



**Дата составления отчета:** 24 апреля 2015 г.

**Утверждаю:**

Ген. Директор

ООО «Авиа Бизнес Консалт»

М.М. Штрикунова/

М.П.



## **ОТЧЕТ № 03-А-(Б)/1/15**

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества ЗАО «Интерлизинг-Центр»,  
расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24

(права собственности на нежилое здание, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705) и

права пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4))

**Дата оценки:** 10 апреля 2015 г.

**ЗАКАЗЧИК:** ЗАО «Интерлизинг-Центр»

Юридический адрес: 109387, г. Москва, ул. Тихая, 24

Почтовый адрес: 660041, г. Красноярск, а/я 12135

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Юридический адрес: г. Москва, ул. Пырьева, д. 5А

Почтовый адрес: 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2

**Москва, 2015**



## Содержание

|   |            |
|---|------------|
| <b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>   | <b>3</b>   |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....  | 3          |
| Результаты оценки и итоговая величина стоимости объекта оценки .....  | 4          |
| Задание на оценку .....   | 5          |
| <b>2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>   | <b>6</b>   |
| Сведения о заказчике .....  | 6          |
| Сведения об оценщике .....  | 6          |
| <b>3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ .....</b>   | <b>8</b>   |
| Общие понятия оценки .....  | 8          |
| Последовательность определения стоимости объекта оценки Подходы к оценке .....  | 12         |
| <b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>   | <b>14</b>  |
| <b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>  | <b>16</b>  |
| <b>6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА .....</b>  | <b>17</b>  |
| <b>7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ .....</b>  | <b>18</b>  |
| Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки .....  | 18         |
| Перечень использованных данных .....  | 19         |
| <b>8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>   | <b>20</b>  |
| Состав объекта оценки .....   | 21         |
| Местоположение объекта оценки и его окружение .....   | 22         |
| Юридическое описание объекта оценки .....   | 24         |
| Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....   | 28         |
| Фотоотчет .....   | 36         |
| Основные выводы, сделанные на основании анализа местоположения и характеристик объекта оценки .....   | 43         |
| <b>9. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ .....</b>  | <b>44</b>  |
| Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в октябре 2014 года .....   | 44         |
| <b>10. АНАЛИЗ РЫНКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>   | <b>50</b>  |
| Обзор рынков офисной и складской недвижимости Москвы в 2014 г. ....   | 50         |
| Основные выводы, сделанные на основании рынков объекта оценки .....   | 72         |
| <b>11. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА .....</b>  | <b>74</b>  |
| Подходы и методы, используемые для оценки стоимости недвижимости .....  | 75         |
| <i>Затратный подход для оценки стоимости недвижимости .....</i>   | <i>75</i>  |
| <i>Сравнительный подход для оценки недвижимости .....</i>   | <i>77</i>  |
| <i>Доходный подход для оценки стоимости недвижимости .....</i>  | <i>78</i>  |
| <i>Подходы и методы, используемые для оценки стоимости земельных участков .....</i>   | <i>79</i>  |
| Выбор подходов и методов оценки .....   | 83         |
| <i>Выбор подходов и методов для оценки недвижимости .....</i>   | <i>83</i>  |
| <b>12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>   | <b>86</b>  |
| Анализ наиболее эффективного использования .....  | 86         |
| <i>Выбор варианта наиболее эффективного использования .....</i>   | <i>87</i>  |
| ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....  | 88         |
| <i>Определение рыночной стоимости права пользования (права аренды) земельного участка .....</i>   | <i>88</i>  |
| <i>Определение рыночной стоимости нежилого здания с использованием затратного подхода .....</i>   | <i>98</i>  |
| <i>Определение рыночной стоимости нежилого здания с использованием сравнительного подхода .....</i>   | <i>99</i>  |
| <i>Определение рыночной стоимости нежилого здания с использованием доходного подхода .....</i>  | <i>108</i> |
| <i>Согласование результатов расчета рыночной стоимости нежилого здания, полученных с использованием доходного и сравнительного подходов .....</i> | <i>125</i> |
| ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....  | 127        |
| <b>13. НОРМАТИВНАЯ БАЗА ОЦЕНКИ .....</b>  | <b>130</b> |
| <b>14. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>  | <b>131</b> |
| <b>15. ПРИЛОЖЕНИЕ .....</b>   | <b>132</b> |



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

| Общая информация, идентифицирующая объект оценки   |  |
|--|--|
| <i>Наименование объекта оценки</i>   | Право собственности на нежилое здание, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24.<br>Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24.<br>(Подробное описание приведено в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 03-А-(Б)/1/15 от 22 апреля 2015 года)  |
| <i>Местонахождение (Адрес) объекта оценки</i>  | 109387, г. Москва, ул. Тихая, 24   |
| <i>Основные характеристики объекта оценки</i>  | Состав и основные качественные и количественные характеристики объекта оценки приведены в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 03-А-(Б)/1/15 от 22 апреля 2015 года  |
| <i>Балансовая стоимость на последнюю отчетную дату</i>                                   | Нет данных   |
| <i>Балансодержатель объекта оценки</i>   | ЗАО «Интерлизинг-Центр»<br>Юридический адрес: 109387, г. Москва, ул. Тихая, 24<br>Почтовый адрес: 660041, г. Красноярск, а/я 12135<br>ОГРН 1027739283923,<br>ИНН 7723188950, КПП 772301001   |
| <i>Собственник объекта оценки</i>  | ЗАО «Интерлизинг-Центр»<br>Юридический адрес: 109387, г. Москва, ул. Тихая, 24<br>Почтовый адрес: 660041, г. Красноярск, а/я 12135<br>ОГРН 1027739283923,<br>ИНН 7723188950, КПП 772301001   |
| <i>Обременения и ограничения использования объекта</i>                                   | Нежилое здание, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24 – <b>ипотека</b> : подвал – комнаты Б, В; помещение 1 – комнаты с 1 по 26; этаж 1 – комнаты Б, В; помещение 1 – комнаты с 1 по 15, 15а, 16, 16а, с 17 по 35; этаж 2 – комнаты А, Б, В; помещение 1 – комнаты с 1 по 12, 12А, с 13 по 25; помещение 2 – комната 1; этаж 3, помещение 1 – комнаты с 1 по 36, А, В.<br>Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24 – <b>ипотека</b> . |
| <i>Основание для проведения оценки</i>   | Договор на проведение оценочных работ № 03-А-(Б)/1/15 от 06.04.2015г.  |
| <i>Заказчик оценки</i>   | ЗАО «Интерлизинг-Центр»<br>Юридический адрес: 109387, г. Москва, ул. Тихая, 24<br>Почтовый адрес: 660041, г. Красноярск, а/я 12135<br>ОГРН 1027739283923,<br>ИНН 7723188950, КПП 772301001   |
| <i>Сведения о юридическом лице, выступавшем исполнителем по оказанию услуг по оценке</i> | ООО «Авиа Бизнес Консалт» в лице ген. директора Штрикуновой М.М.<br>Юридический адрес: Москва, ул. Пырьева, д. 5А<br>Банковские реквизиты:<br>ИНН 7720282295,<br>р/с №40702810500010001539 в ООО «Универсальный фондовый банк» г. Москва<br>к/с 30101810700000000488, БИК 044583488<br>Полис и Договор добровольного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № ОК10-140454234/1 от 26.06.2014г. с ОАО СК «Альянс» сроком действия с 28.06.2014 г. по 27.06.2015 г.  |

**РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

| Наименование  | Рыночная стоимость без НДС, руб.   |                      |                                    | Вес   |                      |                 | Рыночная стоимость на дату оценки без НДС, руб. (округленно) |
|---|------------------------------------|----------------------|------------------------------------|---|----------------------|-----------------|--|
|   | Затратный подход                   | Сравнительный подход | Доходный подход                    | Затратный подход  | Сравнительный подход | Доходный подход |  |
| Право собственности на нежилое здание, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24   | Не применялся (обоснованный отказ) | 252 634 348          | 193 744 749                        | 0%  | 90%                  | 10%             | 246 750 000  |
| Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24  | Не применялся (обоснованный отказ) | 16 300 000           | Не применялся (обоснованный отказ) | 0%  | 100%                 | 0%              | 16 300 000   |
| <b>ИТОГО:</b>   |                                    |                      |                                    |   |                      |                 | <b>263 050 000</b>   |
| <b>Итоговое заключение о стоимости объекта оценки</b>   |                                    |                      |                                    |   |                      |                 |  |
| Рыночная стоимость недвижимого имущества в составе: нежилого здания, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер 84705), и земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, принадлежащего ЗАО «Интерлизинг-Центр» на праве собственности и праве долгосрочной аренды соответственно, на дату оценки без учета НДС – 18% |                                    |                      |                                    | <b>263 050 000 руб.</b><br>(Двести шестьдесят три млн. пятьдесят тыс. руб.) |                      |                 |  |



**ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

| <b>Общая информация о проведении оценки</b>  |  |
|--|--|
| <i>Наименование объекта оценки</i>   | Право собственности на нежилое здание, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24.<br>Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24.<br>(Подробное описание приведено в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 03-А-(Б)/1/15 от 22 апреля 2015 года)  |
| <i>Оцениваемые имущественные права на объект оценки</i>  | Нежилое здание, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24 – право собственности<br>Земельный участок, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенный по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24 – право пользования (долгосрочной аренды)   |
| <i>Цель и назначение (задачи) оценки</i>   | Определение рыночной стоимости недвижимого имущества в составе: нежилого здания, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер 84705), и земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, принадлежащего ЗАО «Интерлизинг-Центр» на праве собственности и праве долгосрочной аренды соответственно, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.  |
| <i>Предполагаемое использование</i>  | Текущее назначение   |
| <i>Признанный Оценщиком вариант наиболее эффективного использования объекта</i>  | Текущее использование  |
| <i>Предполагаемое использование результатов оценки</i>   | Использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.   |
| <i>Обременения и ограничения использования объекта</i>   | Нежилое здание, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24 – <b>ипотека</b> : подвал – комнаты Б, В; помещение 1 – комнаты с 1 по 26; этаж 1 – комнаты Б, В; помещение 1 – комнаты с 1 по 15, 15а, 16, 16а, с 17 по 35; этаж 2 – комнаты А, Б, В; помещение 1 – комнаты с 1 по 12, 12А, с 13 по 25; помещение 2 – комната 1; этаж 3, помещение 1 – комнаты с 1 по 36, А, В.<br>Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24 – <b>ипотека</b> . |
| <i>Вид оцениваемой стоимости (база оценки) и ее определение</i>  | Рыночная стоимость   |
| <i>Дата (проведения) оценки</i>  | 10 апреля 2015 г.  |
| <i>Дата осмотра</i>  | 10 апреля 2015 г.  |
| <i>Период проведения оценочных работ</i>   | 10 апреля 2015 г. – 24 апреля 2015 г.  |
| <i>Дата составления Отчета</i>   | 24 апреля 2015 г.  |
| <i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</i>  | Оценка произведена на основании документов, предоставленных Заказчиком.<br>Юридическая экспертиза документов, подтверждающих имущественные права, не проводилась.<br>Аудиторская проверка достоверности бухгалтерской отчетности не проводилась.<br>Выводы и заключение о стоимости, которые содержатся в Отчете об оценке, имеют силу только в полном объеме и только в целях и для предполагаемого использования, указанных в настоящем задании на оценку.   |
| <i>Любая дополнительная информация, которую Оценщик считает необходимым довести до сведения пользователей Отчета для полного понимания выполненных работ по оценке</i> | Решением Арбитражного суда города Москвы от 03.02.2015г. по делу № А40-167126/13 ЗАО «Интерлизинг-Центр» (ИНН/ОГРН 7723188950/1027739283923) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден Кацер Е.И.   |



## 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

#### СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Организационно-правовая форма | Закрытое акционерное общество                     |
| Полное наименование           | Закрытое акционерное общество «Интерлизинг-Центр» |
| Сокращенное наименование      | ООО «Интерлизинг-Центр»                           |
| ОГРН                          | 1027739283923                                     |
| Дата присвоения ОГРН          | 28.08.2001 г.                                     |
| Местонахождение               | 109387, г. Москва, ул. Тихая, 24                  |
| Руководитель                  | Конкурсный управляющий Кацер Евгений Игоревич     |

### СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (-КАХ), РАБОТАЮЩЕМ (-ЩИХ) НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

|  |  |
|--|--|
| Фамилия, имя, отчество   | <b>Штрикунова Марина Михайловна</b>  |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков   | Свидетельство о членстве в НП «СМАОс», № в реестре 1774, дата включения в реестр 01.02.2008 г.   |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности  | Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». ИП № 926665 от 07.04.2006г. Институт профессиональной оценки   |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика  | Полис и Договор обязательного страхования ответственности оценщика № ОК10-140432219/1 от 02.06.2014 г. с ОАО СК «Альянс», срок действия с 28.06.2014г. по 27.06.2015г.   |
| Стаж работы в оценочной деятельности   | Более 8-ми лет   |
| Реквизиты трудового договора   | Трудовой договор 03 от 01.01.2011 г., заключенный между Штрикуновой М.М. и ООО «Авиа Бизнес Консалт»   |
| Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:<br>организационно-правовая форма<br>полное наименование<br>ОГРН, дата присвоения ОГРН<br>местонахождение | Закрытое акционерное общество<br>ООО «Авиа Бизнес Консалт»<br>1037720025166 от 21 08. 2003 года<br>121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2  |
| Фамилия, имя, отчество   | <b>Лебедева Ольга Михайловна</b>   |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков   | Свидетельство о членстве в НП «СМАОс», № в реестре 1635, дата включения в реестр 25.01.2008 г.   |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности  | Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности». Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ИП № 541115 от 31.07.2003г. МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика  | Полис и Договор обязательного страхования ответственности оценщика № ОК10-140432217/1 от 02.06.2014г. с ОАО СК «Альянс», срок действия с 28.06.2014г. по 27.06.2015г.  |
| Стаж работы в оценочной деятельности   | Более 11-ти лет  |
| Реквизиты трудового договора   | Трудовой договор 01 от 01.01.2011 г., заключенный между Лебедевой О.М. и ООО «Авиа Бизнес Консалт»   |
| Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:<br>организационно-правовая форма<br>полное наименование<br>ОГРН, дата присвоения ОГРН<br>местонахождение | Закрытое акционерное общество<br>ООО «Авиа Бизнес Консалт»<br>1037720025166 от 21 08. 2003 года<br>121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2  |



|   |   |
|---|---|
| <i>Фамилия, имя, отчество</i>   | <b>Шаша Виктория Александровна</b>  |
| <i>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</i>   | Свидетельство о членстве в НП «СМАОс», № в реестре 2556, дата включения в реестр 23.07.2008 г.  |
| <i>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>  | Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 718831 от 26 января 2005 г. Института профессиональной оценки. |
| <i>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</i>  | Полис и Договор обязательного страхования ответственности оценщика № ОК10-140432218/1 от 02.06.2014 г. с ОАО СК «Альянс», срок действия с 28.06.2014г. по 27.06.2015г.  |
| <i>Стаж работы в оценочной деятельности</i>   | Более 9-ми лет  |
| <i>Реквизиты трудового договора</i>   | Трудовой договор 02 от 01.01.2011 г., заключенный между Шаша В.А. и ООО «Авиа Бизнес Консалт»   |
| <i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i><br><i>организационно-правовая форма</i><br><i>полное наименование</i><br><i>ОГРН, дата присвоения ОГРН</i><br><i>местонахождение</i> | Закрытое акционерное общество<br>ООО «Авиа Бизнес Консалт»<br>1037720025166 от 21.08.2003 года<br>121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2  |



### 3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

#### ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

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

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

(Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

**Стоимость** – 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 (Федеральный стандарт оценки № 1 Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) от 20.07.2007 года).

**Цена** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки № 1 Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) от 20.07.2007 года).

**Стоимость объекта оценки при существующем использовании** – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и целей его использования.

**Стоимость воспроизводства** – сумма затрат в текущих рыночных ценах на действительную дату оценки на создание точной копии объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

**Стоимость замещения** – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в текущих рыночных ценах, существующих на действительную дату оценки, с учетом износа объекта оценки.

**Оценка** – деятельность эксперта, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества (бизнеса) на основе



действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика.

**Оценщик** – специалист, обладающий высокой квалификацией, подготовкой и опытом для оценки различных видов имущества (бизнеса).

**Отчет об оценке** – документ установленной формы, предъявляемый профессиональным оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта.

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ФСО № 1).

**Предмет оценки** – вид стоимости объекта, а также имущественные и прочие права, связанные с его оценкой.

**Объект оценки** – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Вещное право** – право, дающее лицу юридическую власть над вещью (например, право собственности, сервитут, право хозяйственного ведения и т.д.).

**Полное право собственности** – осуществление собственником комплекса прав, включающего права пользования, владения и распоряжения, при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п.

**Имущество** – материальные объекты и нематериальные активы, обладающие полезностью и стоимостью.

**Полезность** – субъективная ценность, которую потребитель придает определенному объекту. Под полезностью объекта в оценке понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют назначение, возможность и способы его использования, а также величину и сроки получаемого в результате такого использования дохода и наличие иных выгод, вытекающих из владения и пользования объектом (например, престижность).

**Недвижимые вещи** (недвижимое имущество, недвижимость) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без нанесения несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания сооружения. Недвижимые вещи – это также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. (Ст.130 Гражданского кодекса РФ). Другие законодательные акты РФ развивают и дополняют понятие недвижимости такими объектами, как кондоминиумы, предприятия как единый имущественный комплекс.

**Движимое имущество** – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

**Здания** – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для жилья, труда, социально-культурного обслуживания населения, хранения материальных ценностей.



**Земельный участок** – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

**Сооружения** – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

**Машины и оборудование** – устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию.

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

**Фактор стоимости** – фактор, изменение которого влияет на стоимость объекта оценки.

**Корректировки (поправки)** – прибавляемые или вычитаемые суммы, которые вносятся в цену сделки с сопоставимым объектом-аналогом, чтобы учесть его различия с оцениваемым объектом.

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени, начиная с даты представления объекта на открытом рынке (публичная оферта) до даты совершения с ним сделки.

**Ставка дисконтирования** – ставка, используемая для приведения к одному моменту денежных сумм, относящихся к различным моментам времени (Международные Стандарты оценки);

**Коэффициент (ставка) капитализации** – коэффициент, характеризующий отношение дохода (прибыли) от вложений капитала в реальный или финансовый актив к стоимости этого актива;

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Арендная плата** – плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

**Срок аренды** – период времени, на который заключается договор аренды.

**Арендный платеж** – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

**Платежный период** – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.





**Срок действия арендной ставки** – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

**Арендная ставка** (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

**Владение** – одна из форм собственности на землю, строения, основные средства, имущество, деньги, ценные бумаги, природные ресурсы. Представляет фактическое обладание вещью либо документально подтвержденное правомочие обладать объектом собственности. Владение объектом дает право использовать его, передавать объект в распоряжение другим лицам, продавать, дарить, наследовать.

**Пользование** – употребление, применение, использование вещей в соответствии с их назначением. Право пользования означает, что пользователь получил от владельца или распорядителя вещи, объекта право на их использование в течение определенного периода и на условиях, установленных собственником-распорядителем или собственником-владельцем.

**Право пользования имуществом** - это право извлекать из имущества его полезные свойства. Относительно арендных отношений, пользование имуществом должно осуществляться согласно условиям заключенного договора.



## **ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ<sup>1</sup>**

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

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

**Процесс оценки** – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной задачи с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о величине определяемой стоимости.

### ***Этапы процесса оценки***

#### ***Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку***

На этом этапе происходит идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, определяется задание оценки, согласуются с Заказчиком требуемый стандарт (вид) стоимости и дата оценки, на которую будет определена стоимость.

#### ***Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки***

На этом этапе производится визуальный осмотр объекта оценки, беседа с административно-техническим персоналом заказчика, изучение проектной, технической, финансовой и иной необходимой информации.

На этом этапе анализируются данные, характеризующие не только сам объект оценки, но и различные природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта.

Также на данном этапе собирается более детальная информация, относящаяся как объекту оценки, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, на основании публикаций информационных печатных изданий, банков данных риэлтерских фирм, нотари-

<sup>1</sup>Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256.





альных контор и других источников. Проводится анализ цен предложения на рынке объектов движимого и недвижимого имущества.

*Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов*

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

*Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки*

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.



#### **4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Нижеследующие допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком (-ами) при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего Отчета об оценке.

- Оценщик (-и) или компания, в которой он (они) работает (-ют), принимает (-ют) предоставляемую Заказчиком (собственником, арендатором, управляющим) финансовую и нефинансовую (техническую, экономическую, правовую и иную) документацию и информацию об оцениваемом объекте как есть, не проводит (-ят) ее проверки и не несет (-ут) ответственности за ее достоверность.
- Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и соответствует указанным в нем целям.
- Результаты данной оценки действительны лишь на дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта оценки.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, подтверждающих имущественные права на оцениваемый объект, не проводилась.
- Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, т.к. исходит из того, что сведения, предоставленные ему и содержащиеся в настоящем отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на объект оценки.
- Заказчик принимает на себя обязательства освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к нему, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного Отчета.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Отчет об оценке представляет собой профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.
- Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.
- Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию дату оценки.
- Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
- Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вна-



чале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента, а также внешних условий.

- Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
- Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.
- Оцениваемое имущество (нежилое здание, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24; право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24) находится в залоге у ООО «ИнтерПлаза» (ОГРН 1097746763840, ИНН 7723739445) в обеспечение своевременного и надлежащего исполнения обязательств по Договору № 001/07/ИТРИ-Ц об открытии кредитной линии (невозобновляемой линии) от 25.01.2010 г. (по Договору об ипотеке б/н от 25.01.2010 г.) и Дополнительному соглашению №1 от 24.10.2011г. к Договору об № 001/07/ИТРИ-Ц об открытии кредитной линии (невозобновляемой линии) от 25.01.2010 г. (по Дополнительному соглашению № 1 от 24.10.2011г. к Договору об ипотеке б/н от 25.01.2010 г.) и на основании Договора об уступке права требования б/н от 28.03.2014 г. (на основании Определения Арбитражного суда г. Москвы от 08.05.2014г. по делу № А40-167126/13 кредитор Банк «Зенит» (ОАО) (ОГРН 1027739056927, ИНН 7729405872) заменен на его правопреемника ООО «ИнтерПлаза» (ОГРН 1097746763840, ИНН 7723739445), требование кредитора ООО «ИнтерПлаза», как обеспеченное залогом по Договору ипотеки б/н от 25.01.2010 г., включено в третью очередь удовлетворения реестра требования кредиторов ЗАО «Интерлизинг-Центр»).
- Заказчик свидетельствует, что оцениваемое имущество иных ограничений и обременений не имеет.
- Предприятие (Заказчик) - собственник и арендатор оцениваемого имущества находится в процедуре банкротства (конкурсного производства). Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества в составе: нежилого здания, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер 84705), и земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, принадлежащего ЗАО «Интерлизинг-Центр» на праве собственности и праве долгосрочной аренды соответственно, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ. В соответствии с положениями и требованиями ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» в процедуре конкурсного производства наличие залога влияет на порядок и очередность погашения прав требования кредиторов, а не на величину рыночной стоимости, поскольку в данном случае обременение не переходит новому собственнику имущества в ходе его продажи на торгах или посредством публичного предложения. Учитывая выше сказанное Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.



## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Оценка была выполнена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с положениями следующих законов и стандартов:

- Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату оценки);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандартов и правил оценочной деятельности НП «СМАОс».



## **6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА**

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем, что:

- утверждения о фактах, представленных в Отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте;
- проведенный анализ, высказанные мнения и сделанные заключения действительно исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допусжений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, суждениями и выводами;
- ни в настоящем, ни в будущем мы – Оценщики, а также оценочная фирма или ее сотрудники не имеем какого-либо интереса в оцениваемом имуществе (объекте оценки), мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение, равно как и фирмы – исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством РФ, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членами которой мы являемся;
- наше образование соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
- у нас имеется опыт оценки аналогичного имущества;
- Оценщики лично произвели осмотр оцениваемого имущества (инспекцию объекта оценки);
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчету об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов;
- никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

### ОЦЕНЩИКИ:

Ген. директор ООО «Авиа Бизнес Консалт»,  
Аттестованный Оценщик, к.э.н.

Аттестованный Оценщик

Аттестованный Оценщик



М.М. Штрикунова

О.М. Лебедева

В.А. Шаша



## **7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ**

### **ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

1. Выписка из ЕГРЮЛ;
2. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-167126/13 от 03.02.2015г.;
3. Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества №24-00-4001/5001/2015-2510 от 17.03.2015г.;
4. Свидетельство о государственной регистрации права 77 АА 610067 от 10.12.2001г.;
5. Кадастровый паспорт здания от 21.06.2010г..
6. поэтажный план здания от 08.02.2008г.;
7. Экспликация здания от 08.02.2008г.;
8. Договор о предоставлении участка в пользование на условия аренды (договор аренды земли № М-04-005900 от 27.06.1991г. с приложениями № 1, № 2;
9. Дополнительное соглашение к Договору аренды от 27.06.1996г. № М-04-005900 земельного участка по адресу: ул. Тихая, вл. 24 от 09.10.1996г. с приложениями № 1а, № 2а;
10. Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка № М-04-005900 от 27.06.1996г. от 22.09.1998г.;
11. Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка № М-04-005900 от 27.06.1996г. от 20.07.1999г. с приложениями № 1б, № 2б;
12. Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 27.06.1996г. № М-04-005900 от 15.02.2001г.;
13. Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 27.06.1996г. № М-04-005900 по адресу: г. Москва, ул. Тихая, д. 24 от 09.07.2002г.;
14. Кадастровый паспорт земельного участка от 10.04.2015г. № 77/50/15-425877;
15. Справка об отсутствии документации исх. № 227-иц от 14.04.2015г.;
16. Справка о количестве, характере, основании возникновения залоговых обязательств ЗАО «Интерлизинг-Центр»;
17. Договор № 001/07/ИТРЛ-Ц об открытии кредитной линии (невозобновляемая линия) от 25.01.2010г.;
18. Договор об ипотеке б/н от 25.01.2010г.;
19. Дополнительное соглашение к Договору об ипотеке от 25.01.2010г., зарегистрированному Управлением Федеральной Службы Государственной Регистрации, кадастра и картографии по Москве 25.02. 2010г. № регистрации 77-77-12/004/2010-761 от 24.10.2011г.;
20. Определение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-167126/13 от 08.05.2014г.;
21. Договор об уступке права требования б/н от 28.03.2014г.;
22. Информация сети Internet;
23. Др.

Копии всей документации приведены в Приложении к настоящему Отчету – 1 экз.

**ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ**

В качестве источников для оценки стоимости была использована экономическая информация, законодательные документы, данные статистики, аналитические обзоры, сведения сети Интернет и др.

*ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ*

| № п/п | Вид данных  | Источник получения  |
|-------|---|---|
| 1     | Аналитические обзоры и статьи:  | Министерство экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) // <a href="http://www.economy.gov.ru/minec/main">http://www.economy.gov.ru/minec/main</a><br>Минэкономразвития России. Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в январе-июле 2014 года. 28.08.2014 г. // <a href="http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/monitoring/201408283">http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/monitoring/201408283</a><br>Министерство финансов РФ. Официальный сайт. // <a href="http://minfin.ru/ru/">http://minfin.ru/ru/</a><br>Центральный банк Российской Федерации // <a href="http://www.cbr.ru">www.cbr.ru</a><br>Федеральная служба государственной статистики // <a href="http://www.gks.ru/">http://www.gks.ru/</a><br>Информационные статистические материалы о социально-экономическом положении регионов Российской Федерации (ежеквартально)<br>Территориальный орган федеральной службы государственной статистики<br>Инвестиционный паспорт региона. // <a href="http://info.minfin.ru/passport.php">http://info.minfin.ru/passport.php</a><br>Рейтинговое агентство «Эксперт РА» // <a href="http://raexpert.ru/database/regions/">http://raexpert.ru/database/regions/</a><br>Портал Statrielt ( <a href="http://statrielt.ru">http://statrielt.ru</a> ) Аналитические материалы<br>МЭР РФ, <a href="http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5">http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5</a><br>Материалы аналитического исследования ООО «РусБизнесПрайсИнформ» «Стоимость земельных участков в Московской области. Обзор рынка (Март 2014 г.)» ( <a href="http://rbpinfo.ru/index/stoimost_zemelnykh_uchastkov_v_moskovskoj_oblasti_obzor_rynka_mart_2014_g/0-95">http://rbpinfo.ru/index/stoimost_zemelnykh_uchastkov_v_moskovskoj_oblasti_obzor_rynka_mart_2014_g/0-95</a> )<br>Материалы аналитического исследования компании CBRE Group, Inc. (NYSE:CBG) «Рекордный ввод складских площадей ожидается на московском рынке складской недвижимости в IV квартале 2014» ( <a href="http://theproperty.ru/pressroom/articles/307/">http://theproperty.ru/pressroom/articles/307/</a> )<br>Материалы аналитической статьи компании «Склад Менеджмент» «Складская недвижимость Москвы и МО – обзор рынка за I полугодие 2014 года» ( <a href="http://zдание.info/2393/2421/news/4930">http://zдание.info/2393/2421/news/4930</a> )<br>Материалы аналитического исследования Группы компаний «КОНТИ» «Обзор рынка недвижимости Москвы 4 квартал 2014» ( <a href="http://konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2014_4q.pdf">http://konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2014_4q.pdf</a> )<br><a href="http://maps.rosreestr.ru/Portal/">http://maps.rosreestr.ru/Portal/</a><br>и др. |
| 2     | Дополнительные сведения об объекте оценки, объявления о купле-продаже/аренде аналогов | <a href="http://www.apex-realty.ru/">http://www.apex-realty.ru/</a> ,<br><a href="http://www.arendator.ru/">http://www.arendator.ru/</a> ,<br><a href="http://moskva.naydidom.com/">http://moskva.naydidom.com/</a> ,<br><a href="http://sklad-man.com/">http://sklad-man.com/</a> ,<br><a href="http://zдание.info/">http://zдание.info/</a> ,<br><a href="http://www.avito.ru/">http://www.avito.ru/</a> ,<br><a href="http://www.irn.ru/">http://www.irn.ru/</a> ,<br><a href="http://zem-kom.ru/">http://zem-kom.ru/</a> ,<br><a href="http://www.unibo.ru/">http://www.unibo.ru/</a> ,<br><a href="http://realty.dmir.ru/">http://realty.dmir.ru/</a> ,<br><a href="http://www.beboss.ru/">http://www.beboss.ru/</a> ,<br><a href="http://www.rosrealt.ru/">http://www.rosrealt.ru/</a> ,<br>и др.   |





## **8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.

Имущество, представленное к оценке: нежилое здание, площадью 4631,9 кв. м (условный номер 84705) и нежилое здание, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24; и право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенный по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, находится в залоге у ООО «ИнтерПлаза» (ОГРН 1097746763840, ИНН 7723739445) в обеспечение своевременного и надлежащего исполнения обязательств по Договору № 001/07/ИТРИ-Ц об открытии кредитной линии (невозобновляемой линии) от 25.01.2010 г. (по Договору об ипотеке б/н от 25.01.2010 г.) и Дополнительного соглашения №1 от 24.10.2011г. к Договору об № 001/07/ИТРИ-Ц об открытии кредитной линии (невозобновляемой линии) от 25.01.2010 г. (по Дополнительному соглашению № 1 от 24.10.2011г. к Договору об ипотеке б/н от 25.01.2010 г.) и на основании Договора об уступке права требования б/н от 28.03.2014 г. (на основании Определения Арбитражного суда г. Москвы от 08.05.2014г. по делу № А40-167126/13 кредитор Банк «Зенит» (ОАО) (ОГРН 1027739056927, ИНН 7729405872) заменен на его правопреемника ООО «ИнтерПлаза» (ОГРН 1097746763840, ИНН 7723739445), требование кредитора ООО «ИнтерПлаза», как обеспеченное залогом по Договору ипотеки б/н от 25.01.2010 г., включено в третью очередь удовлетворения реестра требования кредиторов ЗАО «Интерлизинг-Центр»).

Заказчик свидетельствует, что данное имущество иных ограничений и обременений не имеет.

Предприятие (Заказчик) - собственник и арендатор оцениваемого имущества находится в процедуре банкротства (конкурсного производства).

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества в составе: нежилого здания, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер 84705), и земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, принадлежащего ЗАО «Интерлизинг-Центр» на праве собственности и праве долгосрочной аренды соответственно, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

В соответствии с положениями и требованиями ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» в процедуре конкурсного производства наличие залога влияет на порядок и очередность погашения прав требования кредиторов, а не на величину рыночной стоимости, поскольку в данном случае обременение не переходит новому собственнику имущества в ходе его продажи на торгах или посредством публичного предложения.

Учитывая выше сказанное, Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.

**Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.**





## СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки – право собственности на нежилое здание, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, и право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24.

Имущество, представленное к оценке, находится на балансе предприятия ЗАО «Интерлизинг-Центр».

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества в составе: нежилого здания, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер 84705), и земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, принадлежащего ЗАО «Интерлизинг-Центр» на праве собственности и праве долгосрочной аренды соответственно, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Нежилое здание, общей площадью 4631,9 кв. м., расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, относится к сегменту складской недвижимости с офисами (офисно-складской), класс помещений оценивается на уровне класса «В».

Земельный участок площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенный по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, согласно кадастровому паспорту земельного участка, относится к категории земель населенных пунктов, типу разрешенного использования: под объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения. Таким образом, данный участок может быть отнесен к сегменту земель под коммерческое использование (промышленные, административные объекты, логистические центры, склады и пр.) земельного рынка г. Москвы и Московского региона.

**Таблица 1. Состав объекта оценки**

| № п/п         | Наименование<br>(в соответствии с правоустанавливающими документами)  | Год постройки<br>(ввода в эксплуатацию) | Инв. номер | Кол-во, шт. | Первоначальная стоимость, руб. | Остаточная стоимость на 10.04.2015г., руб. |
|---------------|---|---|------------|-------------|--------------------------------|--|
| 1             | Нежилое здание, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24.   | 1979                                    | н/д        | 1           | н/д                            | н/д  |
| 2             | Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения. | 1996                                    | н/д        | 1           | н/д                            | н/д  |
| <b>Итого:</b> |   |   |            | <b>4</b>    |                                |  |

*Источник: Данные Заказчика*

Таким образом, оцениваемое имущество – отдельно стоящее здание, возведенное на земельном участке общей площадью 3084 кв. м (кадастровый номер 77:04:0004009:4), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24.



## **МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЕ**

Объект оценки – право собственности на нежилое здание, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, и право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24.

Нежилое здание, общей площадью 4631,9 кв. м., принадлежащее на праве собственности ЗАО «Интерлизинг-Центр» и являющееся объектом настоящей оценки, расположено по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24.

Здание возведено на земельном участке, площадью 3084 кв. м (кадастровый номер 77:04:0004009:4). Земельный участок принадлежит на праве долгосрочной аренды ЗАО «Интерлизинг-Центр» (Договор аренды № М-04-005900 (ФЛС № М-04-005900-001) от 27.06.1996г.).

Объект оценки расположен в ЮВАО г. Москвы на территории района Люблино. Здание находится на первой линии и фасадом выходит на ул. Тихая.

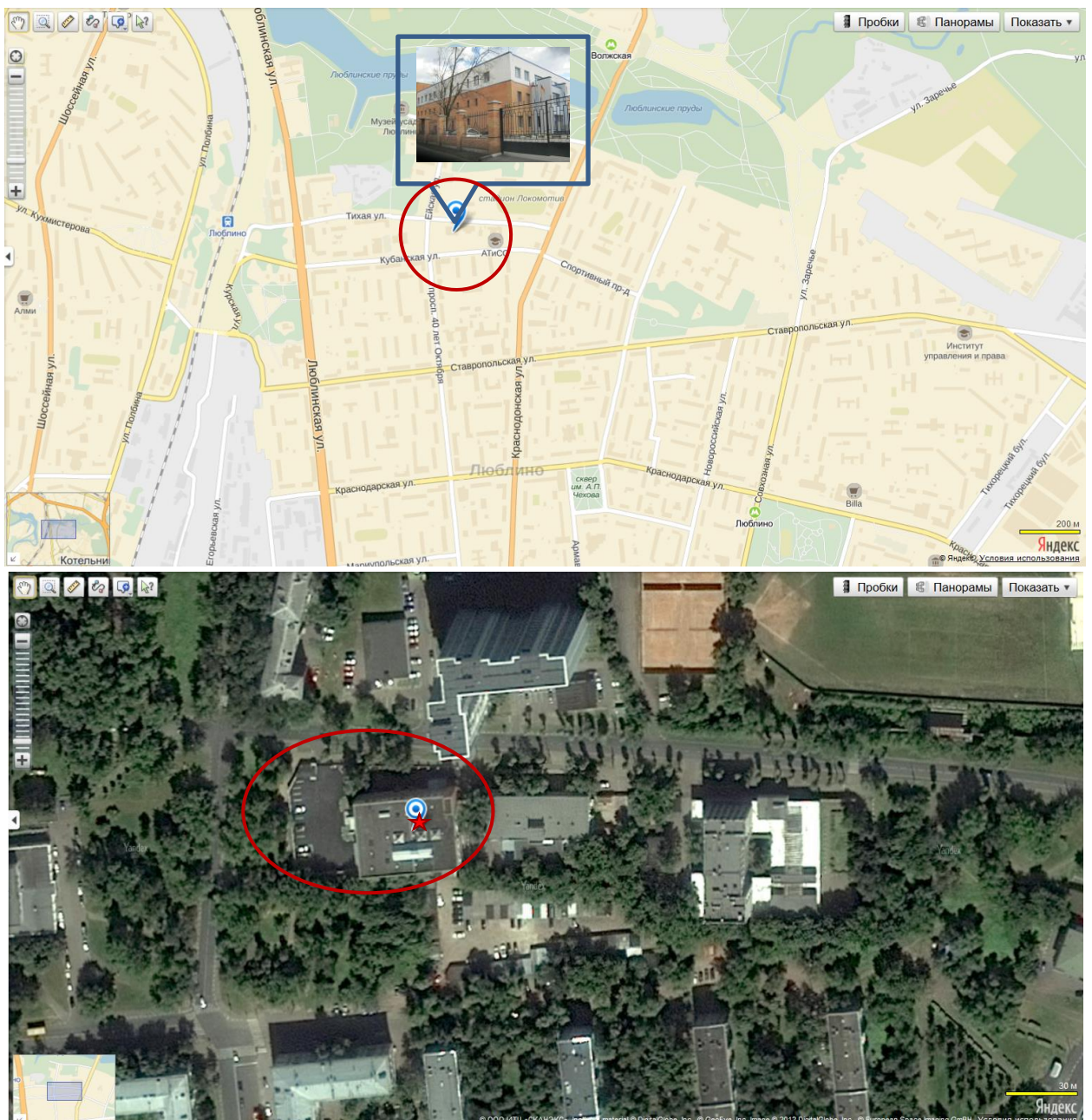
Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью. Ближайшие станции метро: Волжская – 830 м (Люблинско-Дмитровская линия), Люблино – 1,4 км (Люблинско-Дмитровская линия), Печатники – 1,4 км (Люблинско-Дмитровская линия). В 250 м на запад от начала улицы Тихая находится платформа «Люблино» Курского направления РЖД.

Окружение объекта оценки – многоэтажная жилая и коммерческая застройка, характерная для г. Москвы. Социальная и иная инфраструктура в месте расположения объекта высоко развита.

Местонахождение объекта оценки по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24 на картах представлено ниже.



**Рис. 1. Обзорная и крупномасштабная карты местонахождения объекта оценки**



**Объекты оценки:**

- ★ Местонахождение (адрес) дома: г. Москва, ул. Тихая 24

Источник: <http://maps.yandex.ru/>; <https://www.google.ru/maps/>

**ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Оцениваемые имущественные права:

- нежилое здание, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24 – право собственности;
- земельный участок, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенный по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24 – право пользования (долгосрочной аренды).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 03.02.2015г. по делу № А40-167126/13 ЗАО «Интерлизинг-Центр» (ИНН/ОГРН 7723188950/1027739283923) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден Кацер Е.И.

Оцениваемое имущество находится на балансе ЗАО «Интерлизинг-Центр», на дату проведения оценки сведения о его остаточная балансовая стоимости отсутствуют. Согласно справке, предоставленной конкурсным управляющим (исх. № 227-иц от 14.04.2015г.), документы свидетельствующие о первоначальной стоимости, остаточной стоимости, дате постановки на бухгалтерский учет, инвентарном номере объектов, подлежащих настоящей оценке руководителем должника конкурсному управляющему не были переданы.

Имущество, представленное к оценке: нежилое здание, площадью 4631,9 кв. м (условный номер 84705) и нежилое здание, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24; и право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенный по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, находится в залоге у ООО «ИнтерПлаза» (ОГРН 1097746763840, ИНН 7723739445) в обеспечение своевременного и надлежащего исполнения обязательств по Договору № 001/07/ИТРЛ-Ц об открытии кредитной линии (невозобновляемой линии) от 25.01.2010 г. (по Договору об ипотеке б/н от 25.01.2010 г.) и Дополнительного соглашения №1 от 24.10.2011г. к Договору об № 001/07/ИТРЛ-Ц об открытии кредитной линии (невозобновляемой линии) от 25.01.2010 г. (по Дополнительному соглашению № 1 от 24.10.2011г. к Договору об ипотеке б/н от 25.01.2010 г.) и на основании Договора об уступке права требования б/н от 28.03.2014 г. (на основании Определения Арбитражного суда г. Москвы от 08.05.2014г. по делу № А40-167126/13 кредитор Банк «Зенит» (ОАО) (ОГРН 1027739056927, ИНН 7729405872) заменен на его правопреемника ООО «ИнтерПлаза» (ОГРН 1097746763840, ИНН 7723739445), требование кредитора ООО «ИнтерПлаза», как обеспеченное залогом по Договору ипотеки б/н от 25.01.2010 г., включено в третью очередь удовлетворения реестра требования кредиторов ЗАО «Интерлизинг-Центр»).

Заказчик свидетельствует, что данное имущество иных ограничений и обременений не имеет.

Права собственности на представленное к оценке нежилое и здание и право аренды земельного участка подтверждены документарно, а именно Заказчик предоставил: выписку из ЕГРП, свидетельство о регистрации права на здание, кадастровый паспорт на здание, поэтажные планы и экспликацию на здание, договор аренды земельного участка, кадастровый паспорт земельного участка, договора о предоставлении кредитной линии и ипоте-





ке оцениваемого имущества. Факт отсутствия некоторых документов, необходимых для проведения оценки пояснен в справке, представленной конкурсным управляющим.

Подробно информация об имущественных правах на оцениваемое имущество ЗАО «Интерлизинг-Центр» представлена в таблицах ниже (**Таблица 3, Таблица 4**).

Информация о правообладателе, балансодержателе оцениваемого имущества представлена в таблице ниже (**Таблица 2**).

**Таблица 2.** ОФИЦИАЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ И БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

|   |  |
|---|--|
| Полное наименование юридического лица                 | Закрытое акционерное общество «Интерлизинг-Центр»  |
| Сокращенное наименование                              | ООО «Интерлизинг-Центр»  |
| Адрес (местонахождение) юридического лица             | 109387, г. Москва, ул. Тихая, 24   |
| Адрес фактического местонахождения (почтовый)         | 660041, г. Красноярск, а/я 12135   |
| Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)       | 7723188950   |
| Код причины постановки на учёт (КПП)                  | 772301001  |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1027739283923  |
| Дата присвоения ОГРН                                  | 28.08.2001 г.  |
| Наименование регистрирующего органа                   | Государственное учреждение Московская регистрационная палата                                 |
| Отрасль по ОКВЭД                                      | н/д  |
| Уставный капитал, тыс. руб.                           | 21 784 000 руб.  |
| Единоличный исполнительный орган                      | Конкурсный управляющий Кацер Е.И.  |
| Состояние юридического лица                           | Находится в процедуре банкротства (конкурсного производства). Деятельность частично ведется. |

Источник: данные Заказчика

**Таблица 3** ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

|  |  |
|--|--|
| Тип объекта  | Земельный участок  |
| Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку) | Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тихая, д. 24; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения. |
| Адрес (местонахождение)  | г. Москва, ул. Тихая, д. 24  |
| Кадастровый (или условный) номер                               | 77:04:0004009:4  |
| Предыдущие номера  | –  |
| Вид разрешенного использования                                 | объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения.   |
| Категория земель   | Земли населенных пунктов   |
| Уточненная площадь   | 3084 кв. м   |
| Кадастровая стоимость  | 130 141 592,64 руб.  |
| Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)               | 42 198,96 руб./кв. м   |
| Наименование правоустанавливающего документа                   | н/д  |
| Субъект права (правообладатель)                                | н/д  |
| Вид права  | н/д  |
| Объект права   | Земельный участок  |



|  |  |
|--|--|
| <i>Существующие ограничения (обременения) права</i>    | Ипотека<br>Аренда (в том числе субаренда)  |
| <i>Лицо, в пользу которого установлены обременения</i> | ЗАО «Интерлизинг-Центр»  |
| <i>Вид права</i>                                       | Аренда на 25 лет   |
| <i>Документы основания</i>                             | Договор о предоставлении участка в пользование на условия аренды (договор аренды земли № М-04-005900 от 27.06.1991г. с приложениями № 1, № 2; Дополнительное соглашение к Договору аренды от 27.06.1996г. № М-04-005900 земельного участка по адресу: ул. Тихая, вл. 24 от 09.10.1996г. с приложениями № 1а, № 2а;<br>Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка № М-04-005900 от 27.06.1996г. от 22.09.1998г.;<br>Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка № М-04-005900 от 27.06.1996г. от 20.07.1999г. с приложениями № 1б, № 2б;<br>Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 27.06.1996г. № М-04-005900 от 15.02.2001г.;<br>Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 27.06.1996г. № М-04-005900 по адресу: г. Москва, ул. Тихая, д. 24 от 09.07.2002г. |
| <i>Объект права</i>                                    | земельный участок, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенный по адресу: г. Москва, ул. Тихая, д. 24; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения  |
| <i>Вид обременения</i>                                 | Залог в пользу ООО «ИнтерПлаза» (ОГРН 1097746763840, ИНН 7723739445) по Договору об ипотеке б/н от 25.01.2010 г., Дополнительному соглашению № 1 от 24.10.2011г. к Договору об ипотеке б/н от 25.01.2010 г. и Договору об уступке права требования б/н от 28.03.2014 г.  |
| <i>Инвентарный номер</i>                               | н/д  |
| <i>Первоначальная балансовая стоимость, руб.</i>       | н/д  |
| <i>Остаточная стоимость на 10.04.2015г., руб.</i>      | н/д  |
| <i>Улучшения</i>                                       | Застроен   |

Источник: Документы Заказчика, <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>



**Таблица 4** ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ЗДАНИЕ

| № п/п                            | Наименование<br>(в соответствии с техническим заданием на оценку)  | Инв. № | Первонач. балансовая стоимость, руб. | Остаточная стоимость на 10.04.2015г., руб. | Кадастровый (или условный) номер | Объект права   | Литера, № на плане | Площадь общая, кв.м | Адрес (местонахождение)     | Вид права | Сущ. огранич. (обрем.) права      | Наименование правоустанавливающего документа               | Субъект права (правообладатель) |
|----------------------------------|--|--------|--------------------------------------|--|----------------------------------|--|--------------------|---------------------|-----------------------------|-----------|-----------------------------------|--|---------------------------------|
| <b>Вид (группа) ОС: Строения</b> |  |        |                                      |  |                                  |  |                    |                     |                             |           |                                   |  |                                 |
| 1                                | Нежилое здание, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24 | н/д    | н/д                                  | н/д  | 77-04-03009-000-2129784 (84705)  | Нежилое здание, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24 | -                  | 4631,9              | Г. Москва, ул. Тихая, д. 24 | собств.   | залог в пользу ООО «Интер-Плаза»* | Св-во о гос.рег. права, серия 77 АА 610067 от 10.12.2001г. | ЗАО «Интерлизинг-Центр»         |
| <b>Итого: Строения</b>           |  |        |                                      |  |                                  |  |                    | <b>4631,9</b>       |                             |           |                                   |  |                                 |

*Источник: документация Заказчика*

\* Основание: Договор об ипотеке б/н от 25.01.2010 г., Дополнительное соглашение № 1 от 24.10.2011г. к Договору об ипотеке б/н от 25.01.2010 г. и Договор об уступке права требования б/н от 28.03.2014 г.



## **КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Качественные и количественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании результатов визуального осмотра Оценщиками, и приведены ниже (**Таблица 5, Таблица 6**).

Объект оценки – право собственности на нежилое здание, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, и право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24.

Нежилое здание, общей площадью 4631,9 кв. м., принадлежащее на праве собственности ЗАО «Интерлизинг-Центр» и являющееся объектом настоящей оценки, расположено по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24.

Здание возведено на земельном участке, площадью 3084 кв. м (кадастровый номер 77:04:0004009:4). Земельный участок принадлежит на праве долгосрочной аренды ЗАО «Интерлизинг-Центр» (Договор аренды № М-04-005900 (ФЛС № М-04-005900-001) от 27.06.1996г.).

Оценщики лично производили на дату оценки осмотр оцениваемого имущества (инспекцию объекта оценки).

В результате осмотра было выявлено, что:

- На момент проведения оценочных работ имущество, представленное к оценке, находится в хорошем состоянии.
- Нежилое здание представляет собой складской комплекс с офисами. В целом складские помещения составляют 3450,1 кв. м, учрежденческие – 1181,8 кв. м общей площади здания.
- Складские помещения, представляют собой отапливаемые склады, а также имеются оборудованные холодильным оборудованием помещения – низкотемпературные холодильники (поддерживаемая температура от – 1°С до – 5°С), высота потолков от 3,2 до 3,8 м.
- Здание оснащено грузовыми и пассажирскими лифтами, пандусом с возможностью обслуживания еврофуры.
- Учрежденческие помещения – офисы с различным уровнем отделки.
- Здание оборудовано системой контроля прохода, видеонаблюдения, кондиционирования (в офисах сплит система), имеется АТС, Internet и пр.
- В целом помещения здания в соответствии с уровнем отделки и оснащения могут быть отнесены к классу «В».
- Помещения здания требуют проведения косметического ремонта (в некоторых помещениях наблюдается незначительные трещины, сколы штукатурки, загрязнение (затертости), отслоение обоев под покраску, отслоение и места-





ми отсутствие краски на стенах, полу, потолке, деформация потолочного покрытия, истертость и сколы бетонного покрытия полов, истертость и местами отсутствие ламината и линолиума, загрязнение, потертости и местами вспучивание коврового покрытия, местами следы замочания потолочного покрытия, местами замочание и покрытие грибком стен и пр.).

- Земельный участок представляет собой благоустроенную территорию, асфальтирован, огорожен забором, охраняется.
- Объект оценки находится на первой линии домов, въезд на территорию осуществляется с ул. Тихая.
- Окружение объекта оценки имеет хорошо развитую инфраструктуру, характерную для г. Москвы.

