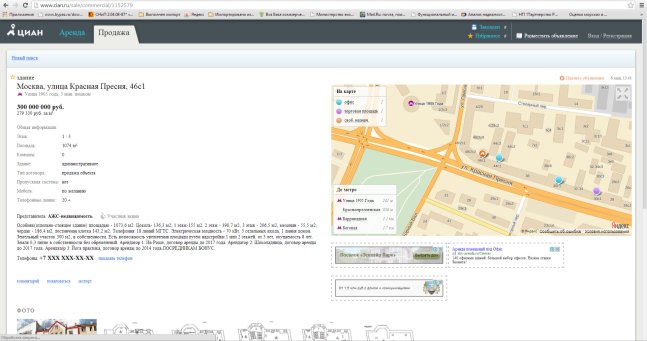
**http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-37681960/**



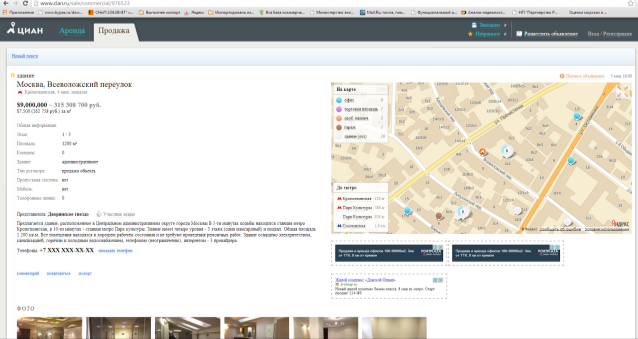
**http://www.cian.ru/sale/commercial/1252928**



**http://www.cian.ru/sale/commercial/1152579**



[**http://www.cian.ru/sale/commercial/976523**](http://www.cian.ru/sale/commercial/976523)



**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

**ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2**

**СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

**Номер договора** **договор № 08/04 от 29 апреля 2014 года**

**Номер отчета 08/04/14**

**Дата оценки** **«29» апреля 2014 года**

**Дата составления отчета** **«07» мая 2014 года**

**ОО нежилого 4 –этажного здания, общей площадью 29 984 кв. м, инв. № 0/000019, лит. 000019, кадастровый (или условный) номер: 77-06-0008002-1045**

**Владелец патента** **Учреждение Российской академии медицинских наук Научно-исследовательский институт нормальной физиологии имени П.К. Анохина РАМН (RU)**

1. По материалам http://blizservice.ru/obzor-zemelnogo-ryinka-g.-moskva-i-moskovskogo-region/ [↑](#footnote-ref-1)
2. Согласно данным Сборник рыночных корректировок СРК-2014 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (ООО НЦПО) [↑](#footnote-ref-2)
3. Согласно данным Сборник рыночных корректировок СРК-2014 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (ООО НЦПО) [↑](#footnote-ref-3)
4. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», под ред. Лейфер Л.А., 2013 г. [↑](#footnote-ref-4)
5. По информации: http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3238u/default.aspx?SectionID=41&Id=3000 [↑](#footnote-ref-5)
6. Согласно данным Сборник рыночных корректировок СРК-2014 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (ООО НЦПО) [↑](#footnote-ref-6)
7. Классификация офисных зданий приведена в приложении к Отчету. [↑](#footnote-ref-7)
8. http://www.cbr.ru/hd\_base/default.aspx?prtid=gkoofz\_mr [↑](#footnote-ref-8)
9. Нормативные усредненные сроки службы жилых домов, их конструктивных элементов отделки и инженерного оборудования. (извлечение из "Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий", утвержденного Госстроем СССР 8 сентябри 1964 г.) [↑](#footnote-ref-9)
10. Кузнецов Д.Д., Озеров Е.С. Аналитический метод определения величины прибыли предпринимателя в затратном методе оценки недвижимости // Вопросы оценки. 1998. №2. [↑](#footnote-ref-10)
11. Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 [↑](#footnote-ref-11)