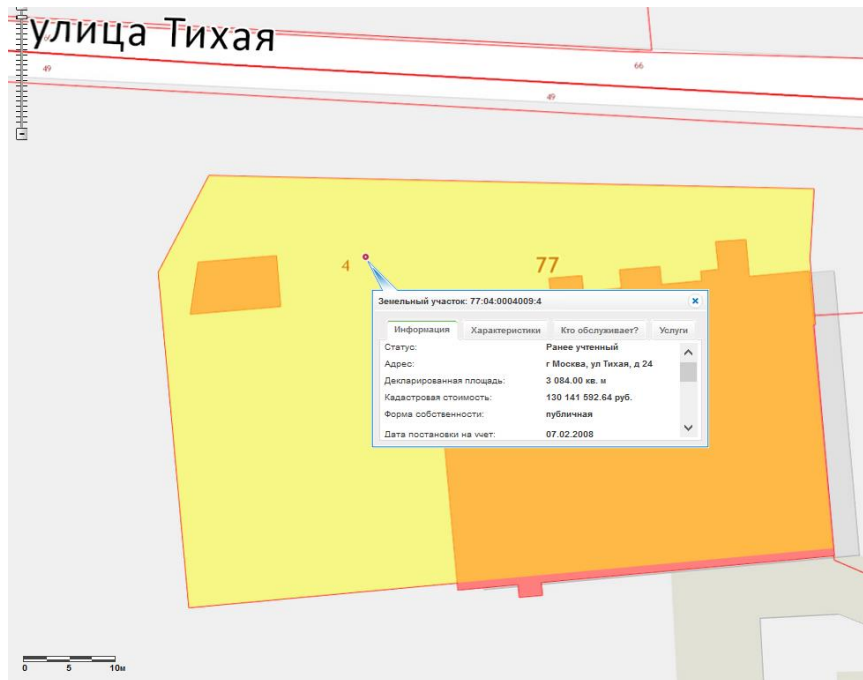
**Таблица 5. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

|  |  |
|--|--|
| <i>Тип объекта</i>   | Земельный участок  |
| <i>Адрес (местонахождение)</i>   | г. Москва, ул. Тихая, д. 24  |
| <i>Наименование</i><br>(в соответствии с техническим заданием на оценку) | Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тихая, д. 24; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения.   |
| <i>Инвентарный номер</i>   | Нет данных   |
| <i>Первоначальная балансовая стоимость, руб.</i>                         | Нет данных   |
| <i>Остаточная стоимость на 10.04.2015г., руб.</i>                        | Нет данных   |
| <i>Субъект права (правообладатель)</i>                                   | ЗАО «Интерлизинг-Центр»  |
| <i>Вид права</i>   | Аренда на 25 лет.<br>(зарег. Московским земельным комитетом 24.06.1996г. за № М-04-005900(ФЛС № М-04-005900-001))  |
| <i>Документы основания</i>   | Договор о предоставлении участка в пользование на условия аренды (договор аренды земли № М-04-005900 от 27.06.1991г. с приложениями № 1, № 2; Дополнительное соглашение к Договору аренды от 27.06.1996г. № М-04-005900 земельного участка по адресу: ул. Тихая, вл. 24 от 09.10.1996г. с приложениями № 1а, № 2а; Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка № М-04-005900 от 27.06.1996г. от 22.09.1998г.; Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка № М-04-005900 от 27.06.1996г. от 20.07.1999г. с приложениями № 1б, № 2б; Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 27.06.1996г. № М-04-005900 от 15.02.2001г.; Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 27.06.1996г. № М-04-005900 по адресу: г. Москва, ул. Тихая, д. 24 от 09.07.2002г. |
| <i>Существующие ограничения (обременения) права</i>                      | Залог в пользу ООО «ИнтерПлаза» (ОГРН 1097746763840, ИНН 7723739445) по Договору об ипотеке б/н от 25.01.2010 г., Дополнительному соглашению № 1 от 24.10.2011г. к Договору об ипотеке б/н от 25.01.2010 г. и Договору об уступке права требования б/н от 28.03.2014 г.  |
| <i>Категория земель</i>  | Земли населенных пунктов   |
| <i>Вид разрешенного использования</i>                                    | объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения  |
| <i>Кадастровый (или условный) номер</i>                                  | 77:04:0004009:4  |
| <i>Предыдущие номера</i>   | –  |
| <i>Площадь</i>   | 3084 кв. м   |
| <i>Кадастровая стоимость</i>   | 130 141 592,64 руб.  |
| <i>Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)</i>                  | 42 198,96 руб./кв. м   |
| <i>Форма земельного участка</i>  | Почти правильная прямоугольная   |
| <i>Рельеф земельного участка</i>   | ровный   |
| <i>Наличие инженерных коммуникаций</i>                                   | На земельном участке имеются водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение.   |
| <i>Подъездные пути</i>   | Имеются: дороги и дорожки с асфальтовым покрытием  |
| <i>Транспортная доступность</i>  | Хорошая  |
| <i>Улучшения земельного участка</i>                                      | Нежилое 3-х этажное  |

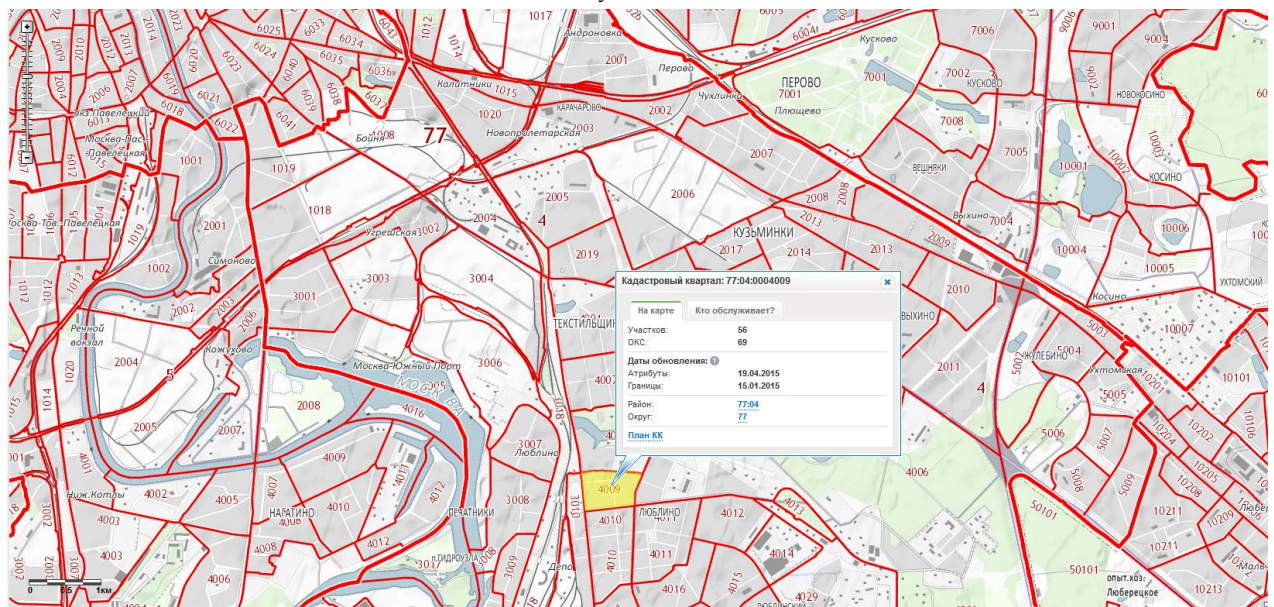
Источник: Данные Заказчика, <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>



**Рис. 2. Планы КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**



План земельного участка 77:04:0004009:4

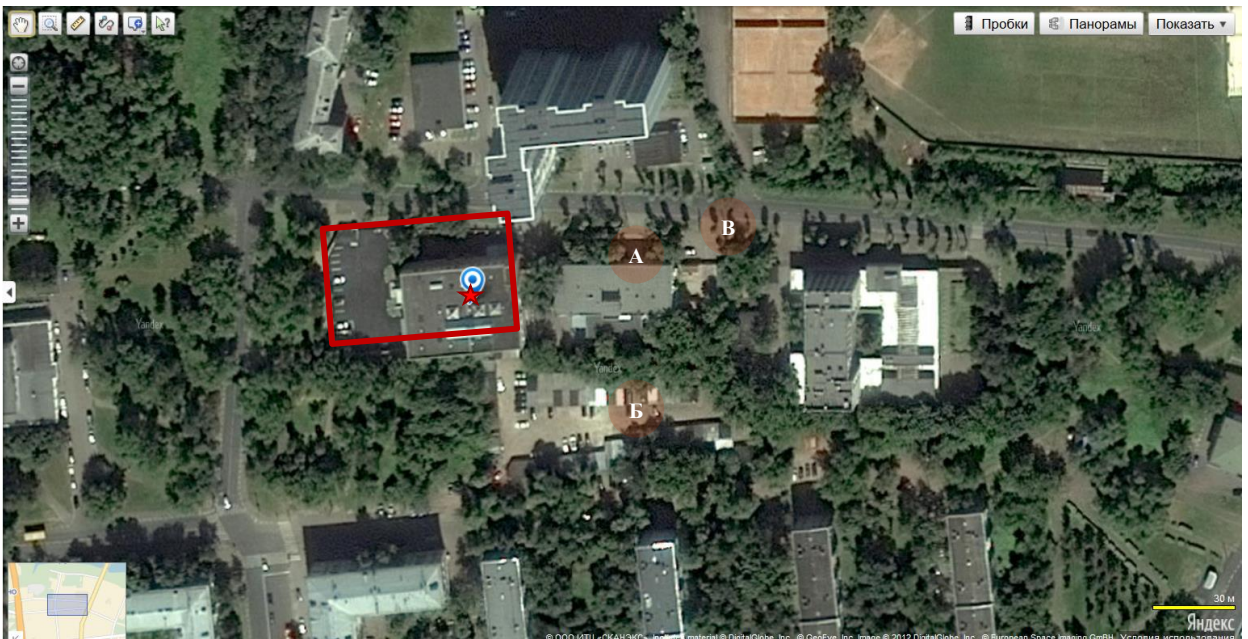


План кадастрового квартала 77:04:0004009:4

Источник: <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>



**Рис. 3. План земельного участка, в пределах которого расположены строения**



 Границы земельного участка 77:04:0004009:4

Источник: <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>



**Таблица 6. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) ЗДАНИЯ**

| Наименование<br>(в соответствии с техническим заданием на оценку)  | Инв. № | Первонач. балансовая стоимость, руб. | Остаточная стоимость на 10.04.2015г., руб. | Дата ввода в экспл. | Год постройки | Назначение       | Литера, № на плане | Площадь общая, кв.м* | Площадь застройки, кв.м | Объем строит., куб.м | Этажность | Группа капитальности | Физ. износ* | Характеристика объекта** |
|--|--------|--------------------------------------|--|---------------------|---------------|------------------|--------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|-----------|----------------------|-------------|--------------------------|
| <b>Вид (группа) ОС: Строения</b>   |        |                                      |  |                     |               |                  |                    |                      |                         |                      |           |                      |             |                          |
| Нежилое здание, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24 | н/д    | нет данных                           | нет данных                                 | 1979                | 1979          | Склады с офисами | –                  | 4631,9               | н/д                     | н/д                  | 3/п       | н/д                  | н/д         | Крупнопанельное          |
| <b>Всего: Строения</b>   |        |                                      |  |                     |               |                  |                    | <b>4631,9</b>        | <b>2 837,5</b>          |                      |           |                      |             |                          |

\* складские помещения составляют 3450,1 кв. м, учрежденческие – 1181,8 кв. м

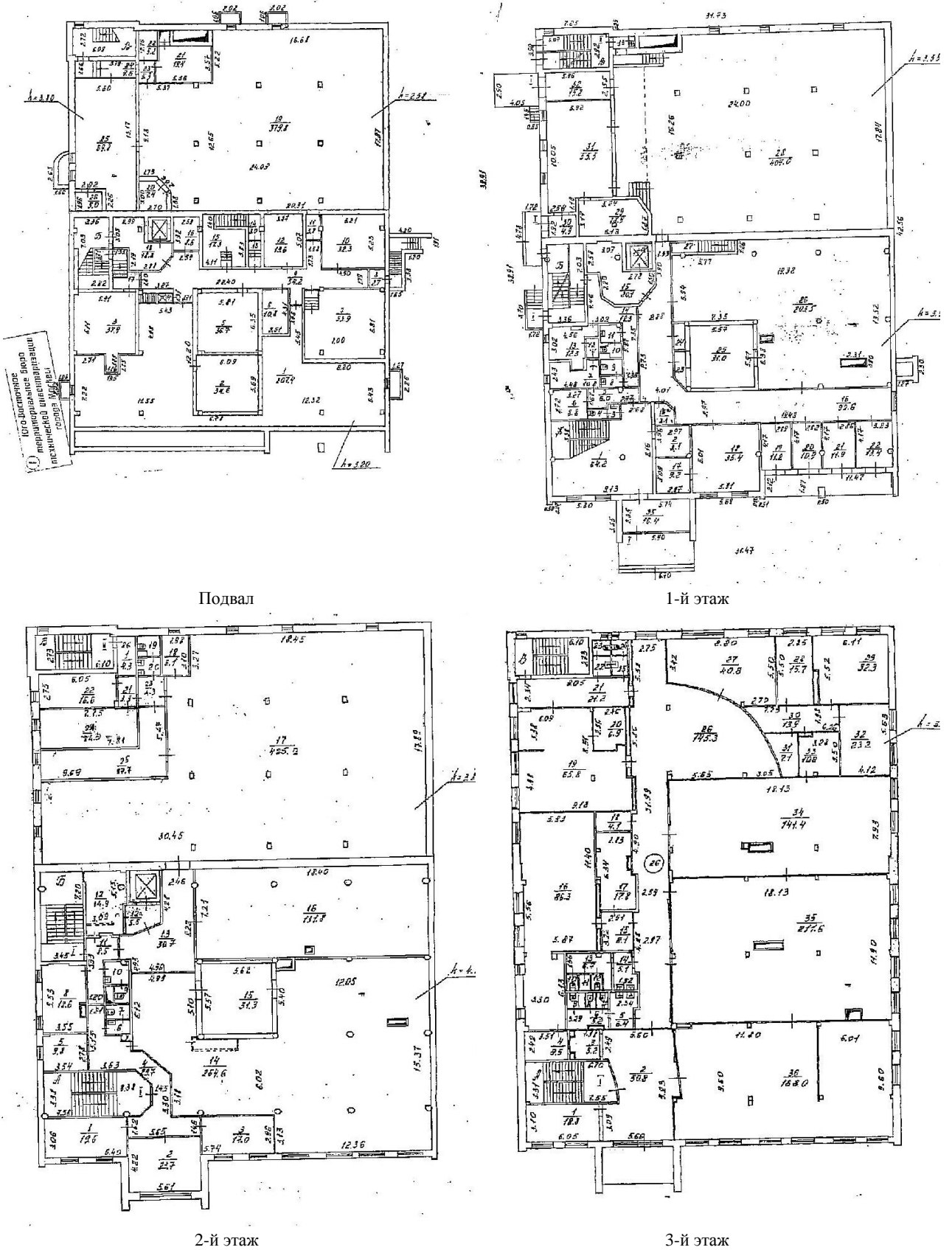
\*\* полностью характеристики здания указать невозможно, в виду отсутствия Технического паспорта БТИ

Источник: документация Заказчика





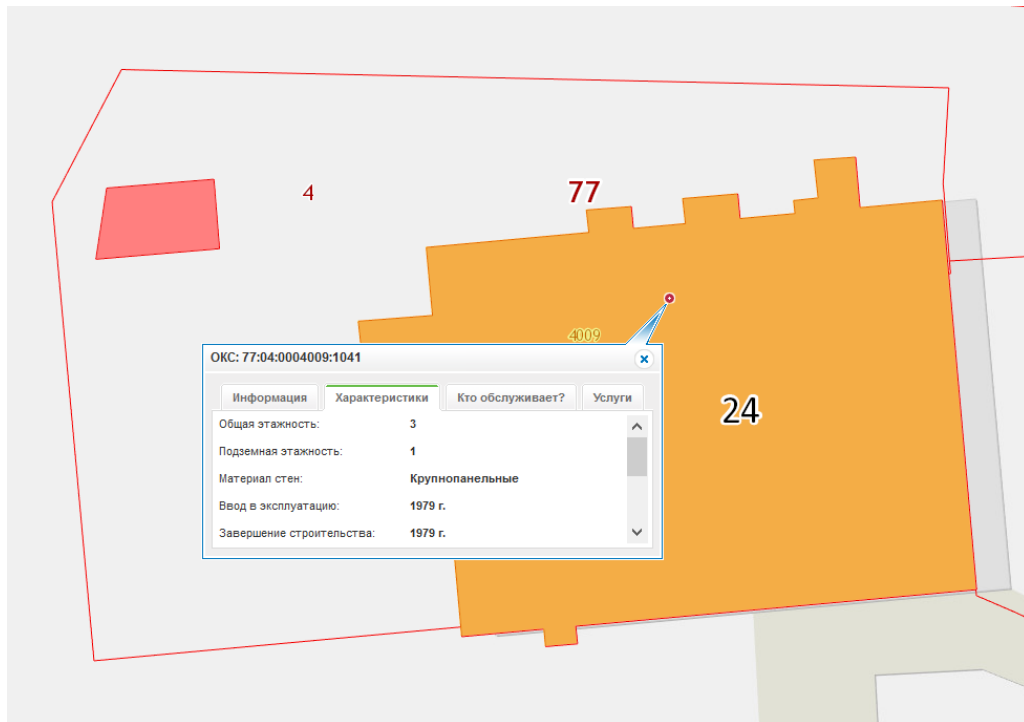
**Рис. 4. ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ ЗДАНИЯ**



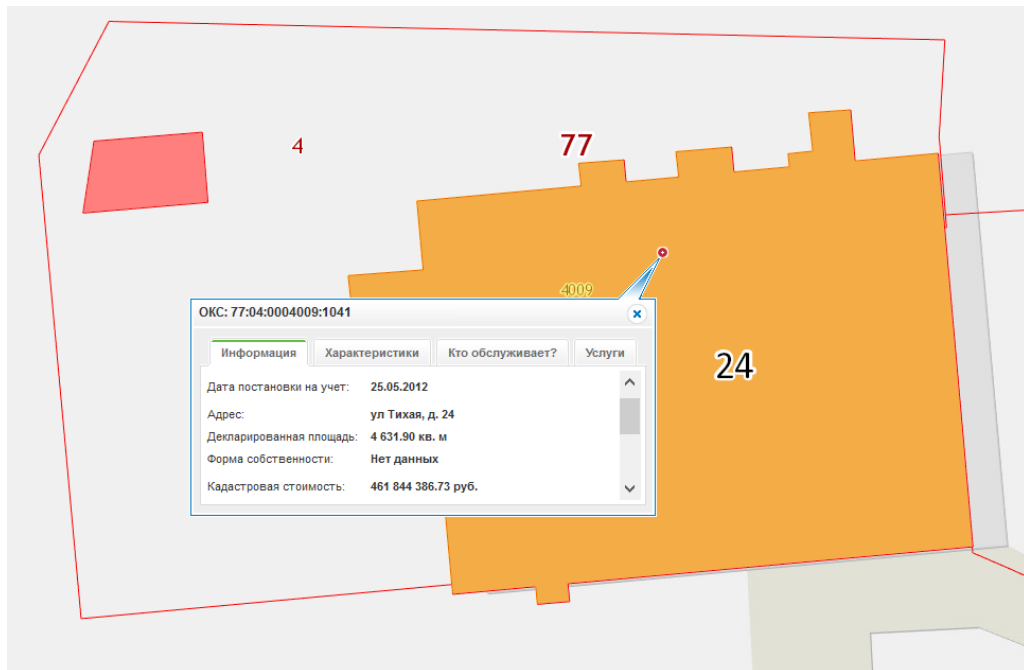
Источник: документация Заказчика



**Рис. 5. КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗДАНИЯ**



Нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Тихая, д. 24



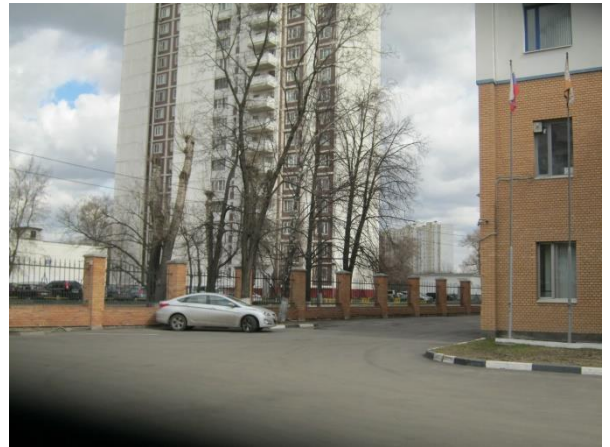
Нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Тихая, д. 24

Источник: <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>



## ФОТООТЧЕТ

Обзорные фотографии объекта оценки







Фотографии внутренних помещений  
Складские помещения

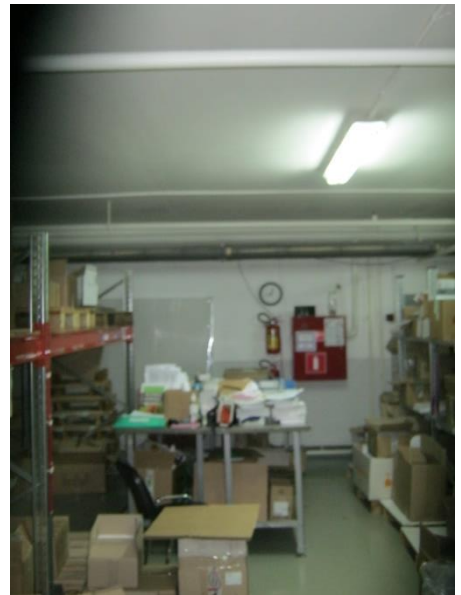




Общество с ограниченной ответственностью

# Авиа Бизнес Консалт

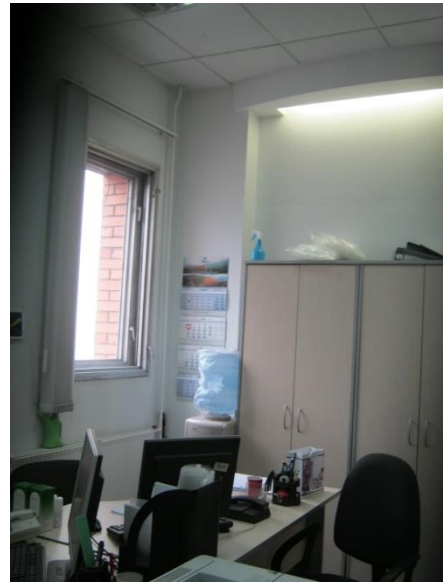
121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(495) 798 39 71, e-mail: ooo\_abc@mail.ru

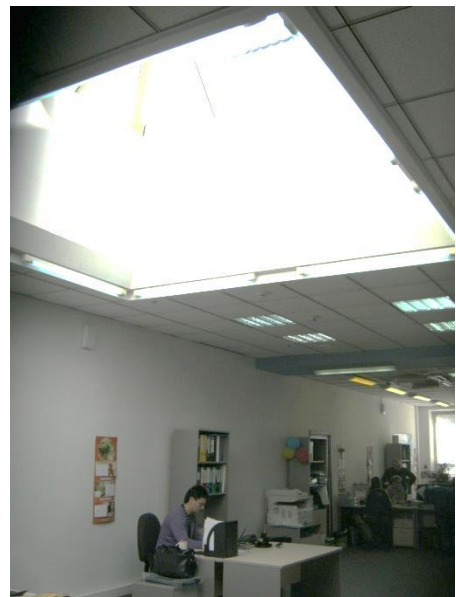
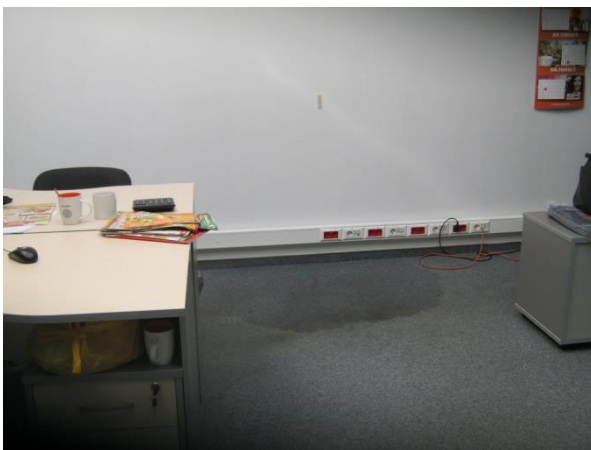
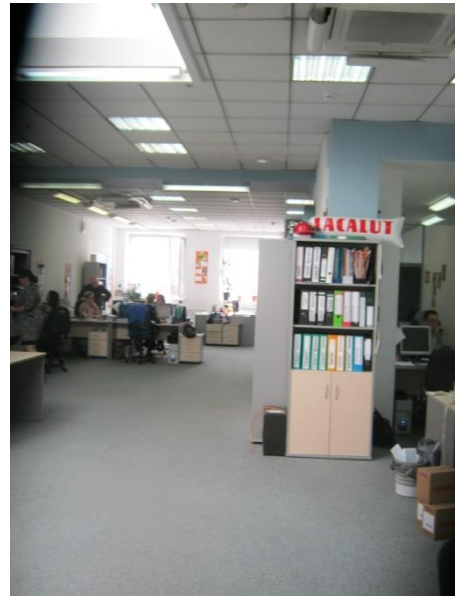






Фотографии внутренних помещений  
Офисные помещения









Фотографии внутренних помещений  
Вспомогательные помещения







## **ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ, СДЕЛАННЫЕ НА ОСНОВАНИИ АНАЛИЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

1. Объект оценки – право собственности на нежилое здание, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, и право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24.
2. Отрицательные факторы, снижающие потребительскую ценность имущества, представленного к оценке на дату оценки, при условии использования его по назначению в целом не выявлены.
3. Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью и высокой степенью развитости окружающей инфраструктуры.
4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.
5. Оцениваемое имущество находится в залоге у ООО «Интер-Плаза» (ОГРН 1097746763840, ИНН 7723739445). Заказчик свидетельствует, что данное имущество иных ограничений и обременений не имеет.

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества в составе: нежилого здания, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер 84705), и земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, принадлежащего ЗАО «Интерлизинг-Центр» на праве собственности и праве долгосрочной аренды соответственно, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

В соответствии с положениями и требованиями ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» в процедуре конкурсного производства наличие залога влияет на порядок и очередность погашения прав требования кредиторов, а не на величину рыночной стоимости, поскольку в данном случае обременение не переходит новому собственнику имущества в ходе его продажи на торгах или посредством публичного предложения.

Учитывая выше сказанное, Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.

6. Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.





## 9. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

### ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ОКТЯБРЕ 2014 ГОДА<sup>2</sup>

В октябре, по оценке Минэкономразвития России, **ВВП** с исключением сезонного и календарного факторов снизился на 0,1% после роста на 0,4% в сентябре. Негативное влияние на динамику ВВП в октябре оказали производство продукции сельского хозяйства, добыча полезных ископаемых и транспорт. Положительный вклад в экономический рост внесли обрабатывающие отрасли, производство электроэнергии, газа и воды, строительство и чистые налоги.

На динамику ВВП в годовом выражении в октябре основное отрицательное влияние оказало резкое снижение темпов роста сельского хозяйства. Продолжились также негативные тенденции сокращения динамики строительства, оптовой торговли, а также темпов роста экспорта нефти и газа. В октябре динамика ВВП к соответствующему периоду прошлого года, по оценке Минэкономразвития России, составила 0 процентов. В целом за десять месяцев текущего года ВВП вырос на 0,7 процента.

Росстат опубликовал предварительную оценку ВВП по счету производства за III квартал текущего года, она совпала с оценкой Минэкономразвития России. Индекс физического объема валового внутреннего продукта в III квартале 2014 г. относительно соответствующего периода 2013 года, по предварительной оценке, составил 100,7 процента.



Источник: Минэкономразвития России

По оценке Минэкономразвития России, в октябре после двухмесячного снижения **инвестиции в основной капитал** с исключением сезонного фактора вновь показали положительную динамику, составив 0,5% к предыдущему месяцу.



Источник: Минэкономразвития России

<sup>2</sup> Источник: Минэкономразвития России. Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в январе-октябре 2014 года. 02.12.2014 г. (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/201412023>)



Такие же тенденции сложились по виду деятельности «**Строительство**». В октябре объёмы строительных работ увеличились на 0,6% к предыдущему месяцу после снижения в августе-сентябре.

**Строительство**  
с исключением сезонных и календарных факторов  
(январь 1999 = 100)



Источник: Минэкономразвития России

С исключением сезонной и календарной составляющих по **промышленному производству** в целом после сокращения производства в августе, в сентябре рост возобновился, в октябре замедлился (август - -0,2%, сентябрь - 1,1%, октябрь – 0,2 процента). В добыче полезных ископаемых после роста в августе-сентябре, в октябре произошло снижение (август – 1,0%, сентябрь – 0,8%, октябрь - -0,4 процента). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды в октябре рост восстановился (август – 0,4%, сентябрь - -0,7%, октябрь - 1,7 процента). В обрабатывающих производствах после сокращения в августе, в сентябре рост восстановился, а в октябре замедлился (август - -0,7%, сентябрь - 1,4%, октябрь – 0,2 процента).

**Промышленное производство**  
(разделы С+D+E)



Источник: Минэкономразвития России

В октябре в отраслях инвестиционного спроса восстановился рост в производстве машин и оборудования, продолжился в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, вновь сократилось производство прочих неметаллических минеральных продуктов, производство транспортных средств и оборудования.

В сырьевых экспортоориентированных секторах продолжился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; в целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности после возобновления роста в сентябре в октябре вновь произошло снижение.

В потребительских отраслях снижение зафиксировано в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

Негативное влияние на динамику ВВП в октябре оказало производство продукции **сельского хозяйства** - с исключением сезонности снижение составило 4,2 процента.



В октябре, по оценке Минэкономразвития России, **реальные располагаемые доходы населения** с исключением сезонного фактора выросли на 2,0% по отношению к предыдущему месяцу после снижения в сентябре.

Росстат уточнил динамику **реальной заработной платы** за сентябрь. По отношению к сентябрю 2013 г. она повышена до 1,5% против снижения на 1,0% по предыдущей оценке, а по отношению к августу текущего года повышена до 3,1% против 0,3 процента. Минэкономразвития России скорректировало в сторону повышения сезонноочищенную оценку сентября до 1,5% с -0,1%, в октябре она вновь понизилась (-0,2 процента).



Источник: Минэкономразвития России

Рост сбережений населения (норма чистых сбережений населения с исключением сезонного фактора повысилась с 9,5% в сентябре до 9,9% в октябре) оказал сдерживающее влияние на потребительский спрос. Динамика **оборота розничной торговли** с исключением сезонного фактора по отношению к предыдущему месяцу в октябре понизилась до нулевого значения, платные услуги населению упали на 0,9 процента.

В связи с уточнением в отчёте за октябрь в сторону повышения сентябрьского роста **платных услуг населению** с 1,9% до 2,4% к сентябрю 2013 г. и с 0,1% до 0,6% к августу текущего года, Минэкономразвития России повысило оценку динамики платных услуг населению с исключением сезонного фактора за сентябрь до 0,7 процента.

**Уровень безработицы** (с исключением сезонного фактора) в октябре шестой месяц подряд составил 5,2 процента.

**Экспорт товаров** в октябре 2014 г., по оценке, составил 37,9 млрд. долларов США (87,2% к октябрю 2013 г. и 97,7% к сентябрю 2014 года).

**Импорт товаров** в октябре текущего года, по оценке, составил 27,1 млрд. долларов США (88,3% к октябрю 2013 г. и 104,9% к сентябрю 2014 года).

Положительное **сальдо торгового баланса** в октябре 2014 г., по оценке, составило 10,8 млрд. долларов США, относительно октября предыдущего года снизилось на 15,7 процента



В октябре 2014 г. **инфляция** составила 0,8%, с начала года – 7,1% (в октябре 2013 г. – 0,6%, с начала года – 5,3 процента). Показатель инфляции за годовой период повысился до 8,3% с 8,0% в сентябре.



Источник: Минэкономразвития России



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ  
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

|   | 2013 год |                | 2014 год |                     |                     |
|---|----------|----------------|----------|---------------------|---------------------|
|   | октябрь  | январь-октябрь | сентябрь | октябрь             | январь-октябрь      |
| ВВП <sup>1)</sup>   | 102,1    | 101,2          | 101,1    | 100,0               | 100,7               |
| Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>                | 100,6    | 105,3          | 100,7    | 100,8               | 107,1               |
| Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>                           | 101,0    | 100,2          | 102,8    | 102,9               | 101,7               |
| Обрабатывающие производства <sup>4)</sup>                                 | 100,6    | 99,9           | 103,6    | 103,6               | 102,5               |
| Индекс производства продукции сельского хозяйства                         | 121,9    | 105,5          | 116,6    | 87,6                | 104,5               |
| Инвестиции в основной капитал   | 99,9     | 99,5           | 97,2     | 97,1 <sup>5)</sup>  | 97,5 <sup>5)</sup>  |
| Объемы работ по виду деятельности «Строительство»                         | 96,4     | 98,6           | 95,6     | 96,2                | 96,7                |
| Ввод в действие жилых домов   | 122,4    | 113,3          | 107,8    | 118,3               | 123,7               |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>6)</sup>            | 105,1    | 103,8          | 100,6    | 102,1               | 100,8               |
| Реальная заработная плата   | 105,4    | 105,7          | 101,5    | 100,3 <sup>5)</sup> | 102,2 <sup>5)</sup> |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.             | 30069    | 29147          | 31929    | 32408 <sup>5)</sup> | 31664 <sup>5)</sup> |
| Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода) | 5,5      |                | 4,9      | 5,1 <sup>6)</sup>   |                     |
| Оборот розничной торговли   | 103,3    | 103,9          | 101,7    | 101,7               | 102,2               |
| Объем платных услуг населению   | 102,6    | 102,5          | 102,4    | 101,0               | 101,1               |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США  | 43,5     | 427,0          | 38,8     | 37,9 <sup>1)</sup>  | 419,1 <sup>1)</sup> |
| Импорт товаров, млрд. долл. США   | 30,7     | 279,0          | 25,8     | 27,1 <sup>1)</sup>  | 259,9 <sup>1)</sup> |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель                            | 107,9    | 107,7          | 95,8     | 86,4                | 103,0               |

<sup>1)</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2)</sup> Июнь и июль - в % к предыдущему месяцу, январь-июль - в % к декабрю предыдущего года.

<sup>3)</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>4)</sup> С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>5)</sup> Оценка Росстата.

<sup>6)</sup> Предварительные данные.

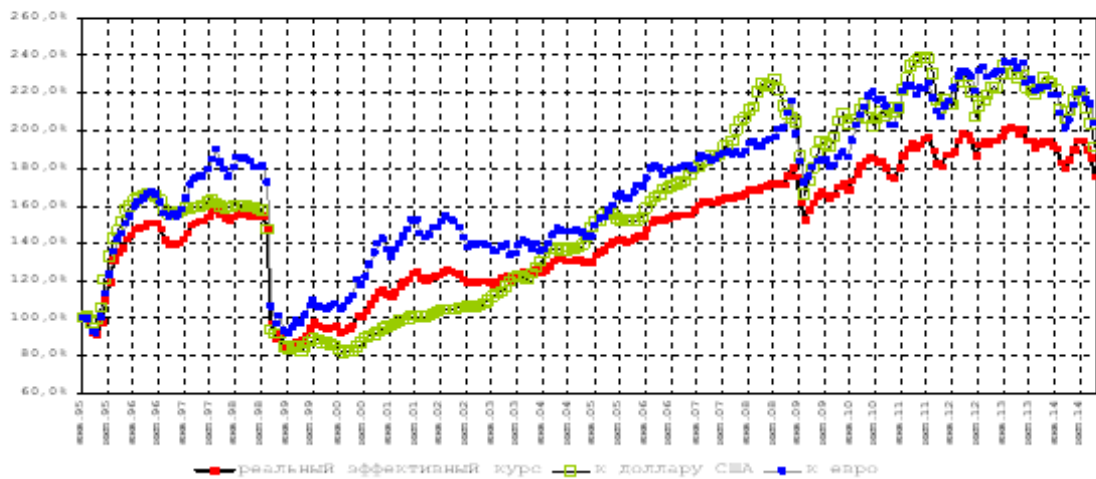
Источник: Минэкономразвития России



В октябре ослабление *номинального эффективного курса рубля* составило 5,9%, а в целом за январь-октябрь 2014 г. (из расчета октябрь 2014 г. к декабрю 2013 г.) - 11,9 процента. Реальный эффективный курс за октябрь ослаб на 5,5%, в целом за первые десять месяцев текущего года его ослабление оценивается Банком России в 8,6 процента.

При этом по расчетам Минэкономразвития России, за октябрь текущего года ослабление рубля в реальном выражении к доллару составило 6,1%, к евро – 4,6% к фунту стерлингов – 5%, к швейцарскому франку – 4,6%, к японской иене – 5,6%, к канадскому доллару – 4,6%, к австралийскому доллару – 3,2 процента. В целом за январь-октябрь (из расчета октябрь 2014 г. к декабрю 2013 г.) реальное ослабление рубля к доллару составило 15,1%, к евро – 6,8%, к фунту стерлингов – 12,7%, к швейцарскому франку – 8,2%, к японской иене - 12,3%, к канадскому доллару – 11,3%, к австралийскому доллару – 12,9 процента.

**Динамика среднемесячных реальных курсов рубля**  
(январь 1995 г. = 100%)



Источник: Минэкономразвития России



## 10. АНАЛИЗ РЫНКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

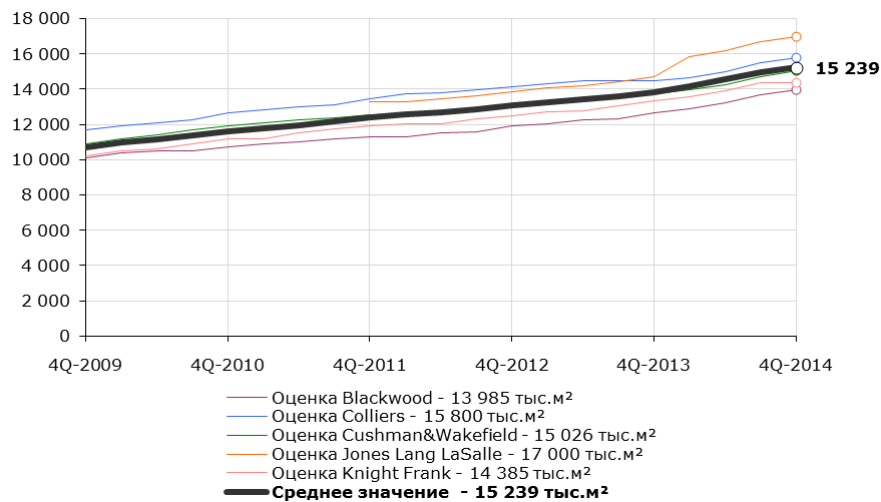
### Обзор рынков офисной и складской недвижимости Москвы в 2014 г.<sup>3</sup>

#### ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

##### Предложение

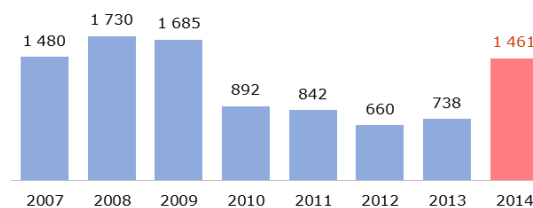
Общая площадь качественных офисных помещений в Москве оценивается ведущими аналитиками в диапазоне 14-17 млн.м<sup>2</sup>. Среднее значение – 15.2 млн.м<sup>2</sup>.

ОБЩИЕ ПЛОЩАДИ ОФИСОВ КЛАССОВ «А» И «В» В МОСКВЕ:



Годовой прирост – 1 461 тыс.м<sup>2</sup> (+10.6%).

Ввод новых офисов в Москве, тыс. м<sup>2</sup>:



«2014 год стал рекордным по объемам строительства офисов за последние 5 лет: в эксплуатацию было введено 1,4 млн. кв. м офисных площадей в 54 офисных зданиях... Объекты имеют тенденцию к укрупнению.

Существенная доля нового ввода — 23% (или 340 тыс. кв. м) обеспечена офисными помещениями, вышедшими вдоль ТТК в Западном направлении. Далее по географическому распределению лидирует зона ММДЦ «Москва-Сити», где завершилось строительство 205 тыс. м<sup>2</sup> площадей или 15% от совокупного объема ввода.

<sup>3</sup> Источник: По материалам аналитического исследования Группы компаний «КОНТИ» «Обзор рынка недвижимости Москвы 4 квартал 2014» ([http://konti.ru/userfiles/files/obzor\\_nedv\\_2014\\_4q.pdf](http://konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2014_4q.pdf))



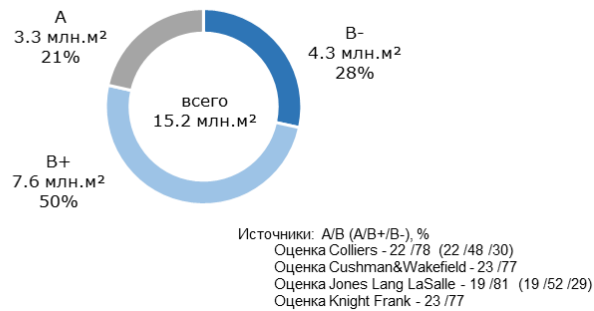


Стоит также отметить ввод нескольких крупных технопарков и бизнес-парков на Юго-Западе в районе МКАД совокупной офисной площадью более 230 тыс. кв. м. Их появление подтверждает укрепление тенденции децентрализации офисного строительства и возникновение высокотехнологичных современных деловых кварталов за пределами города.»

(Источник: Cushman & Wakefield)

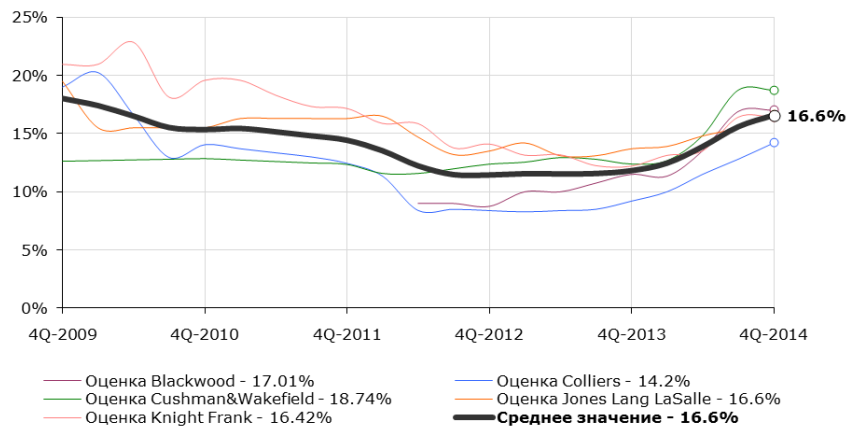
Около половины объема предложения представлено в классе «В+»:

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСОВ МОСКВЫ ПО КЛАССАМ:



Доля вакантных (свободных) площадей качественных офисов в Москве – 16.6%.  
Изменение за год: рост на +4.8% (процентных пункта).

ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ ОФИСОВ КЛАССОВ «А» И «В» В МОСКВЕ:



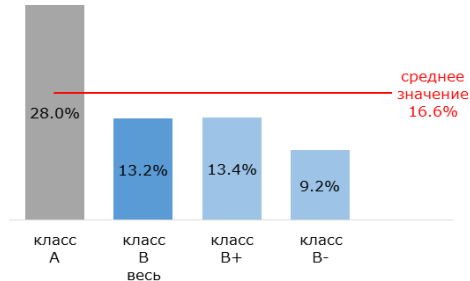
«Причиной этому (роста вакантных площадей) послужила возросшая девелоперская активность: объемы нового предложения почти в 3 раза превышают чистое поглощение в III квартале.

(Источник: Colliers)



Наибольший процент вакантных (свободных) площадей приходится на класс «А»:

Доля вакантных (свободных) площадей в зависимости от класса офисов:



### Спрос

Уровень активности арендаторов и покупателей на рынке недвижимости Московского региона оценивается на невысоком уровне... Это обусловлено макроэкономической обстановкой и высокой волатильностью валютных рынков.

...Порядка 80% сделок на рынке офисной недвижимости было совершено по договорам аренды и 20% - по договорам купли-продажи.

(Источник: Blackwood).

Частично повторяя сценарий 2008 года рынок офисной недвижимости переформируется из «рынка продавца/ арендодателя» в «рынок покупателя/арендатора»: усилятся позиции арендатора в переговорах по аренде офисных площадей, появляется возможность улучшить текущие коммерческие условия, ориентируясь на рублевые ставки, или найти более выгодные предложения сопоставимого качества, что так или иначе будет стимулировать спрос.

(Источник: Colliers)

На протяжении 2014 года спрос на офисные площади в Москве оставался заложником тяжелой макроэкономической ситуации. Всего в Москве в 2014 году было куплено и арендовано около 1,1 млн кв. м офисов, что на 24% ниже показателя 2013 года и является наименьшим результатом за последние пять лет. Структура спроса на офисные площади также претерпела заметные изменения: доля сделок продления и перезаключения договоров аренды выросла до 40% от общего объема транзакций на рынке по итогам 2014 года по сравнению с 20% в 2013 году... Основная часть сделок, закрытых в офисном секторе за прошедший год, пришлось на производственные компании и представителей сферы бизнес-услуг – 31% и 22% соответственно. По итогам года общий объем транзакций оказался поровну распределен между иностранными и российскими компаниями.

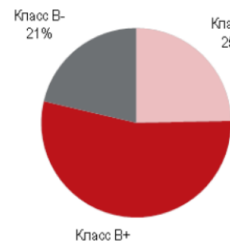
(Источник: Jones Lang LaSalle)



Распределение спроса за 2014 год по видам деятельности арендаторов



Структура спроса за 2014 год по Классам офисов



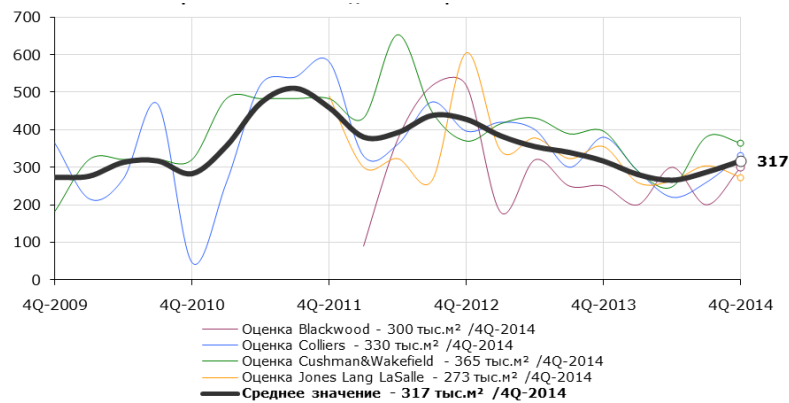
Распределение поглощения по секторам экономики, %



Источник: Jones Lang LaSalle

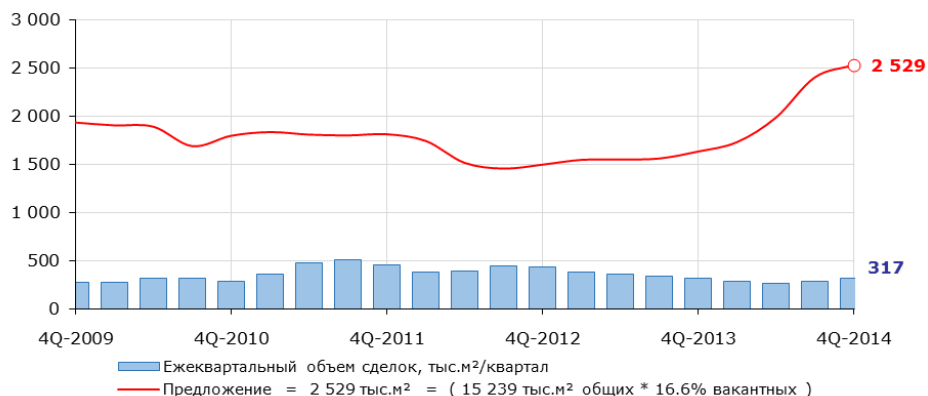
Источник: Colliers

ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЕ ОБЪЕМЫ СДЕЛОК ПО ОФИСАМ КЛАССОВ «А» И «В»:



Увеличение числа вакантных площадей на фоне сокращения спроса свидетельствует о дисбалансе спроса и предложения:

СПРОС И СВОБОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ОФИСАМ КЛАССОВ «А» И «В» В МОСКВЕ:



Сегодня, в условиях негативной динамики макроэкономических показателей, а также высокой степени неопределенности на рынке коммерческой недвижимости, ряд компаний рассматривает возможность покупки офисного помещения для собственного размещения. В свою очередь на рынок выходит все больше объектов, собственники которых готовы продавать офисные площади.

(Источник: Knight Frank)



### Арендные ставки

В связи с высокой волатильностью валютных рынков и девальвацией рубля в конце 2014 г. продолжилось снижение среднего уровня валютных ставок аренды

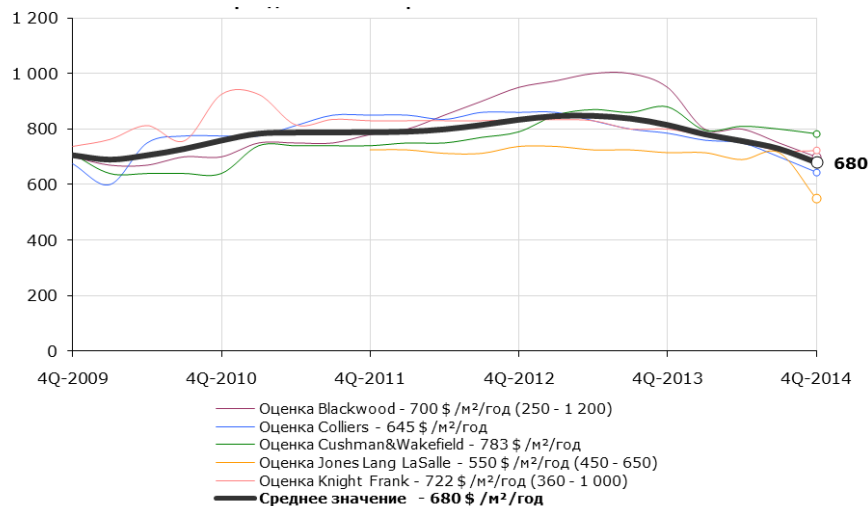
(Источник: *Blackwood*)

В 2014 году дестабилизация экономики привела к значительному снижению спроса в том числе и на офисные помещения, а вместе с растущим уровнем вакантности на рынке это не могло не сказаться на снижении ставок аренды. Кроме того, в условиях нестабильности курса рубля, многие собственники, ранее придерживающиеся долларового начисления ставки, стали фиксировать курс валют на определенный срок или полностью переходить на рублевые договоры.

(Источник: *Colliers*)

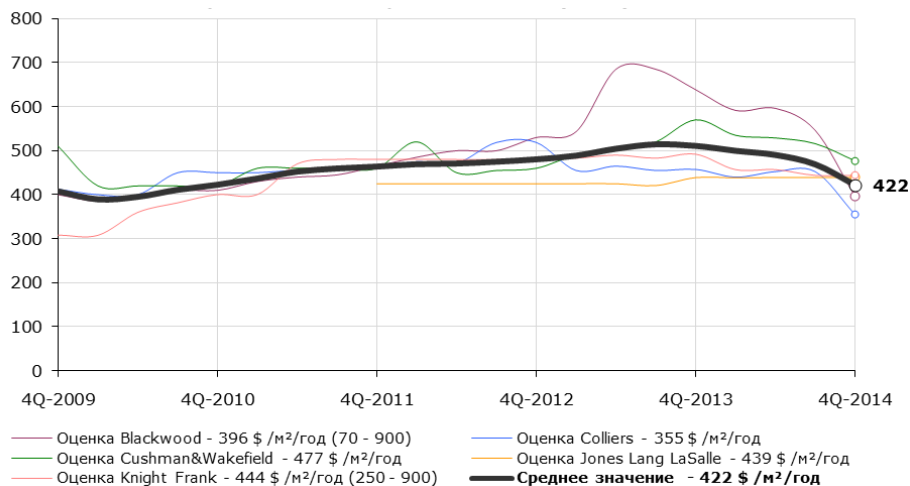
Средние арендные ставки на офисы класса «А» за год снизились на -17.7% и составили в среднем 680 \$/м<sup>2</sup>/год.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ ОФИСОВ КЛАССА «А» В МОСКВЕ:



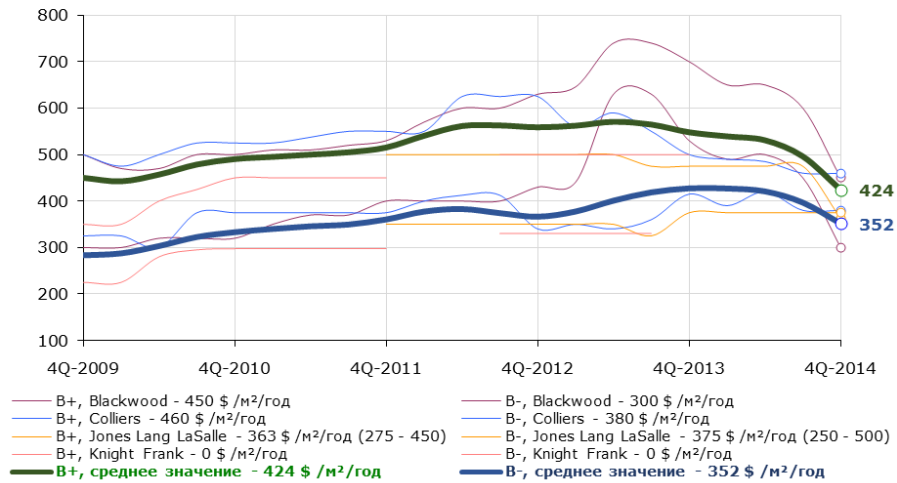
Средние арендные ставки на офисы класса «В» (всего) за год снизились на -6.5% и составили ~480 \$/м<sup>2</sup>/год.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ ОФИСОВ КЛАССА «В» (ВСЕГО) В МОСКВЕ:

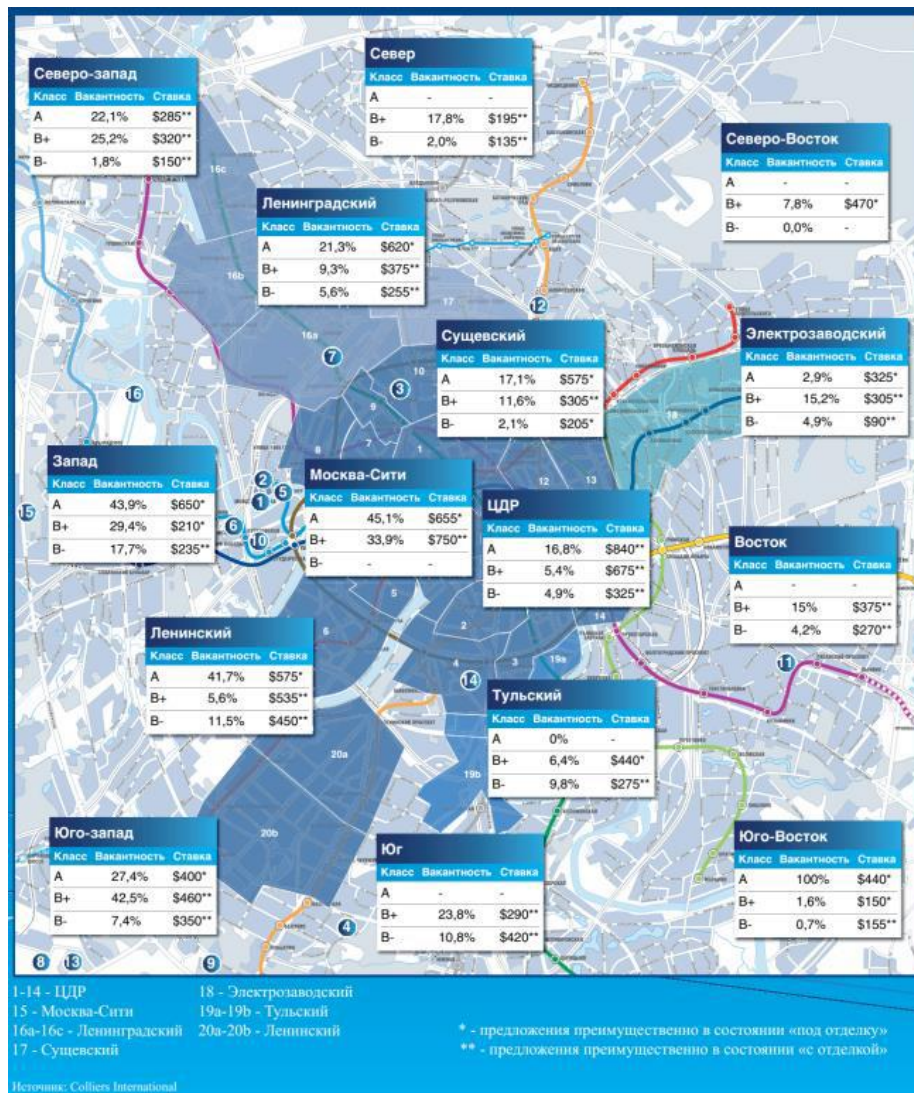




## АРЕНДНЫЕ СТАВКИ ОФИСОВ КЛАССОВ «В+» И «В» В МОСКВЕ:



## ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЙОНАМ МОСКВЫ:



Источник: Colliers



*ДЕЛОВЫЕ РАЙОНЫ МОСКВЫ. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ:*

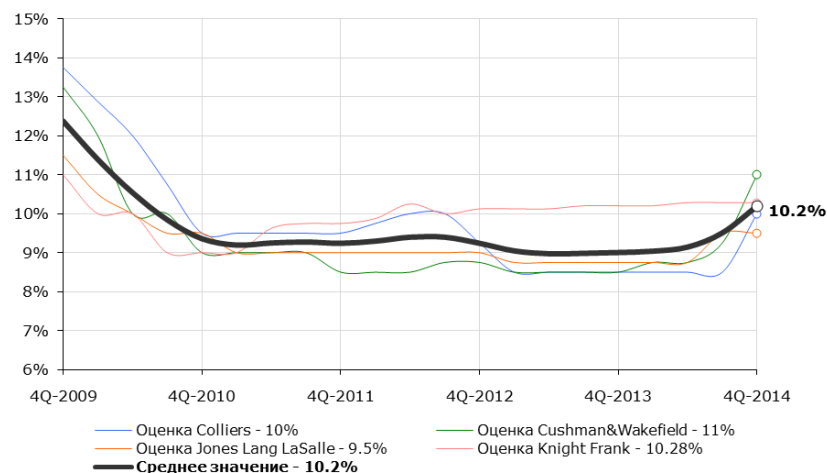
| Район                      |                           | Арендуемая площадь, тыс. м <sup>2</sup> | Класс А   |                               | Класс В   |                               |
|----------------------------|---------------------------|---|---|-------------------------------|---|-------------------------------|
|                            |                           |   | Средне-взвешенная ставка аренды, \$/м <sup>2</sup> /год | Уровень вакантных площадей, % | Средне-взвешенная ставка аренды, \$/м <sup>2</sup> /год | Уровень вакантных площадей, % |
| Бульварное кольцо          | Центральный деловой район | 711                                     | 1 068   | 14,8                          | 578   | 11,3                          |
| Садовое кольцо             | СК Юг                     | 839                                     | 767   | 13,8                          | 717   | 13,5                          |
|                            | СК Запад                  | 275                                     | 1 000   | 4,5                           | 879   | 10,4                          |
|                            | СК Север                  | 574                                     | 913   | 4,9                           | 754   | 12,8                          |
|                            | СК Восток                 | 355                                     | 803   | 20,2                          | 537   | 18,8                          |
| Третье транспортное кольцо | Ленинский                 | 258                                     | -   | 0                             | 618   | 12,4                          |
|                            | Тульский                  | 1 035                                   | -   | 0                             | 521   | 11                            |
|                            | Хамовники                 | 242                                     | -   | 0                             | 876   | 2,5                           |
|                            | Киевский                  | 376                                     | 850   | 100                           | 570   | 59,8                          |
|                            | Пресненский               | 327                                     | 772   | 11,6                          | 754   | 4,6                           |
|                            | Проспект Мира             | 163                                     | 527   | 43                            | 443   | 7,6                           |
|                            | Тверской-Новослободский   | 737                                     | 903   | 26                            | 495   | 3,9                           |
|                            | Басманный                 | 445                                     | -   | 0                             | 322   | 17                            |
|                            | Таганский                 | 228                                     | -   | 0                             | 442   | 13,3                          |
|                            | Волгоградский             | 376                                     | 731   | 100                           | 433   | 3,5                           |
| ММДЦ «Москва-Сити»         |                           | 661                                     | 804   | 36,7                          | 693   | 6,4                           |
| ТТК-МКАД                   | ТТК-МКАД Север            | 581                                     | -   | 0                             | 341   | 10,8                          |
|                            | ТТК-МКАД ЮГ               | 1 668                                   | 610   | 58,8                          | 409   | 14,4                          |
|                            | ТТК-МКАД Запад            | 1 195                                   | 681   | 33,4                          | 533   | 12                            |
|                            | ТТК-МКАД Восток           | 632                                     | 522   | 44,4                          | 402   | 10,1                          |
| МКАД                       | МКАД Север                | 654                                     | -   | 0                             | 270   | 15,5                          |
|                            | МКАД Юг                   | 289                                     | -   | 0                             | 338   | 17,5                          |
|                            | МКАД Запад                | 1 516                                   | 392   | 23,1                          | 332   | 20,4                          |
|                            | МКАД Восток               | 248                                     | -   | 0                             | 213   | 9,8                           |
| <b>Итого</b>               |                           | <b>14 385</b>                           | <b>722</b>  | <b>25,7</b>                   | <b>444</b>  | <b>13,7</b>                   |

Источник: Knight Frank (3 кв. 2014г.)

**Ставки капитализации**

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. По различным оценкам ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы составляют 9.5 - 11%, в среднем – 10.2%. Изменение за год – рост на +1.2% (процентных пункта).

*Ставки капитализации офисной недвижимости Москвы:*







## Прогнозы

«При сохранении текущей внешнеполитической и внутриэкономической ситуации рынок офисной недвижимости будет характеризоваться следующими тенденциями:

- Сокращение совокупного объема инвестиций в коммерческую недвижимость;
- Концентрация инвестиций в коммерческую недвижимость в центральном регионе;
- Сокращение объема иностранных инвестиций и рост доли российских инвесторов;
- Насыщение рынка предложения офисной недвижимости в Московском регионе;
- Рост уровня вакантных площадей в качественных офисных центрах;
- Снижение ставок аренды и цен продаж;
- Гибкость собственников при заключении новых договоров аренды;
- Пересмотр условий ранее заключенных договоров;
- Фиксация ставок аренды и цен продаж в рублях в некоторых деловых центрах, при условии дальнейшей девальвации рубля.

...Для рынка офисной недвижимости главным риском является снижение деловой активности компаний и предприятий на фоне общеэкономического спада, и как следствие, сокращение площади занимаемых помещений. Другим риском для рынка офисной недвижимости является массовый уход с рынка западных компаний, присутствие которых в России на фоне экономических санкций и спада производства будет экономически нецелесообразным.

...При условии сохранения текущей нестабильной макроэкономической и политической ситуации на рынке офисной недвижимости в 2015 г. ожидается стагнация в первом полугодии и, возможно, рецессия к концу 2015 г.

...В 2015 г. ожидается снижение девелоперской активности: заморозка текущих проектов или пересмотр реализуемых проектов с уменьшением общей площади проектов, реконцепции объектов; проекты, реализация которых еще не началась, будут отложены. В случае сохранения ЦБ ключевой ставки на текущем уровне, основная доля проектов, кредитованных в России, будет заморожена или приостановлена ввиду повышения процентов по кредитам до 25-35%

...Однозначно можно утверждать, что рынок офисной недвижимости 2015 года будет рынком арендатора»

(Источник: *Blackwood*)

«Дальнейшая динамика снижения спроса сохранится, принимая во внимание сильное ослабление платежеспособности потенциальных арендаторов и пересмотры бюджетов многих компаний в сторону уменьшения. Падение объема поглощения может составить, по нашим оценкам, 30-40%

...Тем не менее, мы видим возможность постепенного перехода спроса в сегмент



продаж. Ввиду того, что долларové цены продаж продолжают существенно корректироваться, в 2015 году можно ожидать усиления тенденции приобретения в собственность офисных блоков, как под собственное использование, так и в инвестиционных целях.

...Прирост нового предложения в следующем году может оказаться на 40-50% ниже, чем в 2014 году. Возможный перенос сроков ввода значительной доли строящихся объектов в сочетании с умеренным спросом на сегмент офисов класса «В» с большой вероятностью сдержит рост среднего

уровня вакантности, который в 2015 году составит 14,6-14,8%

...Не исключено, что на фоне экономической рецессии и высокой конкуренции запрашиваемые ставки аренды все же продолжают снижение в долларовой выражении. В меньшей степени это коснется централизованных премиальных бизнес-центров, спрос на которые менее чувствителен к изменению ценовых показателей... Глубина коррекции рублевых ставок будет менее значительной ввиду повышенного уровня инфляции в стране.

...Тенденция перехода собственников на рублевые договоры и фиксация расчетного валютного курса на определенном уровне и на установленный срок, продолжится и в 2015 году»

(Источник: *Colliers*)

«Объем строящихся помещений продолжает быть высоким – всего строится около 2,3 млн. кв. м новых качественных офисов.

...Объекты в высокой стадии строительной готовности будут вводиться в эксплуатацию, однако уже сейчас, наблюдая сложную ситуацию с реализацией помещений, девелоперы приостанавливают работу по новым проектам. Мы ожидаем снижение объема ввода новых помещений в 2015 году до уровня 2013 г. (примерно до 900 тыс. кв. м) и более существенное снижение – до уровня 500 тыс. кв. м – в 2016 г.

...Дедолларизация в том или ином виде будет основным трендом следующего года на московском офисном рынке.

(Источник: *Cushman & Wakefield*)

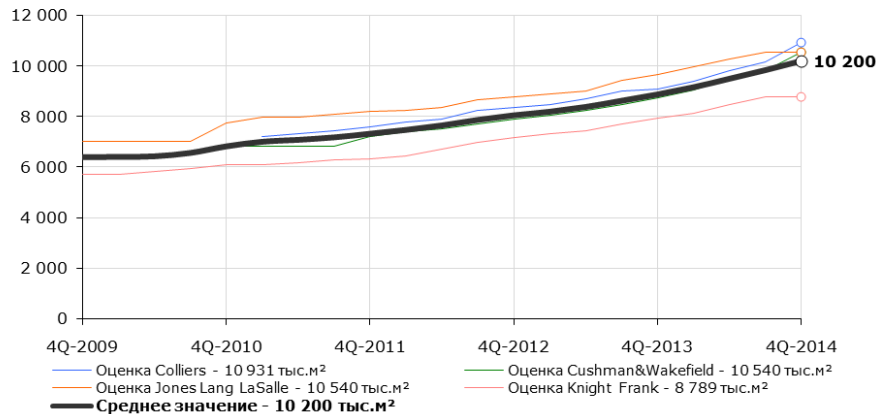


## СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Предложение

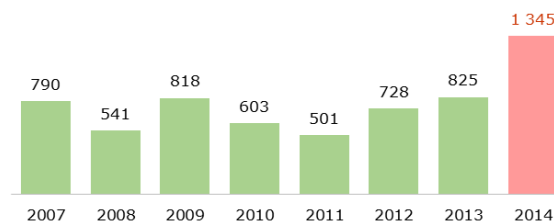
Общие площади качественных складов классов в Московском регионе по различным оценкам составляют 8.8 - 10.9 млн. м<sup>2</sup>, среднее значение – 10.2 млн.м<sup>2</sup>.

СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ КЛАССОВ «А» и «В» в МОСКВЕ:



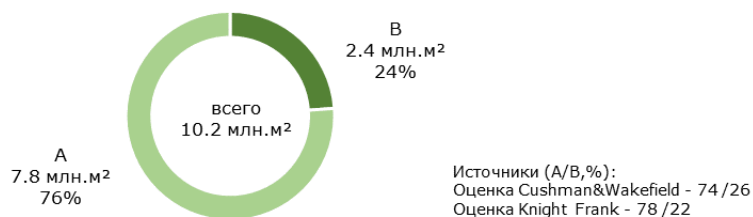
Годовой прирост был максимален за последние годы – 1 345 тыс.м<sup>2</sup> (+15.2%).

Ввод новых складов в Московском регионе, тыс. м<sup>2</sup>:



Большая часть предложения представлена складами класса «А»:

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КАЧЕСТВЕННЫХ СКЛАДОВ МОСКВЫ ПО КЛАССАМ:



Впервые с 2008 году в сегменте складской недвижимости наступил рынок арендатора - в середине 2014 года было зафиксировано снижение средневзвешенной запрашиваемой стоимости аренды, которое составило в среднем 20%. При этом, учитывая переход рынка на фиксацию ставок в рублях, реальные долларové ставки снизились гораздо больше. Запрашиваемые ставки в рублевом эквиваленте остались на уровне курса 33 рубля за 1 USD 4500 руб./кв. м/год для класса «А», 4200 руб./кв. м/год для класса «В+». Однако стоимость аренды в Московском регионе сильно дифференцирована по направлениям, удаленности, готовности и другим факторам. Выгодные предложения сейчас можно найти в районах с наибольшей концентрацией новых складских комплексов, например на Юге и Севере.



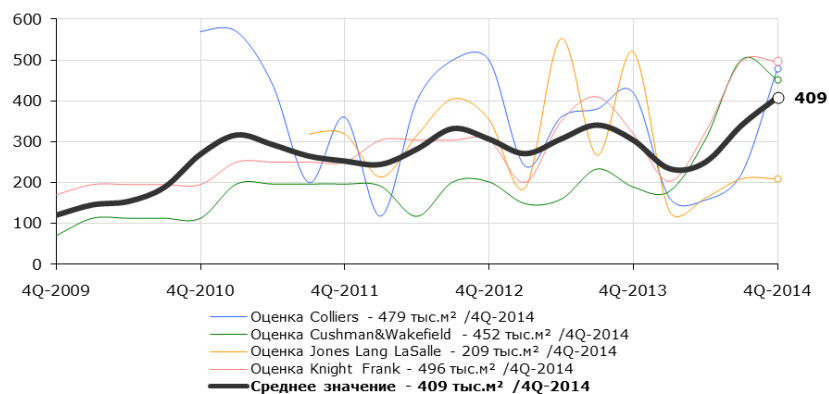
(Источник: S.A. Ricci)

## Спрос

«Несмотря на сложную экономическую ситуацию в России и мире, в 2014 г. наблюдался активный спрос на объекты складской недвижимости... По оценкам специалистов Colliers International, данная тенденция замедлится, т. к. увеличивается себестоимость таких проектов и уменьшается их ликвидность».

(Источник: Colliers)

ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЕ ОБЪЕМЫ СДЕЛОК ПО СКЛАДАМ КЛАССОВ «А» И «В»:

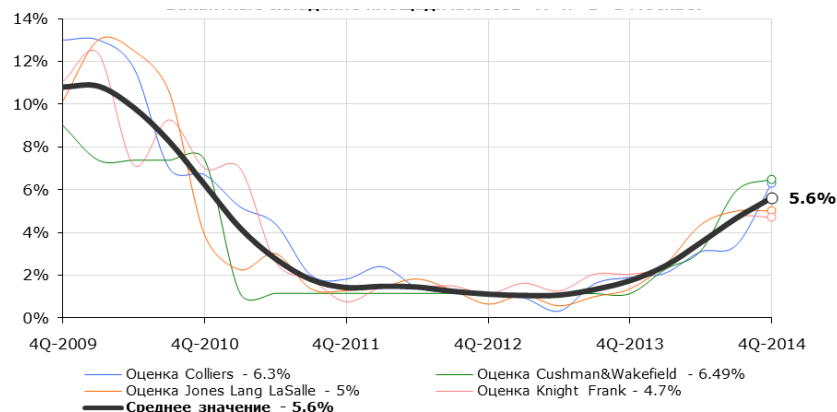


«Высокие объемы строительства на фоне изменяющейся экономической ситуации и сниженной активности арендаторов привели к росту уровня вакантности».

(Источник: Cushman & Wakefield)

Доля вакантных (свободных) складских площадей в Москве составляет 5.6%, показывая за год рост на +4% (процентных пункта).

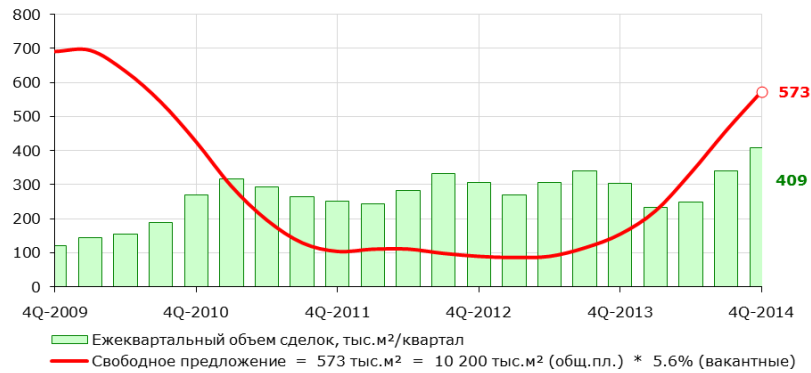
ВАКАНТНЫЕ СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ КЛАССОВ «А» И «В» В МОСКВЕ:



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



*СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ КАЧЕСТВЕННЫХ СКЛАДОВ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ:*



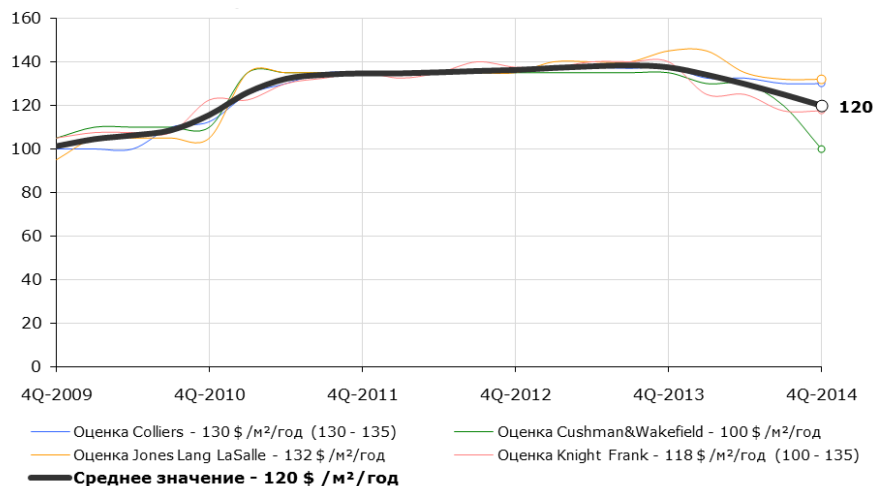
«На рынке качественной складской недвижимости Московского региона заметны значительное усиление конкуренции среди девелоперов и активная борьба за арендаторов. Девелоперы готовы идти на уступки, давать дополнительные дисконты для удержания текущих и привлечения новых арендаторов. Особенно сложная конкурентная ситуация наблюдается на севере и юго-востоке Московской области в связи с большими объемами строительства новых качественных объектов»

(Источник: Colliers)

**Арендные ставки**

Средние арендные ставки на склады класса «А» за год снизились на -14% и составили ~120 \$/м²/год.

*АРЕНДНЫЕ СТАВКИ СКЛАДОВ КЛАССА «А» В МОСКВЕ:*

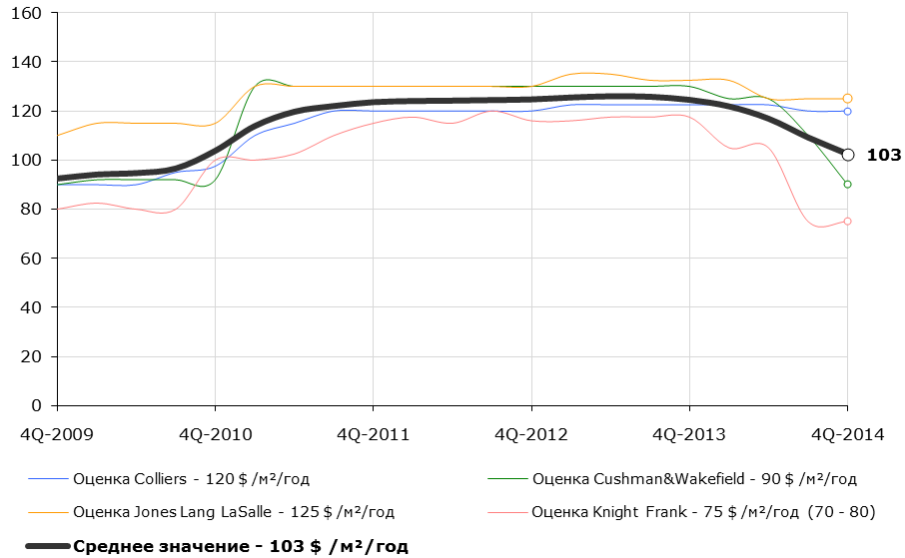




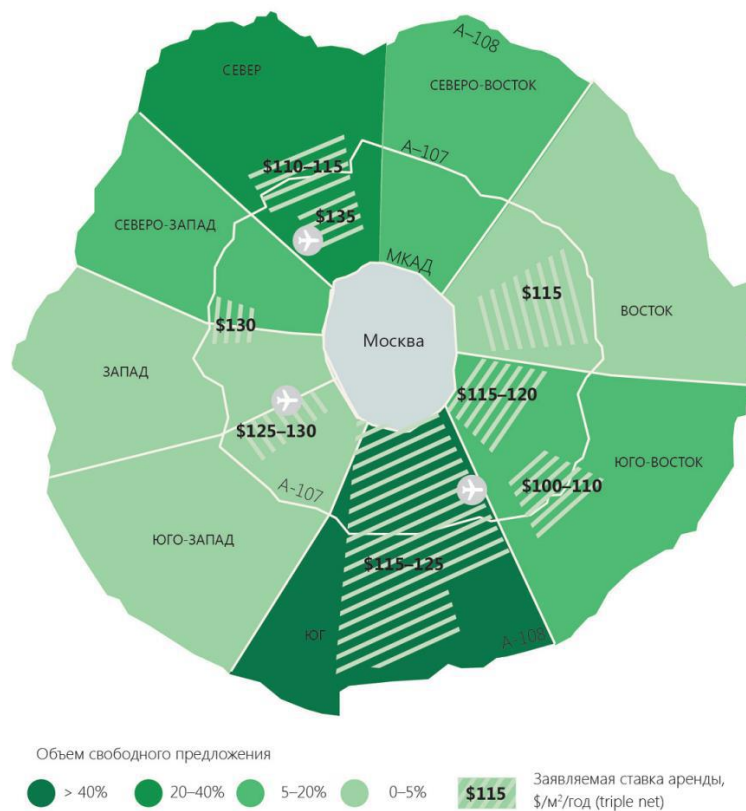


Средние арендные ставки на склады класса «В» за год снизились на -18.4% и составили ~103 \$/м<sup>2</sup>/год.

*АРЕНДНЫЕ СТАВКИ СКЛАДОВ КЛАССА «В» В МОСКВЕ:*



*Заявляемые ставки аренды и распределения свободных площадей по направлениям:*



Источник: Knight Frank, по итогам 3 кв. 2014 г.



### Операционные расходы<sup>4</sup>

По данным нового исследования компании CBRE, операционные расходы в сегменте рынка офисно-складской недвижимости составляют \$32 – 40/кв. м/год, коммунальные платежи – \$8 – 12/кв. м/год.

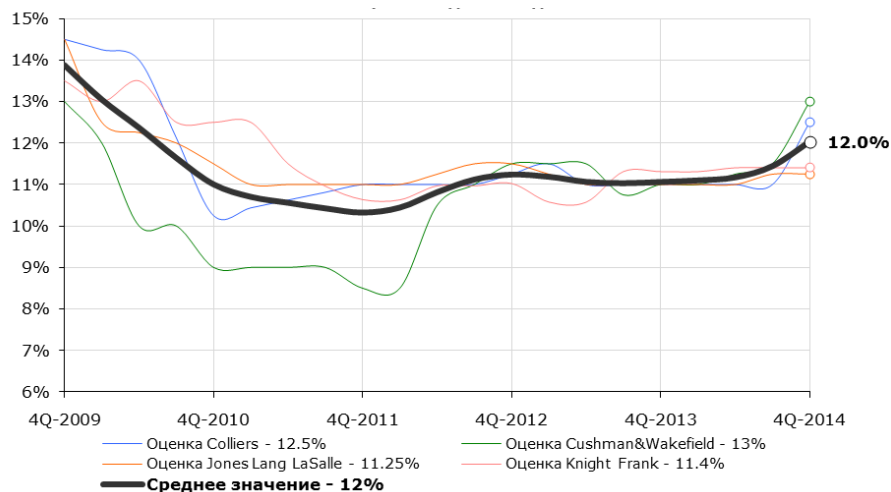
### Продажа<sup>5</sup>

По данным аналитиков компании «Склад Менеджмент» средний уровень стоимости 1 кв. м складской недвижимости на рынке московского региона находится на уровне 1300 – 8500 долларов за кв. м.

### Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. По различным оценкам ставки капитализации для качественной складской недвижимости Москвы составляют 11,3 – 13%, в среднем – 12%. Изменение за год: рост +1% (процентный пункт).

Ставки капитализации складской недвижимости Москвы:



<sup>4</sup> Источник: По материалам аналитического исследования компании CBRE Group, Inc. (NYSE:CBG) «Рекордный ввод складских площадей ожидается на московском рынке складской недвижимости в IV квартале 2014» (<http://theproperty.ru/pressroom/articles/307/>)

<sup>5</sup> Источник: По материалам аналитической статьи компании «Склад Менеджмент» «Складская недвижимость Москвы и МО – обзор рынка за I полугодие 2014 года» (<http://zdanie.info/2393/2421/news/4930>)



## Прогнозы

В 2015 году основное влияние на рынок складской недвижимости в Московском регионе будут оказывать следующие факторы:

- Высокие объемы строительства. Рекордные объемы нового строительства в 2014 году привели к росту уровня вакантности на 4 пп. в течение года. Проекты высокой степени готовности будут введены на рынок в начале 2015 года, что приведет к дальнейшему росту вакантности в первой половине года. В связи с ограниченным объемом новых крупных заявленных проектов, во второй половине года объемы ввода новых площадей снизятся, что позволит сохранить баланс на рынке и стабилизировать уровень свободных помещений на уровне 6 – 7%, что в целом неплохой показатель для данного рынка, говорящий о его постепенном движении к стадии зрелости: согласно мировой практике, уровень вакантности менее 10% является оптимальным как для девелоперов, так и арендаторов.
- Валютные риски. Нестабильность российской валюты приводит к сложностям согласования параметров долгосрочных договоров аренды. В настоящий момент рынок находится в стадии поиска компромиссных решений, позволяющих нивелировать негативные влияния валютных рисков для его участников.
- Изменение отраслевой структуры спроса. Трудности испытывают торговые компании в непродовольственном сегменте. В то же время успешно развиваются торговые компании продовольственного сегмента и импортозамещающих производственных компаний.

В 2015 году объемы ввода в эксплуатацию новых складских площадей будут ниже, чем в 2014 году. Снижение объемов строительства позволит сохранить баланс спроса и предложения в среднесрочной перспективе.

По сравнению с другими сегментами коммерческой недвижимости спрос на качественные складские помещения находится на стабильном уровне, как в Московском регионе, так и по всей России. После некоторого периода спада в середине 2014 года и последующего периода выработки новых позиций по договорным отношениям, мы ожидаем, что рынок снова войдет в активную фазу заключения сделок.

Спрос на рынке качественных складов сохраняется на стабильном уровне. Однако сложность выработки индивидуальных договорных отношений, меняющаяся экономическая среда и изменение отраслевой структуры спроса приведут к умеренному снижению объема заключаемых сделок, оценочно на 10-15%, (что составит порядка 750 тыс. кв. м в Москве и 450 тыс. кв. м в регионах). Локомотивами спроса будут компании сегмента розничной торговли продуктами питания и производственные компании.

(Источник: *Cushman & Wakefield*)



Наибольшим спросом у арендаторов на рынке складской недвижимости пользуются многофункциональные комплексы, в которых совмещается сразу несколько видов коммерческой недвижимости, например, производство и офисы, склады и офисы. В последнее время спрос на такие комплексы существенно превышает их предложение.

У арендаторов особым спросом пользуется формат офисно-складских комплексов, в которых можно и арендовать офис, а также воспользоваться полноценным комплексом логистических услуг. Такой формат отличается тем, что офис размещен рядом со складом и это позволяет оперативнее решать любые вопросы.

Однако в современных офисно-складских комплексах на территории Москвы предложение на аренду складов сильно ограничено. Объекты такого типа преимущественно сосредоточены в Подмоскowie, что нравится далеко не всем арендаторам. Тенденция работать в офисе, располагающемся за МКАД, уже появилась, но многие предприниматели по-прежнему хотят работать в столице, а не в Подмоскowie.

В пределах Москвы предложений качественных площадей, которые соответствуют мировым стандартам, в офисно-складских комплексах – единицы. Это объясняется тем, что подобные объекты строят преимущественно в промышленных зонах, а за основу этих зданий берутся производственные или складские помещения еще советских времен, в которые девелоперы не хотят сильно вкладываться. Новых зданий этого формата строится еще меньше.

*(Источник: S.A. Ricci)*



## **ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

Спрос на участки в Москве, помимо жилых застройщиков, прежде всего формируют девелоперы офисной и торговой недвижимости. По оценке аналитиков Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko, в основном это компании, занимающиеся точечной застройкой под определенные виды деятельности, с разработанной концепцией и планом развития пятна застройки. Центр столицы в первую очередь подходит под так называемый девелопмент и строительство бизнес-центров класса А.

По данным GVA Sawyer, срок договора аренды на земельный участок, находящийся в собственности города Москвы, устанавливается по соглашению сторон в зависимости от фактического использования, требований и ограничений к использованию земельного участка, а также сроков освоения той территории, где расположен земельный участок.

В случае наличия на участке капитальных строений, в том числе объектов незавершенного строительства, аренда предоставляется на срок от 25 до 49 лет, по особо значимым для города объектам право аренды может быть предоставлено на срок до 99 лет. Как сообщают в компании Jones Lang LaSalle, на практике обычно предоставляется право аренды на период проектирования и строительства, а после окончания строительства автоматически происходит заключение долгосрочного договора аренды, который в стандартной практике составляет 49 лет.

Необходимо отметить, что во многих случаях невозможность приобрести землю в собственность является серьезным препятствием для осуществления планов компаний. В первую очередь это связано с тем, что для иностранных инвесторов отсутствие права собственности на земельный участок часто является причиной для отказа входить в проект или приобретать готовый инвестиционный объект.

По оценкам специалистов Jones Lang LaSalle, доля «земельного участка» 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.

Рынок земли в столице остается малопонятным, не поддаваясь попыткам аналитиков систематизировать сведения о нем. Каждая сделка является по-своему уникальной, а предсказать параметры и исход любой предстоящей сделки с земельным участком представляется затруднительным.

Если говорить о динамике, то в среднем рост стоимости земельных участков несколько выше уровня инфляции – около 10–15% в год, за исключением участков, расположенных соединенной территории на юго-западе от города. Однако изменение стоимости в значительной степени зависит от индивидуальных качеств участков.

Земельные участки, предназначенные для застройки объектами торгового назначения, расположенные на первой линии федеральных трасс, в 2–3 раза дороже аналогичных предложений, удаленных от основных магистралей, используемых, в частности, для строительства складских площадей.

Кризис подтолкнул земельный рынок Москвы и Московского региона в целом к активному развитию. Резкий рост стоимости кредитных ресурсов и снижение их доступности, увеличение затрат по содержанию и налогообложению земельных участков, свора-



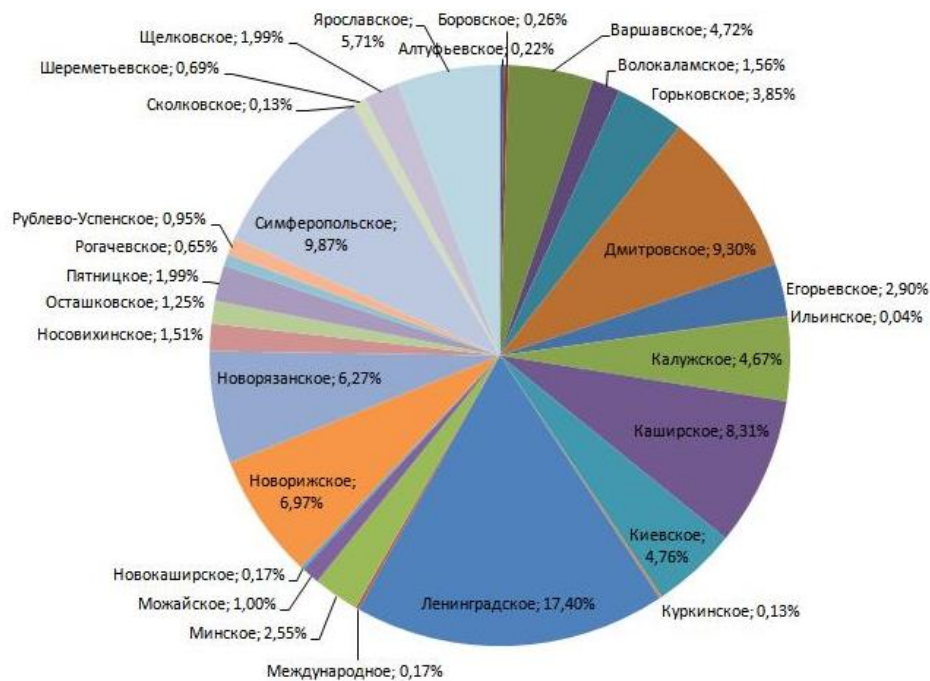
чивание инвестиционных программ заставило владельцев земли выставить их на продажу. При этом волатильность цен предложения и сроки экспозиции на земельном рынке являются достаточно высокими, также рынок характеризуется как крайне нестабильный и непрозрачный. На рынке земельных участков г. Москвы преобладают предложения по продаже прав аренды, что обусловлено сложившейся политикой городских властей, долгое время запрещающей передачу городских земель в частную собственность.

Относительная неразвитость московского земельного рынка в предыдущие годы, вызванная большим дефицитом свободных земель в городской черте, а как следствие высоким уровнем спроса на них, несмотря на заоблачный уровень цен, коррупционная составляющая в процессе распределения, непрозрачность рынка, объясняют отсутствие в открытых источниках информации аналитических обзоров в этом сегменте рынка недвижимости и отсутствие ценовых индикаторов земельного рынка. В основном аналитики приводят данные по рынку земель Подмосковья.

При этом можно отметить, что оборот городских земель сосредоточен за пределами ТТК, что объясняется высоким уровнем застройки центральной части города. Таким образом, можно заключить, что ценовые и рыночные индикаторы подмосковного земельного рынка имеют общие тенденции для прилегающих к ним окраинных районах г. Москвы.

Далее приведем результаты анализа рынка Подмосковья, подготовленного аналитиками ООО «РусБизнесПрайсИнформ»<sup>6</sup>.

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ  
(ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ДАЧНЫХ) РАЗДЕЛЕННЫЙ ПО ШОССЕ



Источник: Аналитика ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

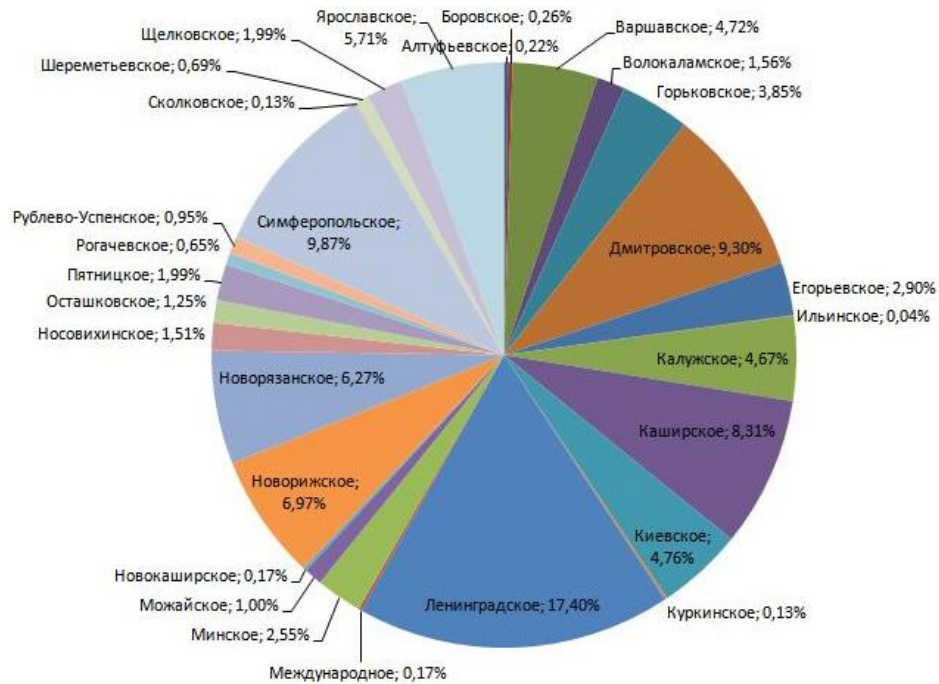
<sup>6</sup> Источник: Материалы аналитического исследования ООО «РусБизнесПрайсИнформ» «Стоимость земельных участков в Московской области. Обзор рынка (Март 2014 г.)»

[http://rbpinfo.ru/index/stoimost\\_zemelnykh\\_uchastkov\\_v\\_moskovskoj\\_oblasti\\_obzor\\_rynka\\_mart\\_2014\\_g/0-95](http://rbpinfo.ru/index/stoimost_zemelnykh_uchastkov_v_moskovskoj_oblasti_obzor_rynka_mart_2014_g/0-95)





*ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К АРЕНДЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ  
(ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ДАЧНЫХ) РАЗДЕЛЕННЫЙ ПО ШОССЕ*



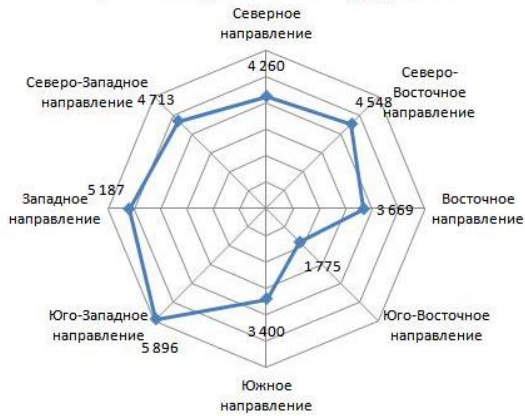
Источник: Аналитика ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

В ходе проведения анализа земельного рынка Московского региона аналитиками компании ООО «РусБизнесПрайсИнформ» было проанализировано около 1 тыс. предложений по продаже прав собственности и прав аренды земельных участков. На основании этих данных были определены стоимости земельных участков исходя из их местоположения в Московской области (направление от Москвы и расстояние до Московской Кольцевой Автомобильной дороги) и их функционального назначения.



**СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

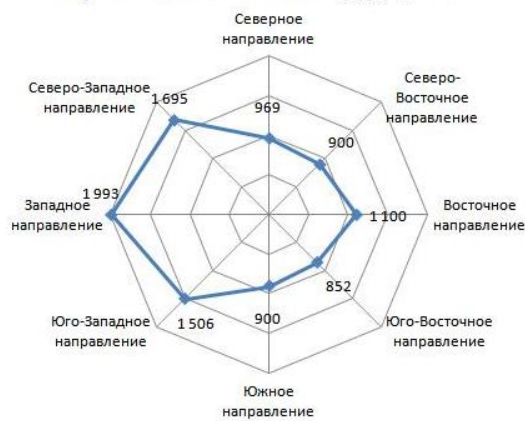
**Земли для размещения объектов  
промышленного назначения  
на расстоянии до 15 км. от МКАД, руб./кв.м.**



**Земли для размещения объектов  
промышленного назначения  
на расстоянии 15 - 30 км. от МКАД, руб./кв.м.**



**Земли для размещения объектов  
промышленного назначения  
на расстоянии 30 - 50 км. от МКАД, руб./кв.м.**

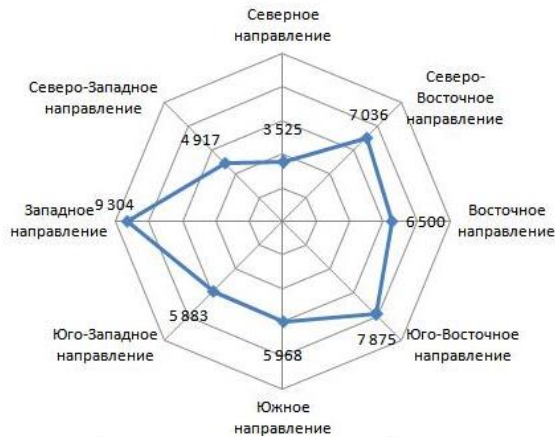


Источник: Аналитика ООО «РусБизнесПрайсИнформ»



**СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ТОРГОВОГО И АДМИНИСТРАТИВНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

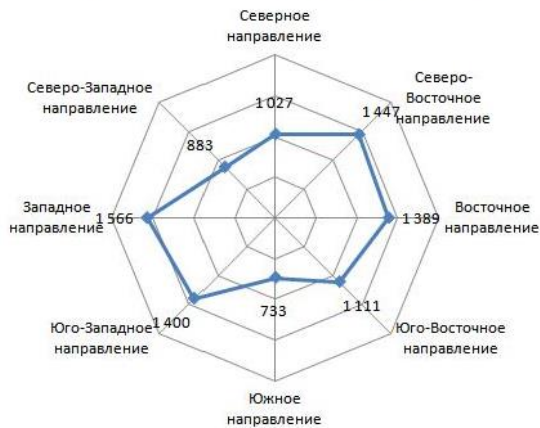
**Земли для размещения жилых объектов на расстоянии до 15 км. от МКАД, руб./кв.м.**



**Земли для размещения жилых объектов на расстоянии 15 - 30 км. от МКАД, руб./кв.м.**



**Земли для размещения жилых объектов на расстоянии 30 - 50 км. от МКАД, руб./кв.м.**



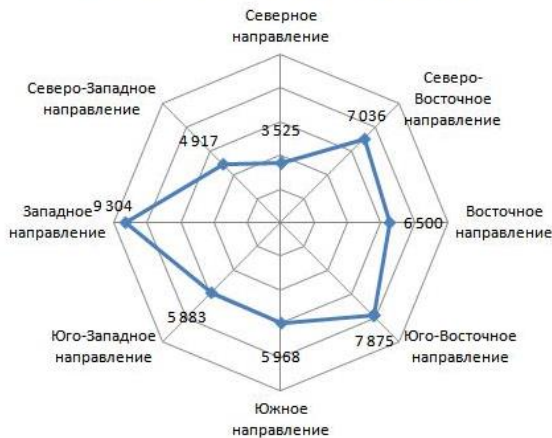
Источник: Аналитика ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

Цена предложения земли по Юго-Восточному направлению для участков в удаленности от МКАД до 15 км в среднем составляет для промышленных земель 1 775 руб./кв. м, для размещения объектов торгового и административного назначения – 7 875 руб./кв. м.



**СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

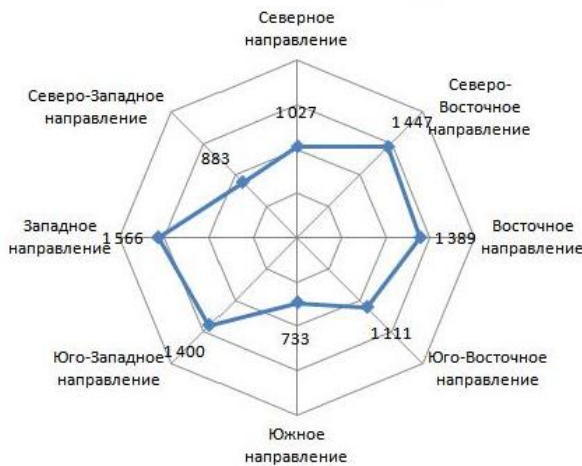
**Земли для размещения жилых объектов на расстоянии до 15 км. от МКАД, руб./кв.м.**



**Земли для размещения жилых объектов на расстоянии 15 - 30 км. от МКАД, руб./кв.м.**



**Земли для размещения жилых объектов на расстоянии 30 - 50 км. от МКАД, руб./кв.м.**



Источник: Аналитика ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

**СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**Земли сельскохозяйственного назначения на расстоянии 30 - 50 км. от МКАД, руб./кв.м.**



Источник: Аналитика ООО «РусБизнесПрайсИнформ»



## **ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ, СДЕЛАННЫЕ НА ОСНОВАНИИ РЫНКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **Выводы по рынку офисной недвижимости**

- Ввод новых офисных площадей в 2014 году составил около 1.5 млн. м<sup>2</sup>, что является рекордным уровнем за пять лет.
- При этом наблюдается снижение уровня спроса, который находится под значительным давлением неблагоприятной макроэкономической ситуации.
- Высокие темпы ввода новых объектов и одновременное снижение спроса приводит к дисбалансу рынка, росту доли вакантных (свободных) площадей и усилению конкуренции.
- В настоящий момент наблюдается трансформация «рынка продавца» в «рынок покупателя».
- Усиливается тенденция децентрализации деловой жизни Москвы, напрямую влияющая на структуру рынка офисной недвижимости.
- Средние значения арендных ставок, номинированных в Долларах США составили в классе «А» – 680 \$ /м<sup>2</sup>/год (минус -18% за год), в классе «В+» – 424 \$ /м<sup>2</sup>/год (минус -22% за год), в классе «В-» – 352 \$ /м<sup>2</sup>/год (минус – 20% за год)
- Увеличение ставок капитализации свидетельствует о росте уровня инвестиционных рисков.
- Прогнозируя развитие рынка, ведущие аналитики отмечают негативное влияние текущей макроэкономической ситуации, ожидая постепенное снижение основных показателей: общее сокращение инвестиций, снижение деловой активности, дальнейшее падение долларовых арендных ставок и переход участников рынка в рублевую зону.

### **Выводы по рынку складской недвижимости**

- Объем ввода новых качественных складских комплексов в 2014 году был рекордно высок – около 1.4 млн. м<sup>2</sup>.
- Из-за большого объема нового строительства дефицит складских помещений снизился, и доля вакантных (свободных) площадей выросла.
- Несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию в 2014 году, уровень спроса на объекты складской недвижимости был достаточно высок.
- При этом заметно усиление конкуренции.
- Арендные ставки, номинированные в долларах, под влиянием колебаний курсов валют и динамики спроса снизились за год на 15 – 20% и составили 120 и 103 \$/м<sup>2</sup>/год для классов «А» и «В» соответственно.
- Увеличение ставок капитализации свидетельствует о росте инвестиционных рисков.
- По прогнозам ведущих аналитиков рынок качественной складской недвижимости продолжит развитие, однако интенсивность этого процесса значительно уменьшится, под влиянием макроэкономической ситуации, снижением дефицита и усилением конкуренции.





### **Выводы по рынку земли**

- По оценкам специалистов Jones Lang LaSalle, доля «земельного участка» 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.
- Рынок земли в столице остается малопонятным, не поддаваясь попыткам аналитиков систематизировать сведения о нем. Каждая сделка является по-своему уникальной, а предсказать параметры и исход любой предстоящей сделки с земельным участком представляется затруднительным.
- Земельные участки, расположенные на первой линии федеральных трасс, в 2–3 раза дороже аналогичных предложений, удаленных от основных магистралей. Первые, в основном приобретаются для застройки объектами торгового назначения, как наиболее доходоприносящими в настоящее время, вторые, используются, в частности, для строительства складских площадей.
- Кризис подтолкнул земельный рынок Москвы и Московского региона в целом к активному развитию. При этом волатильность цен предложения и сроки экспозиции на земельном рынке являются достаточно высокими, также рынок характеризуется как крайне нестабильный и непрозрачный. На рынке земельных участков г. Москвы преобладают предложения по продаже прав аренды, что обусловлено сложившейся политикой городских властей, долгое время запрещающей передачу городских земель в частную собственность.
- Оборот городских земель сосредоточен за пределами ТТК, что объясняется высоким уровнем застройки центральной части города. Таким образом, можно заключить, что ценовые и рыночные индикаторы подмосковного земельного рынка имеют общие тенденции для прилегающих к ним окраинных районов г. Москвы.
- Цена предложения земли по Юго-Восточному направлению для участков в удаленности от МКАД до 15 км в среднем составляет для промышленных земель 1775 руб./кв. м, для размещения объектов торгового и административного назначения – 7 875 руб./кв. м.





## 11. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

Для оценки всех видов имущества применяются три основных подхода: затратный, сравнительный, доходный.



Применение трех подходов приводит к получению различных величин стоимости. После анализа результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость имущества.

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества в составе: нежилого здания, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер 84705), и земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, принадлежащего ЗАО «Интерлизинг-Центр» на праве собственности и праве долгосрочной аренды соответственно, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект оценки – право собственности на нежилое здание, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, и право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24.



## **ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ**

### **Затратный подход для оценки стоимости недвижимости**

В основу затратного подхода положено предположение о том, что рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той суммы, которую он может затратить на покупку соответствующего участка земли под застройку и строительство на этом участке идентичного по назначению, физическим характеристикам и качеству объекта недвижимости.

Затратный подход заключается в расчете стоимости по затратам на создание объекта оценки.

#### **Алгоритм расчета стоимости с помощью затратного подхода**

1. Оценка стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, как условно свободного.
2. Определение полной восстановительной стоимости объекта оценки.
3. Оценка всех видов выявленного износа, присущих объекту оценки.
4. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом по формуле:

$$C_{\text{затр. подх.}} = C_{\text{зем. уч-ка}} + ПВС * (1 - I_{\text{общ.}}), \text{ где}$$

- $C_{\text{зем. уч-ка}}$  – рыночная стоимость земельного участка;
- $ПВС$  – полная восстановительная стоимость улучшений;
- $I_{\text{общ.}}$  – общий износ улучшений.

**Восстановительная стоимость** определяется в текущих ценах как стоимость нового строительства (без учета износа и соотношения к дате оценки). Может рассчитываться на основе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

**Полная восстановительная стоимость (ПВС)** – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в балансовой стоимости.

**Стоимость воспроизводства** – стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии здания с использованием таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ (со всеми недостатками, «несоответствием» и устареванием), что и у объекта оценки.

**Стоимость замещения** – стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

**Износ (обесценение)** – технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатаци-



онной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

С точки зрения экономики износ выражается в уменьшении относительной стоимости объекта со временем, или в обесценении.

Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта (в аналогах или технической цепочке, в которую традиционно включен объект), либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту.

**Физический износ** ( $I_{\text{Физ}}$ ) – ухудшение первоначально заложенных технико-экономических параметров, обусловленное естественным изнашиванием как объекта в целом, так и отдельных компонентов в процессе эксплуатации, а также под воздействием окружающей среды.

**Функциональный (моральный) износ или устаревание** ( $I_{\text{Функ}}$ ) – снижение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну, расходам на эксплуатацию (например, расходам на энергопотребление, количество обслуживающего персонала) и пр., вызванное в основном факторами научно-технического прогресса. Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

**Внешний (экономический) износ (экономическое устаревание)** ( $I_{\text{Вн}}$ ) – уменьшение полезности объекта в результате изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов и приводит к недоиспользованию объекта, т. е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть, например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т. д.

**Совокупный или накопленный износ** ( $I_{\text{общ}}$ ) включает три вида износа и определяется по формуле:

$$I_{\text{общ}} = 1 - (1 - I_{\text{Физ}}) * (1 - I_{\text{Функ}}) * (1 - I_{\text{Вн}})$$

Основными областями целесообразного применения методов затратного подхода согласно п. 4.4.3. Стандарта «Оценка недвижимости» является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных (пассивных) рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход реально отражает затраты на строительство оцениваемого объекта и является необходимым элементом оценки стоимости недвижимости, однако, он имеет ряд недостатков, которые необходимо учитывать:

- невозможность сооружения нового, уже изношенного объекта недвижимости;
- низкая вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости;



- невозможность отделения объекта недвижимости от земельного участка;
- низкая чувствительность (по сравнению с другими подходами) к рыночным факторам: риску, ликвидности, конъюнктуре и пр.

## **Сравнительный подход для оценки недвижимости**

Сравнительный (рыночный) подход основан на предположении, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости больше того, во что обойдется ему приобретение другого объекта аналогичной полезности.

При достаточно большом количестве сопоставимых объектов сравнительный подход дает наиболее надежный и достоверный конечный результат, обусловленный использованием рыночных данных, учитывающих ситуацию на рынке недвижимости.

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым рынком недвижимости считаются самыми надежными и достоверными.

Важнейшим этапом сравнительного подхода является изучение рынка недвижимости, сегментирование его и определение, к какому сегменту рынка относится объект оценки. Лишь после этого можно, используя базу данных, выбрать для дальнейшего анализа сделки с сопоставимыми объектами.

**Сегментирование рынка** – процесс разбиения рынка на сектора со сходными параметрами, которые условно можно разделить на две взаимосвязанные группы:

- характеристики типичного для данного сегмента рынка объекта (назначение использования объекта, качество объекта, диапазон стоимости объекта, передаваемые юридические права и ограничения, окружение объекта);
- характеристики типичного для данного сегмента рынка субъекта (инвестиционная мотивация, платежеспособность, социально-юридический статус, предпочтения, пути финансирования).

Сопоставимые объекты (аналоги) должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый объект, и сделки с ними должны осуществляться на типичных для данного сегмента рынка условиях. В частности, необходимо отслеживать следующие моменты:

- характерный для данного сегмента рынка недвижимости срок экспозиции;
- независимость субъектов сделки;
- инвестиционную мотивацию.

Выбор 3-5 сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов и максимальное приведение их ценообразующих характеристик к характеристикам объекта оценки – это и есть анализ в целях оценки.

Корректировки, которые вводятся в цену сделки с аналогом при приведении ценообразующих характеристик, называются поправками.

Поправкам не поддаются сегментоопределяющие характеристики, за исключением характеристик местоположения и частично качества объекта. Практически невозможно внести поправки на некоторые физические характеристики, которые определяют похо-



жесть аналога на объект оценки (например, нельзя сравнивать двухэтажное кирпичное здание с пятиэтажным панельным зданием).

Таким образом, сопоставимость объектов-аналогов определяют те характеристики, на которые невозможно ввести поправки.

Остальные характеристики подлежат приведению. Хотя методы определения некоторых поправок сложны и неоднозначны, например, поправка на условия финансирования и налогообложения или поправка на передаваемые права и ограничения. Если существует такая возможность, лучше не рассматривать при сравнительном подходе продажи аналогов, отличающихся от объекта оценки по этим характеристикам. Если же иные аналоги отсутствуют, то поправки по этим характеристикам определяются в первую очередь.

### **Доходный подход для оценки стоимости недвижимости**

Доходный подход в оценке основан на принципе ожидания будущих доходов, отражает интересы покупателя (инвестора) и предполагает, что объект стоит ровно столько, сколько стоят сегодня будущие доходы от владения данным объектом и от его последующей продажи.

Доходный подход применяется только при условии возможности прогнозирования будущих доходов от способной приносить доход и обладающей экономической обособленностью недвижимости.

*В условиях развитого рынка коммерческой аренды данный подход является наилучшим.*

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет при сдаче недвижимости в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трех этапов:

- сбор и анализ достоверной рыночной информации о величинах арендных ставок, об условиях аренды, о величинах операционных расходов, об уровнях риска инвестиций и т.д.;
- прогнозирование денежных потоков, которые объект оценки, вероятно, будет генерировать в будущем;
- пересчет будущих денежных потоков в стоимость на дату оценки.

Доходы от владения объектом недвижимости могут быть постоянными или не имеющими постоянной величины. В первом случае стоимость объекта определяется методом прямой капитализации дохода, а во втором – методом дисконтирования денежных потоков.



---

## **Подходы и методы, используемые для оценки стоимости земельных участков**

---

Стоимость земельных участков рассчитывается в предположение, что они предназначены для использования, которое является наиболее эффективным.

При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость. Стоимость участка земли рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного экономического использования.

При оценке земельных участков (т.е. земли, как территории или пространства) применяются только методы сравнительного и доходного подходов.

### **Затратный подход для оценки стоимости земельных участков**

Затратный подход заключается в расчете стоимости по затратам на создание объекта оценки.

Классический затратный подход непосредственно для оценки земельных участков, как правило, не применяется, поскольку земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически.

### **Сравнительный подход для оценки стоимости земельных участков**

Сравнительный подход заключается в определении стоимости по ценам продажи объектов, сравнимых с оцениваемым объектом (объектов-аналогов), и отражает совокупность факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничения и т.д.), присутствующих на дату оценки.

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым земельным рынком считаются самыми надежными и достоверными.

### **Доходный подход для оценки стоимости земельных участков**

Доходный подход отражает интересы наиболее вероятного покупателя (инвестора) и заключается в расчете стоимости путем преобразования периодических доходов от оцениваемого объекта, в абсолютную величину.

### **Методы оценки стоимости земельных участков**

Для определения стоимости земли используются унифицированные методы, которые могут быть применены при оценке земельных участков с любым типом землепользования.

Рыночная стоимость земельного участка (т.е. стоимость полного права собственности) определяется исходя из его наиболее эффективного использования, как правило, в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р.

Возможность и целесообразность применения того или иного метода зависит от целей оценки, специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка, нали-





чия исходных данных (состава сведений, содержащихся в предоставленной информации). Обязательным условием определения стоимости земли любым методом является использование рыночных данных.

Объектами оценки при определении стоимости земли могут являться как свободные от застройки земельные участки, так земельные участки (собственно земля) в составе единых объектов недвижимости.

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков и, утвержденных Минимуществом России, принята следующая классификация методов оценки земельных участков:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения (соответствует методу разнесения Международных стандартов оценки (далее МСО));
- метод выделения (соответствует методу извлечения (экстракции) МСО);
- метод капитализации земельной ренты (соответствует методу капитализации арендной платы за свободный участок МСО);
- метод остатка для земли (соответствует определению остаточной стоимости МСО);
- метод предполагаемого использования (соответствует способу развития территории МСО и представляет собой различные варианты метода дисконтирования денежных потоков).

Методические рекомендации Минимущества России к сравнительному подходу относят метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

К доходному подходу данные Методические рекомендации МИО России относят метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли и метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода используются в комбинированных методах определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости (метод выделения (извлечения), метод распределения, метод остатка для земли) для расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка. Таким образом, отнесение методов к тому или иному подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

В таблице ниже (**Таблица 7**) приведены рекомендованные МИО России методы, условия применения этих методов, а также общие причины затруднений в практике их использования.

Следует особо подчеркнуть, что методические рекомендации Минимущества России ориентированы на развитый рынок. Российская действительность такова, что неразвитость рынка продаж свободных (незастроенных) участков и небольшой объем земельных участков, вовлеченных в оборот вместе с улучшениями, а также различные условия оборота земельных участков в густонаселенных и в малоосвоенных местах, создают существенные трудности для применения методов определения стоимости земельных участков, рекомендованных методиками МИО 2002-2003 гг.



**Таблица 7. Методы, рекомендованные для оценки земельных участков МИО РФ в Методических рекомендациях 2002-2003 г.г., и особенности их применения**

| № п/п | Наименование   | Область применения                        | Порядок определения стоимости   | Основные причины затруднений в практике использования и недостатки метода  | Условия применения метода   | Определение стоимости прав аренды  | Оценочный подход <sup>7</sup>  |
|-------|--|---|---|--|---|--|--|
| 1     | Метод сравнения продаж                               | Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ | Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков   | Внесение корректировок.<br>Недостаток метода в том, что он дает неудовлетворительные результаты:<br>- в условиях высоких темпов инфляции,<br>- при резких изменениях экономических условий,<br>- при недостатке данных о рыночных продажах аналогичных объектов или их низкой достоверности, что характерно для пассивных рынков недвижимости. | Наличие достаточного количества достоверной информации о ценах сделок или о ценах предложения (спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого земельного участка  | Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности   | Метод сравнительного подхода   |
| 2     | Метод выделения (метод извлечения)                   | Для оценки застроенных ЗУ                 | Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) остаточной стоимости воспроизводства или замещения улучшений   | Определение прибыли инвестора, внешнего износа, физического и функционального износа   | Наличие информации о ценах сделок (ценах предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок  | Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности   | Комбинированный метод затратного подхода и сравнительного подхода          |
| 3     | Метод распределения (метод переноса или соотношения) | Для оценки застроенных ЗУ                 | Стоимость ЗУ находится путем умножения рассчитанной с помощью метода сравнения продаж рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый ЗУ, на наиболее вероятное значение доли ЗУ в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. | Определение доли ЗУ в общей стоимости единого объекта недвижимости   | - Наличие информации о ценах сделок (ценах предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;<br>- Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. | Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности   | Комбинированный метод затратного и сравнительного подходов                 |
| 4     | Метод капитализации земельной ренты (дохода)         | Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ | Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на соответствующий коэффициент капитализации.  | Расчет земельной ренты и определение коэффициента капитализации.<br>Применение метода капитализации земельной ренты затруднено при высоком уровне инфляции и нестабильном финансовом рынке.  | Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка  | Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности<br>При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы | Метод доходного подхода (использование метода прямой капитализации дохода) |

<sup>7</sup> В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 и № 1102-р от 10.04.2003.



**Таблица 7 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

| № п/п | Наименование   | Область применения                        | Порядок определения стоимости  | Основные причины затруднений в практике использования и недостатки метода   | Условия применения метода  | Определение стоимости прав аренды  | Оценочный подход <sup>8</sup>  |
|-------|--|---|--|---|--|--|--|
| 5     | Метод остатка для земли (метод оценки земли по остаточному принципу) | Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ | Расчет производится путем капитализации земельной ренты, величина которой равна разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период. | Расчет ЧОД, приходящегося на улучшения, расчет коэффициента капитализации, стоимости воспроизводства или замещения (Определение прибыли инвестора, внешнего износа, физического и функционального износа)   | Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Наличие достаточного количества достоверной информации о ставках арендной платы для аналогичных доходоприносящих улучшений<br>Таким образом, этот метод применяется в тех случаях, когда известны требования к доходности зданий (сооружений) и земли и известна стоимость зданий (сооружений), которые либо еще не построены (выполняется технико-экономический анализ нового строительства), либо сравнительно новы. | Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности | Комбинированный метод затратного подхода и доходного подхода (метод капитализации земельной ренты)   |
| 6     | Метод предполагаемого использования                                  | Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ | Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.   | Метод многовариантен, зачастую связан с расчетом инвестиционных проектов и решается с помощью оптимистического и пессимистического прогнозирования.<br>Его применимость возможна только для определенных сегментов рынка:<br>- загородные владения;<br>- торговая недвижимость;<br>- сельскохозяйственные угодья и т.п.<br>Сложности определения прибыли предпринимателя, внешних износов, влияния сервитуты и т.п. | Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.<br>Таким образом, этот метод может быть использован при оценке любых земельных участков, у которых имеется перспектива развития (обустройства) (т.е. возможность застройки доходоприносящими улучшениями и/или возможность разбивки земельного участка на части, отличающиеся формами, видом и характером использования)  | Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности | Комбинированный метод основан на использовании всех трех подходов – затратного подхода, сравнительного подхода и метода дисконтирования денежных потоков доходного подхода |

<sup>8</sup> В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 и № 1102-р от 10.04.2003.



## **ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ**

Теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: исходя из определения затрат, сравнения аналогов продаж, ожидаемых доходов от объекта оценки.

В соответствии с п. 20 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Приказ Минэкономразвития №256 от 20.07.2007г.) «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методов оценки стоимости имущества внутри подхода определяются в каждом Отчете индивидуально с учетом многих факторов, в том числе специфики объекта оценки, целей и задач оценки, объема и достоверности имеющейся у оценщика информации.

### **Выбор подходов и методов для оценки недвижимости**

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества в составе: нежилого здания, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер 84705), и земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, принадлежащего ЗАО «Интерлизинг-Центр» на праве собственности и праве долгосрочной аренды соответственно, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Анализ возможности и целесообразности применения каждого из трех подходов и выбор методов для расчета стоимости объектов оценки показал следующее.

#### ***Затратный подход***

Затратный подход преимущественно используется (а иногда является единственно возможным) для оценки: *объектов на пассивных рынках*, когда отсутствуют сопоставимые продажи и (или) информация о них, недостаточно информации для определения (построения) коэффициента капитализации, определения потенциальной и эффективной доходности; *специализированных объектов недвижимости* – имущества, которое редко (если вообще когда-либо) продается на открытом рынке, за исключением случаев продажи предприятия как бизнеса или предприятия как единого имущественного комплекса, частью которого они являются, в силу их уникальности, следующей из их специализированного характера, конструкции, конфигурации, размеров, местоположения и пр.



Особенности затратного подхода, заключающиеся в определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа, и наличие необходимой информации позволяют применить данный подход для определения стоимости объектов оценки.

Условием возможности применения затратного подхода является наличие достоверной и полной информации об объемно-планировочных параметрах (строительном объеме, общей площади, этажности и др.), материале основных конструктивных элементов, о составе и качестве элементов инженерного оборудования, классе конструктивной системы здания и пр. Как правило, все эти данные представлены в паспорте БТИ или выписки из технического паспорта, которые являются одними из основных документов необходимых для проведения работ по оценке. Данные документы являются основным источником информации об объекте оценки при применении методов затратного подхода.

Оценщикам паспорт БТИ на оцениваемое нежилое здание не был передан. Заказчиком была представлена справка, в которой он пояснил следующее. Предприятие – собственник здания, находится в процедуре конкурсного производства, в ходе которой руководством должника конкурсного управляющему не был передан целый ряд документов касающихся финансово-хозяйственной деятельности должника, учредительные документы, правоустанавливающие и право утверждающие документы, в том числе технический паспорт на здание – объект настоящей оценки.

Таким образом, в настоящем отчете не представляется возможным применить методы затратного подхода, ввиду отсутствия достаточной и достоверной информации об объекте оценки, а именно полных сведений об объемно-планировочных параметрах, материале основных конструктивных элементов, о составе и качестве элементов инженерного оборудования и пр.

В настоящем Отчете затратный подход не применялся.

### ***Сравнительный подход***

Условия применения сравнительного подхода требуют наличия развитого рынка недвижимости, относящегося к тому же сектору, что и оцениваемый объект.

В открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) имеется достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) сопоставимых аналогов, что позволяет применить сравнительный подход для расчета рыночной стоимости объекта оценки – нежилого здания и права аренды земельного участка.

Для определения рыночной стоимости нежилого здания применялся метод прямого сравнения сравнительного подхода.

Для определения рыночной стоимости права пользования (долгосрочной аренды) земельного участка применялся метод сравнения продаж сравнительного подхода.





### ***Доходный подход***

Применение доходного подхода осуществимо только в случае возможности прогнозирования будущих доходов от объекта оценки. В условиях развитого рынка коммерческой аренды данный подход является наилучшим.

Для расчета стоимости объекта с использованием доходного подхода (с точки зрения получения будущих доходов от сдачи объекта в аренду), необходима информация о предложениях в аренду на длительный срок недвижимости в регионе, аналогичной оцениваемой.

Оценка по доходному подходу базируется на принципе того, что цена объекта недвижимости формируется на основе показателя чистого дохода, получаемого от эксплуатации этой недвижимости как объекта бизнеса. Иными словами, стоимость объекта связывается с объемом предполагаемой прибыли, которая определяется на основании предварительных расчетов доходов и расходов, генерируемых рассматриваемым объектом за некий расчетный период. Эти расчеты предваряют процесс окончательного определения цены продажи. Полученная в результате расчетов прибыль затем конвертируется в окончательную рыночную стоимость объекта, в которой учитывается существующая ставка капитализации и дисконтированный поток денежных средств.

В открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) имеется достоверная и достаточная информация о предложениях в аренду сопоставимых аналогов, что позволяет применить доходный подход для расчета рыночной стоимости объекта оценки – нежилого здания.

Для оценки нежилого здания в составе оцениваемого имущества применялся метод дисконтированных денежных потоков доходного подхода.



## 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Рыночная стоимость оцениваемого имущества определяется для варианта его наиболее эффективного использования.

**Наиболее эффективное использование** (далее по тексту – **НЭИ**) – это наиболее вероятное использование оцениваемого имущества, являющееся физически возможным, законодательно разрешенным (юридически допустимым), экономически целесообразным и финансово осуществимым, в результате которого расчетная величина стоимости данного оцениваемого имущества будет максимальной при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Определение соответствия или несоответствия существующего или предполагаемого вида использования оцениваемого имущества его наиболее эффективному использованию проводится по следующим критериям:

- вероятность осуществления (является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным);
- физическая возможность (имеются ли какие-либо препятствия, и является ли имущество физически пригодным для осуществления предполагаемого использования);
- юридическая (законодательная) правомочность (является ли использование законным или существует разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования, т.е. рассмотрение только таких вариантов предполагаемого использования, которые не подпадают под действие правовых ограничений существующих или потенциальных);
- экономическая целесообразность (предполагаемое использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат);
- финансовая выполнимость (является ли предполагаемое использование финансово осуществимым, т.е. рассматриваются варианты предполагаемого использования, соответствующие ресурсному потенциалу);
- максимальная доходность (позволяет выявить наибольшую стоимость объекта оценки среди всех вариантов предполагаемого использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком).

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения перечисленных критериев. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из этих критериев, оно исключается и рассматривается следующий вариант использования. Вариант наиболее эффективного использования должен отвечать всем перечисленным критериям.



## **Выбор варианта наиболее эффективного использования**

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки Оценщики пришли к следующему выводу.

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества в составе: нежилого здания, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер 84705), и земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, принадлежащего ЗАО «Интерлизинг-Центр» на праве собственности и праве долгосрочной аренды соответственно, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект оценки представляет собой нежилое здание офисно-складского назначения расположенное на земельном участке, находящемся в долгосрочной аренде у собственника здания ЗАО «Интерлизинг-Центр». ЗАО «Интерлизинг-Центр» на дату оценки находится в процедуре конкурсного производства.

Любое изменение назначения использования оцениваемого здания требует больших материальных затрат, которыми его собственник – банкрот, не обладает в силу своей несостоятельности.

Также наличие процедуры банкротства предполагает строго определенный законодательством порядок распоряжения имуществом должника и ограниченные сроки проведения процедуры.

Учитывая назначение оцениваемого имущества и цель оценки (определение рыночной стоимости имущества для использования результатов оценки в целях его реализации в конкурсном производстве), Оценщики считают, что наилучшим и наиболее эффективным является текущее использование объекта оценки – текущее использование.



## ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете определяется рыночная стоимость недвижимого имущества в составе: нежилого здания, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер 84705), и земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, принадлежащего ЗАО «Интерлизинг-Центр» на праве собственности и праве долгосрочной аренды соответственно, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Оцениваемые имущественные права:

- нежилое здание, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, – право собственности;
- земельный участок, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенный по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, – право пользования (долгосрочной аренды).

Оцениваемое имущество находится на балансе ЗАО «Интерлизинг-Центр» и расположено по адресу: г. Москва, ул. Тихая, д. 24.

### Определение рыночной стоимости права пользования (права аренды) земельного участка

В составе оцениваемого имущества, имеется право аренды земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенный по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24.

Качественные и количественные характеристики земельного участка в составе оцениваемого имущества ЗАО «Интерлизинг-Центр» определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании результатов визуального осмотра данного имущества, и приведены в разделе «Количественные и качественные характеристики объекта оценки» (см. **Таблица 5**).

#### Алгоритм расчетов и описание методики, применяемой для расчетов

Для определения рыночной стоимости права аренды земельного участка общей площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4) в составе оцениваемого имущества применялся *метод сравнения продаж* сравнительного подхода.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется исходя из наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка, как правило, в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р.



### Методология применения метода сравнения продаж

Метод сравнения продаж используется для оценки занятых строениями и сооружениями (застроенных) земельных участков и свободных от застройки (незастроенных) земельных участков.

Условие применения метода сравнения продаж – наличие достаточного количества достоверной информации о ценах сделок или о ценах предложения (спроса) с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж заключается в сборе данных о реальных ценах продажи или ценах предложения<sup>9</sup> (спроса) на объекты, аналогичные оцениваемому объекту, корректировке цен на объекты-аналоги по всем ценообразующим параметрам, нивелирующим их отличия от объекта оценки, и расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Основное достоинство данного метода заключается в достоверности конечного результата, обусловленного использованием рыночных данных, учитывающих ситуацию на рынке недвижимости.

Недостаток метода сравнения продаж заключается в том, что он дает неудовлетворительные результаты: в условиях высоких темпов инфляции; при резких изменениях экономических условий; при недостатке данных о рыночных продажах аналогичных объектов или их низкой достоверности, что характерно для пассивных рынков недвижимости.

#### **Алгоритм метода сравнения продаж**

1. Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.
2. Формирование базы данных о реальных ценах продажи или ценах предложения (спроса) по объектам недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости, информация по которым проверена и достоверна.
3. Изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект.
4. Выбор основных ценообразующих факторов стоимости объектов недвижимости.
5. Отбор 3-5 объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
6. Определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта по каждому из выбранных факторов стоимости.
7. Определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
8. Корректировка цен объектов-аналогов по всем ценообразующим факторам, сглаживающая их отличия от объекта оценки.

<sup>9</sup> При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками в соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р и от 10.04.2003 № 1102-р допускается использование цен предложений (спроса).





9. Обоснование и расчет стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

**Основными ценообразующими факторами** для корректировки цен аналогов оцениваемого объекта недвижимости обычно являются:

- *имущественные права*: право собственности, право аренды и др. (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);
- *условия финансирования*: форма оплаты (безналичный расчет, наличные деньги, векселя, взаимозачеты и т.п.), использование при покупке кредитных ресурсов (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств и т.п.), рассрочка платежей и т.п.;
- *условия продажи (совершения сделки)*: продажа на открытом рынке – публичная оферта, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п. (т.е. выявляются типичные / нетипичные условия сделки, нарушение сроков экспозиции);
- *характер пользования (вид использования)*: вид разрешенного использования, правовые и градостроительные ограничения по виду использования, права иных лиц (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого объекта);
- *рыночные условия (время)*: учитывается изменение рыночных условий с течением времени, прошедшего с даты заключения сделки с аналогом (даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки;
- *местоположение и окружение*: месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);
- *физические характеристики*: размер (поправка на масштаб), доступная инфраструктура, инженерное обеспечение, транспортная доступность и удобство подъезда, рекреационная ценность территории (параметры экологического состояния территории), и др. качественные характеристики.

#### **Расчет рыночной стоимости права пользования (права аренды) земельного участка**

Анализ земельного рынка г. Москвы в сегменте земель под коммерческую застройку показал отсутствие стабильности в ценообразовании на земельные участки сходные по виду разрешенного использования, масштабу, местоположению, уровню благоустройства и пр.

При этом исследование земельного рынка г. Москвы под коммерческую застройку объектами офисно-складской недвижимостью позволило собрать действовавшие на дату проведения оценки данные о ценах предложений по продаже свободных земельных



участков, расположенных в черте г. Москвы и имеющих схожие с оцениваемым участком характеристики.

Уровень цен на сопоставимые аналоги колеблется в зависимости от месторасположения, развитости инфраструктуры, наличия подъездных путей, степени освоенности, наличия разрешительной документации на строительство, а также других качественных и количественных характеристик.

При выборе аналогов экспертом были проанализированы материалы информационных агентств, а также базы данных агентств недвижимости г. Москвы и другая информация сети Интернет: <http://zem-kom.ru/>, <http://www.unibo.ru/>, <http://moskva.naydidom.com/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.beboss.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.irn.ru/> и т.д.

Чтобы повысить достоверность результатов применяемого метода оценки, в качестве сопоставимых аналогов выбирались участки, расположенные преимущественно в ЮВАО относительно оцениваемого участка, а также в прилегающих округах. Объекты аналоги выбирались за пределами ТТК, но в пределах МКАД, с качеством подъездных путей близким к характеристикам объекта оценки. Первичная выборка объявлений с предложениями о купле-продаже объектов-аналогов представлена в Приложении.

В результате были отобраны пять наиболее сопоставимых объекта-аналогов с учетом правового статуса, разрешенного использования, качественных и количественных характеристик объекта оценки (см. **Таблица 9**). Объявления с ценами предложения на объекты-аналоги представлены в Приложении.

Совокупная вторичная выборка предложений по купле-продаже объектов-аналогов была проанализирована на наличие допустимых отклонений от средневзвешенного и удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

В качестве единицы сравнения использовалась цена 1 кв. м общей площади земельного участка.

В соответствии со п.п.1 п. 1 ст. 146 НК РФ объектом налогообложения признаются операции по передаче имущественных прав, то есть в общем случае сделки по продаже прав аренды земельных участков облагаются НДС.

Вместе с тем Федеральным законом от 24.11.2014г. № 366-ФЗ в ст. 146 НК РФ был внесен пп. 15 в п. 2, в соответствии с которой «...операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения НДС.

Учитывая положения ст. 146 НК РФ и то, что в качестве объектов-аналогов были выбраны цены предложения по продаже прав долгосрочной аренды земельных участков, при определении удельного показателя стоимости 1 кв. м земельного участка принятого к расчетам рыночной стоимости объекта оценки НДС не учитывался. Так как в объявлениях о продаже цены предложения указаны с учетом НДС<sup>10</sup>, то для дальнейших расчетов приняты цены без НДС.

<sup>10</sup> Наличие НДС в цене предложения указано в объявлении. В случае отсутствия такой информации, наличие НДС в цене проверялось путем прозвона продавца по объявлению.



Стоимость оцениваемого объекта рассчитывалась как произведение общей площади участка и полученной стоимости 1 кв. м (удельной стоимости).

Стоимость 1 кв. м условно незастроенного оцениваемого земельного участка рассчитывалась как средневзвешенное значение стоимости сопоставимых объектов-аналогов после внесения корректировок.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости оцениваемого участка с объектами-аналогами были проведены корректировки стоимости по следующим параметрам:

1. Условия финансирования;
2. Условия продажи;
3. Вид права;
4. Разрешенное использование;
5. Условия сделки (дисконт/скидка на торг);
6. Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже);
7. Местоположение;
8. Наличие/отсутствие коммуникаций;
9. Транспортная доступность);
10. Поправка на масштаб.

### ***Обоснование введения корректировок***

**Условия финансирования.** Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, определяются в ходе переговоров с потенциальным покупателем непосредственно перед подписанием договора купли-продажи, то оценщики принимают условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

**Условия продажи (совершения сделки).** Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку аналоги были выставлены на продажу в одинаковых условиях открытого рынка.

**Вид права.** Все сопоставимые объекты-аналоги оформлены на правах долгосрочной аренды, а объект оценки на праве долгосрочной аренды (на 25 лет 2021 г.). Кроме того анализ земельного рынка г. Москвы в сегменте земельных участков под коммерческую застройку (кроме инвестиционных проектов) показал, что цены предложения на земельные участки в большей части предложений не зависят от правового статуса объекта (т.е. стоимость участков с долгосрочным правом аренды сопоставима со стоимостью участков в собственности). Таким образом, корректировка на различие вида прав принята равной нулю.



**Вид разрешенного использования.** Все, принятые к расчету, сопоставимые объекты-аналоги имеют вид разрешенного использования соответствующий использованию оцениваемого земельного участка. Корректировка на различие вида разрешенного использования принята равной нулю.

**Условия сделки (дисконт/скидка на торг).** Заявленные цены продаж могут значительно отличаться от действительных, достигнутых в результате переговоров. Приведенная информация представляет собой заявленные цены предложения объектов.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения скидок на торг для различных категорий участков по состоянию на 01.01.2015 г. имеют следующие значения (**Таблица 8**)<sup>11</sup>.

**ТАБЛИЦА 8 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ СКИДКИ НА ТОРГ**

| А. Продажи: |   |                |                 |                  |
|-------------|---|----------------|-----------------|------------------|
|             | Объекты   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
| 1.          | <b>Земельных участков:</b>  |                |                 |                  |
| 1.1.        | <b>Земельных участков (земли населенных пунктов)</b> - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог   | 0,90           | 0,97            | <b>0,94</b>      |
| 1.2.        | <b>Земельных участков (промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)</b> - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, качества дорог  | 0,85           | 0,95            | <b>0,90</b>      |
| 1.3.        | <b>Земельных участков под многоэтажную застройку</b> - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта  | 0,94           | 1,00            | <b>0,97</b>      |
| 1.4.        | <b>Земельных участков под ИЖС (в т.ч. земельные массивы)</b> - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,92           | 0,98            | <b>0,95</b>      |
| 1.5.        | <b>Земельных участков сельскохозяйственного назначения</b> - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка   | 0,84           | 0,94            | <b>0,89</b>      |
| 1.6.        | <b>Земельных участков сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории</b> - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка  | 0,88           | 0,96            | <b>0,92</b>      |

*Источник: Портал Statrielt (<http://statrielt.ru>), аналитическое данные  
«Коэффициент Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений  
по видам объектов по данным на 01.01.2015 года»*

Корректировка на торг для земельных участков согласно данным, приведенным в таблице выше для участков земель населенных пунктов, находится в диапазоне 3%-10%, среднее значение составляет 6%.

Таким образом, в расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения в размере – 6%, на уровне среднего значения скидки на торг.

<sup>11</sup> Источник: Интернет портал Statrielt (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-iv-kvartala-2014-goda/104-koeffitsient-skidki-na-torg-otnoshenie-tsen-sdelok-k-tsenam-predlozhenij-po-vidam-ob-ektov-po-dannym-na-01-01-2015-goda>)\*



**Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже).** С помощью данной корректировки учитываются изменения рыночных условий с течением времени, прошедшего с момента заключения сделки с аналогом (или даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки.

Корректировка на дату продажи не проводилась, поскольку все объекты-аналоги выставлены на продажу в настоящее время, а ценовая информация об них актуальна на дату проведения оценки.

**Местоположение.** Удаленность от центра субъекта РФ, близость земельного участка к основным транспортным магистралям, к населенному пункту – все эти факторы оказывают влияние на цены сделок.

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в черте г. Москвы, между ТТК и МКАД, имеют хорошую транспортную доступность, в том числе грузовым транспортом, что особенно важно для использования объекта оценки в соответствии с НЭИ.

Объекты-аналоги №1 и №4 находятся в том же административном округе (ЮВАО), что и объект оценки, объекты-аналоги №2 и №5 расположены в прилегающих округах ЮАО и ЮЗАО, то есть аналоги № 1, №2, №4 и №5 находятся в непосредственной близости к объекту оценки. Аналог №3 хотя и находится в СВАО (ближайшая станция метро – Медведково), однако имеет очень схожие с объектом оценки характеристики по местоположению: удаленность от МКАД, транспортная доступность, окружающая инфраструктура, ценовые индикаторы рынка продажи и аренды офисно-складской недвижимости и пр. То есть данный аналог по фактору местоположения сопоставим с объектом оценки.

Учитывая вышесказанное, корректировка на местоположение не проводилась.

**Транспортная доступность.** Как и объект оценки, все объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность, в том числе грузовым транспортом. Корректировка по данному фактору не проводилась.

**Наличие/отсутствие коммуникаций** существенно влияют на цены сделок.

У оцениваемого объекта на территории земельного участка присутствуют водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение. У объектов-аналогов также присутствуют все перечисленные коммуникации. Поправка по данному фактору не вводилась.

**Поправка на масштаб.**

Общая площадь объекта оценки составляет 3084 кв. м, объектов-аналогов № 1, №4 и №5 – 5000 кв. м, объекта-аналога № 2 – 4200 кв. м, объекта-аналога №3 – 11600 кв. м.





Корректировка на масштаб не проводилась с использованием модели Власова<sup>12</sup>, учитывающей влияние фактора размера земельного участка на его рыночную стоимость:

$$K_s = \ln(S_o) / \ln(S_i),$$

где

$K_s$  – коэффициент влияния размера площади земельного участка на стоимость земельного участка и ставку земельного налога;

$S_o$  – площадь земельного участка, принятая за базовую (аналога), м<sup>2</sup>;

$S_i$  – площадь оцениваемого земельного участка, м<sup>2</sup>.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого права аренды земельного участка и последовательность введения корректировок приведены ниже в таблице (см. **Таблица 10**).

**Таким образом, рыночная стоимость права пользования (аренды) земельного участка в составе оцениваемого имущества ЗАО «Интерлизинг-Центр» на дату проведения оценки без учета НДС округленно составила:**

**16 300 тыс. руб.**

*(Шестнадцать млн. триста тыс. руб.)*

<sup>12</sup> Источник: А.Д. Власов Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях: Журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» Выпуск №1 2005



**ТАБЛИЦА 9. ВТОРИЧНАЯ ВЫБОРКА ОБЪЯВЛЕНИЙ С ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ ПО КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ЗЕМельНОГО УЧАСТКА**

| Показатель/ Объект                               | Сопоставимый объект 1<br>A1  | Сопоставимый объект 2<br>A2   | Сопоставимый объект 3<br>A3   | Сопоставимый объект 4<br>A4   | Сопоставимый объект 5<br>A5  |
|--|--|---|---|---|--|
| Источник информации                              | <a href="http://zem-kom.ru/object.php?idobj=24945#">http://zem-kom.ru/object.php?idobj=24945#</a>  | <a href="http://zem-kom.ru/object.php?idobj=16783">http://zem-kom.ru/object.php?idobj=16783</a>   | <a href="http://moskva.navdidom.com/search/advance/282550804.html?i=%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0&amp;cityId=104&amp;regionId=22">http://moskva.navdidom.com/search/advance/282550804.html?i=%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0&amp;cityId=104&amp;regionId=22</a>   | <a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheski-e-zemli-moskva-yunosti-ulica-107669294/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheski-e-zemli-moskva-yunosti-ulica-107669294/</a>   | <a href="http://www.beboss.ru/kn/msk/931823">http://www.beboss.ru/kn/msk/931823</a>  |
| Условия сделки                                   | предложение  | предложение   | предложение   | предложение   | предложение  |
| Вид сделки                                       | продажа  | продажа   | продажа   | продажа   | продажа  |
| Тип объекта                                      | земельный участок  | земельный участок   | земельный участок   | земельный участок   | земельный участок  |
| Адрес (местонахождение)                          | г. Москва, Мячковский бульв.   | г. Москва, ул. Судостроительная   | г. Москва, ул. Полярная, вл. 35-В.  | г. Москва, ул. Юности   | Москва, Проектный проезд 135   |
| Регион/ населенный пункт                         | г. Москва  | г. Москва   | г. Москва   | г. Москва   | г. Москва  |
| Округ  | ЮВАО   | ЮАО   | СВАО  | ЮВАО  | ЮЗАО   |
| Улица  | Мячковский бульв.  | ул. Судостроительная  | ул. Полярная, вл. 35-В.   | ул. Юности  | Проектный проезд 135   |
| Ближайшая станция метро                          | Марьино  | Коломенская   | Медведково  | Выхино  | Теплый Стан  |
| Удаленность от моря                              | 1500-2000 м  | 1500-2000 м   | 1400 м  |   |  |
| Удаленность от Краснодара, км                    | 140 км   | 140 км  | 140 км  |   |  |
| Общая площадь                                    | 0,5 Га   | 0,42 Га   | 1,16 Га   | 0,5 Га  | 0,5 Га   |
| Общая площадь, кв.м                              | 5 000  | 4 200   | 11 600  | 5 000   | 5 000  |
| Цена в объявлении с учетом НДС, руб.             | 25 265 000   | 25 000 000  | 50 000 000  | 45 450 000  | 32 763 750   |
| Цена с учетом НДС, руб./кв.м                     | 5 053  | 5 952   | 4 310   | 9 090   | 6 553  |
| Описание / Объявление                            | Продажа прав аренды. Земельный участок ЮВАО, м. Марьино, 10 мин. тр. Мячковский бульвар. Площадь 0,5 га. ППА на 49 лет. ГПЗУ. Возможно строительство (нежилое) до 7 этажей (8000 кв.м). Стоимость ППА - 500 000\$. | Продажа земли ЮАО, м. Коломенская, 10 мин. тр. ул. Судостроительная. Площадь 0,42 га. Прямоугольная площадка, бетонированная. 2 сводчатых ангара по 510 кв.м. Высота потолка 7 м. 200 кВт электроэнергии. Вода из скважины. Водопровода нет. Удобный подъезд. Есть стоянка перед территорией. 220-380 В. Стоимость - 25 000 000 рублей. | Месторасположение: СВАО, м. Медведково, 10 м. п., ул. Полярная, вл. 35-В. Срочная продажа земельного участка под строительство офисно-складского комплекса (есть согласованный проект на 8000 м2). На участке есть ТП - 600 кВт (подключено и оплачено). Участок свободен от строений. 2-я линия по ул. Полярная. Въезд с правой стороны от АЗС "ЕКА".<br>Документы:<br>1. Договор аренды земельного участка на 49 лет от 21.11.2003 г.; 2. Распоряжение Префекта; 3. ГПЗУ; 4. ТУ; 5. Есть разрешение на строительство. | Земельный участок под строительство административного здания до 1000 кв.м., расположен напротив Кусковско-го парка. Участок свободен от строений. Договор аренды 3У на 49 лет, права выиграны на тендере префектуры и оплачены. ГПЗУ от 22.11.2011 г. | Правильной формы. Новая Москва. Рядом развитая инф-ра. До метро Теплый стан 10 мин. в 2016 г. открывается метро возле торгового центра Лотос-5 мин пешком. 1 линия от дороги. Въезд на Калужское шоссе и будет проложена дорога до Южного Бутово. Все коммуникации централизованные. Вид разрешения использования: Для садоводства и дачного хозяйства: объекты розничной торговли, объекты бытового обслуживания населения, парковки. |
| Категория земель                                 | земли населенных пунктов   | земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов   |
| Вид разрешенного использования                   | Строительство коммерческих объектов (нежилое)  | Строительство коммерческих объектов (нежилое)   | под строительство офисно-складского комплекса (есть согласованный проект)   | под строительство административного здания  | объекты розничной торговли, объекты бытового обслуживания населения, парковки.   |
| Тип передаваемых прав                            | Право аренды 49 лет  | Право долгосрочной аренды   | Право аренды 49 лет   | Право аренды 49 лет   | Право долгосрочной аренды  |
| Улучшения участка                                | своб.  | усл. своб.  | своб.   | своб.   | своб.  |
| Транспортная доступность                         | хорошая  | хорошая   | хорошая   | хорошая   | хорошая  |
| Коммуникации                                     | +  | +   | +   | +   | +  |
| Контактная информация                            | (495)785-81-15   | (495)785-81-15  | Дмитрий<br>(901) 519-97-30  | +7 (985) 762-23-20<br>+7 (495) 945-83-37  | Светлана<br>+7 (985) 969-28-39   |
| Дата публикации/обновления предложения о продаже | апрель 2015  | апрель 2015   | апрель 2015   | апрель 2015   | апрель 2015  |
| Актуальность                                     | актуально на 10.04.2015  | актуально на 10.04.2015   | актуально на 10.04.2015   | актуально на 10.04.2015   | актуально на 10.04.2015  |

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК**

| Показатель/ Объект  | Ед. изм.  | Объект оценки<br>ОО   | Сопостави-<br>мый объект 1<br>А1                       | Сопостави-<br>мый объект 2<br>А2                       | Сопостави-<br>мый объект 3<br>А3   | Сопостави-<br>мый объект 4<br>А4                        | Сопостави-<br>мый объект 5<br>А5   |
|---|-----------|---|--|--|--|---|--|
| Цена с учетом НДС   | руб./кв.м |   | 5 053  | 5 952  | 4 310  | 9 090   | 6 553  |
| Цена без НДС  | руб./кв.м |   | 4 282  | 5 044  | 3 653  | 7 703   | 5 553  |
| <b>Условия финансирования</b>   |           |   | типичные   | типичные   | типичные   | типичные  | типичные   |
| Корректировка   | %         |   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%  | 0%   |
| Скорректированная стоимость   | руб./кв.м |   | 4 282  | 5 044  | 3 653  | 7 703   | 5 553  |
| <b>Условия продажи</b>  |           |   | свободная<br>продажа                                   | свободная<br>продажа                                   | свободная<br>продажа   | свободная<br>продажа                                    | свободная<br>продажа   |
| Корректировка   | %         |   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%  | 0%   |
| Скорректированная стоимость   | руб./кв.м |   | 4 282  | 5 044  | 3 653  | 7 703   | 5 553  |
| <b>Вид права</b>  |           | Право аренды<br>25 лет<br>(до 2021г.)   | Право аренды<br>49 лет                                 | Право долго-<br>срочной арен-<br>ды                    | Право аренды<br>49 лет   | Право аренды<br>49 лет                                  | Право долго-<br>срочной арен-<br>ды  |
| Корректировка   | %         |   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%  | 0%   |
| Скорректированная стоимость   | руб./кв.м |   | 4 282  | 5 044  | 3 653  | 7 703   | 5 553  |
| <b>Разрешенное использова-<br/>ние</b>                                      |           | Объекты<br>размещения<br>коммерческих<br>организации,<br>не связанных с<br>проживанием<br>населения | Строительство<br>коммерческих<br>объектов<br>(нежилое) | Строительство<br>коммерческих<br>объектов<br>(нежилое) | под строитель-<br>ство офисно-<br>складского<br>комплекса<br>(есть согласо-<br>ванный про-<br>ект) | под строитель-<br>ство админи-<br>стративного<br>здания | объекты роз-<br>ничной тор-<br>говли, объекты<br>бытового<br>обслуживания<br>населения,<br>парковки. |
| Корректировка   | %         |   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%  | 0%   |
| Скорректированная стоимость   | руб./кв.м |   | 4 282  | 5 044  | 3 653  | 7 703   | 5 553  |
| <b>Условия сделки</b>   |           |   | предложение  | предложение  | предложение  | предложение   | предложение  |
| Корректировка   | %         |   | -6%  | -6%  | -6%  | -6%   | -6%  |
| Скорректированная стоимость   | руб./кв.м |   | 4 025  | 4 742  | 3 434  | 7 241   | 5 220  |
| <b>Дата продажи/ публикации<br/>предложения о продаже</b>                   |           |   | актуально на<br>10.04.2015                             | актуально на<br>10.04.2015                             | актуально на<br>10.04.2015   | актуально на<br>10.04.2015                              | актуально на<br>10.04.2015   |
| Корректировка   | %         |   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%   |
| Скорректированная стоимость   | руб./кв.м |   | 4 025  | 4 742  | 3 434  | 7 241   | 5 220  |
| <b>Местоположение</b>   |           | г. Москва, ул.<br>Тихая, д. 24  | г. Москва,<br>Мячковский<br>бульв.                     | г. Москва, ул.<br>Судострои-<br>тельная                | г. Москва, ул.<br>Полярная, вл.<br>35-В.   | г. Москва, ул.<br>Юности                                | Москва, Про-<br>ектный проезд<br>135   |
| Корректировка   | %         |   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%  | 0%   |
| Скорректированная стоимость   | руб./кв.м |   | 4 025  | 4 742  | 3 434  | 7 241   | 5 220  |
| <b>Коммуникации</b>   |           | +   | +  | +  | +  | +   | +  |
| Корректировка   | %         |   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%  | 0%   |
| Скорректированная стоимость   | руб./кв.м |   | 4 025  | 4 742  | 3 434  | 7 241   | 5 220  |
| <b>Транспортная доступность</b>   |           | хорошая   | хорошая  | хорошая  | хорошая  | хорошая   | хорошая  |
| Корректировка   | %         |   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%  | 0%   |
| Скорректированная стоимость   | руб./кв.м |   | 4 025  | 4 742  | 3 434  | 7 241   | 5 220  |
| <b>Масштаб (площадь з/у)</b>  | кв. м     | 3084  | 5 000  | 4 200  | 11 600   | 5 000   | 5 000  |
| Корректировка   | %         |   | 1,060  | 1,038  | 1,165  | 1,060   | 1,060  |
| Скорректированная стоимость   | руб./кв.м |   | 4 267  | 4 924  | 4 000  | 7 677   | 5 534  |
| <b>Стоимость аналогов после<br/>внесения корректировок</b>                  | руб./кв.м |   | <b>4 267</b>   | <b>4 924</b>   | <b>4 000</b>   | <b>7 677</b>  | <b>5 534</b>   |
| <b>Итоговая стоимость объек-<br/>та (среднеарифметическое<br/>значение)</b> | руб./кв.м | <b>5 280</b>  |  |  |  |   |  |
| <b>Стоимость объекта без<br/>НДС</b>  | руб.      | <b>16 284 703</b>   |  |  |  |   |  |
| <b>Стоимость объекта без<br/>НДС (округленно)</b>                           | руб.      | <b>16 300 000</b>   |  |  |  |   |  |

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



## **Определение рыночной стоимости нежилого здания с использованием затратного подхода**

Расчет стоимости объекта оценки с использованием методов затратного подхода производится следующим образом: рассчитывается восстановительная стоимость нового строительства, рассчитывается сумма накопленного износа (физического, функционального и внешнего), затем из стоимости нового строительства вычитается сумма накопленного износа. К стоимости здания (сооружения) с учетом накопленного износа прибавляется стоимость земельного участка под застройкой, в результате получается стоимость объекта оценки по затратному подходу.

### ***Порядок расчета стоимости объекта оценки затратным подходом***

1. Расчет стоимости земельного участка;
2. Расчет стоимости восстановительной стоимости нового строительства строения;
3. Расчет величины накопленного совокупного износа оцениваемого строения;
4. Расчет стоимости оцениваемого строения.

### **Расчет рыночной стоимости нежилого здания с использованием затратного подхода**

Особенности затратного подхода, заключающиеся в определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа, и наличие необходимой информации позволяют применить данный подход для определения стоимости объектов оценки.

Условием возможности применения затратного подхода является наличие достоверной и полной информации об объемно-планировочных параметрах (строительном объеме, общей площади, этажности и др.), материале основных конструктивных элементов, о составе и качестве элементов инженерного оборудования, классе конструктивной системы здания и пр. Как правило, все эти данные представлены в паспорте БТИ или выписки из технического паспорта, которые являются одними из основных документов необходимых для проведения работ по оценке. Данные документы являются основным источником информации об объекте оценки при применении методов затратного подхода.

Оценщикам паспорт БТИ на оцениваемое нежилое здание не был передан. Заказчиком была представлена справка, в которой он пояснил следующее. Предприятие – собственник здания, находится в процедуре конкурсного производства, в ходе которой руководством должника конкурсному управляющему не был передан целый ряд документов касающихся финансово-хозяйственной деятельности должника, учредительные документы, правоустанавливающие и право подтверждающие документы, в том числе технический паспорт на здание – объект настоящей оценки.

Таким образом, в настоящем отчете не представляется возможным применить методы затратного подхода, ввиду отсутствия достаточной и достоверной информации об объекте оценки, а именно полных сведений об объемно-планировочных параметрах, мате-



риале основных конструктивных элементов, о составе и качестве элементов инженерного оборудования и пр.

**Таким образом, затратный подход для расчета рыночной стоимости нежилого здания не применялся.**

### **Определение рыночной стоимости нежилого здания с использованием сравнительного подхода**

Подход к оценке с точки зрения сравнительного анализа (рыночный подход) основывается на принципе замещения, который имеет в своей основе предположение, что за выставленный на рынке объект или услугу благоразумный покупатель заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект или услугу.

*Условия применения сравнительного подхода требуют наличия развитого рынка недвижимости, относящегося к тому же сектору, что и оцениваемый объект.*

### **Расчет рыночной стоимости нежилого здания с использованием сравнительного подхода**

Для определения рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, принадлежащего на праве собственности ЗАО «Интерлизинг-Центр» использовался *метод сравнения продаж* сравнительного подхода.

Методология применения метода сравнения продаж сравнительного подхода аналогична описанию в разделе «Определение рыночной стоимости права пользования (аренды) земельного участка».

Исследование рынка коммерческой недвижимости г. Москвы в сегменте складские помещения с офисами (офисно-складская недвижимость) позволило собрать действующие на дату проведения оценки данные о ценах предложений по продаже прав собственности аналогичные объекты. Объявления с ценами предложения на объекты-аналоги представлены в Приложении.

Уровень цен на сопоставимые объекты складской недвижимости колеблется в зависимости от месторасположения, классности, степени оснащенности (оборудованности), транспортной доступности, развитости инфраструктуры, а также других качественных и количественных характеристик.

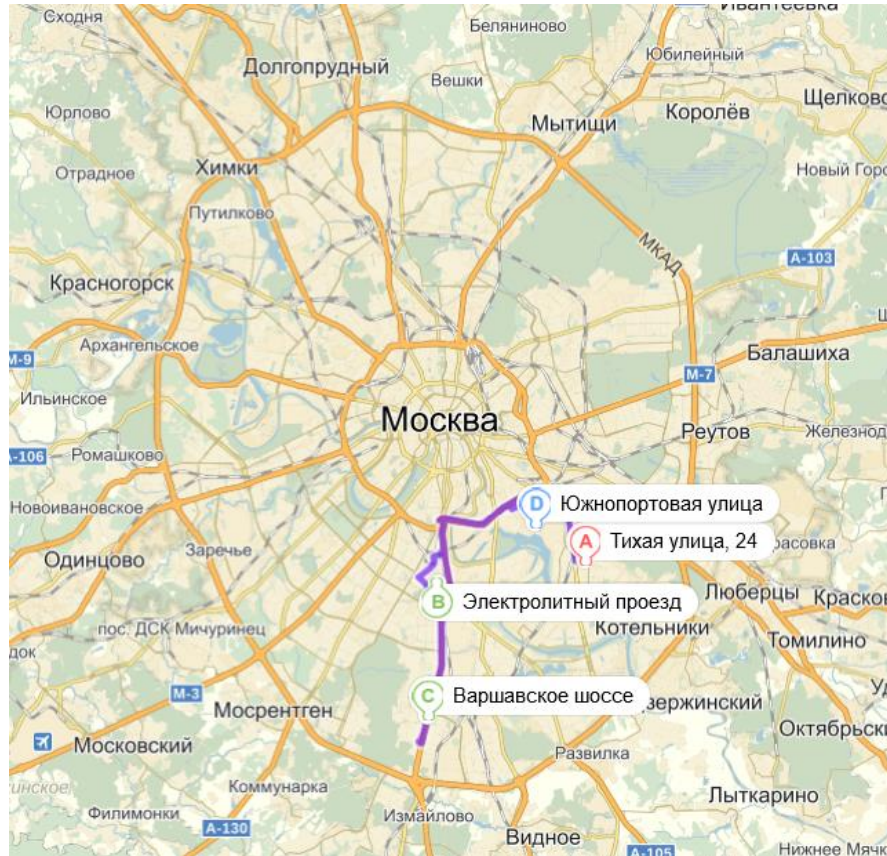
При выборе аналогов оценщиками были проанализированы материалы информационных агентств, а также базы данных агентств недвижимости г. Москвы и другая информация сети Интернет: <http://www.apex-realty.ru/>, <http://www.arendator.ru/>, <http://moskva.naydidom.com/>, <http://sklad-man.com/>, <http://zdanie.info/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.irn.ru/> и т.д.





Чтобы повысить достоверность результатов применяемого метода оценки, в качестве сопоставимых аналогов выбирались объекты складской недвижимости с офисами, которые расположены в близости от оцениваемого нежилого здания (в одном «ценовом» направлении по данным рыночной аналитики).

*РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ НА КАРТЕ Г. МОСКВЫ*



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

В результате были отобраны три наиболее сопоставимых объекта-аналога с учетом правового статуса, функционального назначения, качественных и количественных характеристик объекта оценки (**Таблица 12**).

В качестве единицы сравнения использовалась цена 1 кв. м общей площади.

Совокупная выборка по купле-продаже объектов-аналогов была проанализирована на наличие допустимых отклонений от средневзвешенного и удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Далее проведены корректировки стоимости по следующим параметрам:

- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия сделки (дисконт/скидка на торг);
- Дата продажи/ публикации предложения о продаже;
- Местоположение;



- Транспортная доступность;
- Состояние объекта;
- Качество внутренней отделки
- Поправка на масштаб.

### Обоснование введения корректировок

**Условия финансирования.** Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, определяются в ходе переговоров с потенциальным покупателем непосредственно перед подписанием договора купли-продажи, то оценщики принимают условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данный фактор не проводилась.

**Условия продажи (совершения сделки).** Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку аналоги были выставлены на продажу в одинаковых условиях открытого рынка.

**Условия сделки (дисконт/скидка на торг).** Заявленные цены продаж могут значительно отличаться от действительных, достигнутых в результате переговоров. Приведенная информация представляет собой заявленные цены предложения объектов.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения скидок на торг для различных категорий недвижимости (зданий и помещений) по состоянию на 01.01.2015 г. имеют следующие значения (**Таблица 11**)<sup>13</sup>.

**ТАБЛИЦА 11 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ СКИДКИ НА ТОРГ**

| А. Продажи: |  |                |                 |                                 |
|-------------|--|----------------|-----------------|---------------------------------|
| 2.          | Объекты  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение                |
| 2.1.        | Зданий и помещений:<br>Квартир и комнат в многоквартирных жилых домах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инфраструктуры, "стандартности", общей площади и технического состояния дома и квартиры  | 0,88           | 0,99            | 0,94<br>(для новостроек - 0,97) |
| 2.2.        | Индивидуальных жилых домов, коттеджей, квартир в таунхаусах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инженерной инфраструктуры, конструкции, общей площади и технического состояния дома, а также площади и благоустройства земельного участка              | 0,90           | 0,96            | 0,93                            |
| 2.3.        | Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта   | 0,95           | 0,98            | 0,97                            |
| 2.4.        | Офисных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта  | 0,92           | 0,97            | 0,95                            |
| 2.5.        | Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта  | 0,88           | 0,98            | 0,93                            |
| 2.6.        | Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энергопотребностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта                          | 0,85           | 0,95            | 0,90                            |
| 2.7.        | Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур   | 0,76           | 0,92            | 0,84                            |
| 2.8.        | Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта   | 0,80           | 0,90            | 0,85                            |
| 2.9.        | Комплексов зданий, строений и сооружений на земельном участке - в зависимости от плотности застройки, эстетических характеристик окружающей территории, наличия инженерных и транспортных коммуникаций, энергопотребностей, в зависимости от назначения, технического состояния и общей площади объектов | 0,80           | 0,96            | 0,88                            |

Источник: Портал Statrielt (<http://statrielt.ru>), аналитическое данные «Коэффициент Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений по видам объектов по данным на 01.01.2015 года»

<sup>13</sup> Источник: Интернет портал Statrielt (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-iv-kvartala-2014-goda/104-koeffitsient-skidki-na-torg-otnoshenie-tsen-sdelok-k-tsenam-predlozhenij-po-vidam-ob-ektov-po-dannym-na-01-01-2015-goda>)\*



Корректировка на торг при продаже складской недвижимости согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 2%-12%, среднее значение составляет 7%.

Корректировка на торг при продаже офисной недвижимости согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 3%-8%, среднее значение составляет 5%.

Таким образом, в расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения в размере – 5%, на уровне среднего значения скидки на торг для офисной недвижимости и интервале между нижней границей и средним значением скидки для складской недвижимости.

**Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже).** С помощью данной корректировки учитываются изменения рыночных условий с течением времени, прошедшего с момента заключения сделки с аналогом (или даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки.

Все объекты-аналоги выставлены на продажу в настоящее время, ценовая информация об аналогах актуальна на дату проведения оценки. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

**Местоположение.** Поскольку все аналоги расположены в близости от оцениваемого нежилого здания (в одном «ценовом» направлении по данным рыночной аналитики), корректировка по данному фактору не проводилась.

**Транспортная доступность.** Как и объект оценки, все объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность, в том числе грузовым транспортом. Корректировка по данному фактору не проводилась.

**Поправка на износ /состояние объекта.** Поскольку все объекты аналоги относятся к тому же уровню классности (класс В), что и оцениваемый объект, представляют собой капитальные отдельностоящие здания, корректировка по данному фактору не проводилась.

**Поправка на качество внутренней отделки.** Все объекты-аналоги относятся к тому же уровню классности, что и объект оценки, сопоставимы с ним по уровню внутренней отделки и оснащённости помещений, то корректировка по данному фактору не проводилась.

**Поправка на масштаб.** Корректировка на масштаб не проводилась, поскольку не выявлено корреляционной зависимости между ценой предложения и площадью недвижимости офисно-складского назначения в диапазоне площадей от 500 кв.м. до 10 000 кв.м. Диапазон цен предложения достаточно велик, не имеет наличия каких-либо корреляционных зависимостей, в основном цены определяется субъективными пожеланиями продавца, а не объективными рыночными механизмами.

Срок экспозиции большинства объектов коммерческой недвижимости, в том числе складской, даже при ограниченном их предложении, на рынке слишком высок (более 6 месяцев), что говорит о несбалансированности спроса и предложения. Такое положение



априори не позволяет выявлять каких-либо закономерностей стоимости объектов недвижимости от основных ценообразующих факторов, затрудняет прогноз тенденций развития, не позволяет получать количественных оценок значений корректировок, позволяющих приводить объекты-аналоги к сопоставимости. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Стоимость нежилого здания, площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, была рассчитана путем умножения полученной величины удельной стоимости за 1 кв. м общей площади на общую площадь здания.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки и последовательность введения корректировок приведены ниже в таблице (см. **Таблица 13**).

**Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 4631,9 кв. м, расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, принадлежащего на праве собственности ЗАО «Интерлизинг-Центр» на дату оценки без учета НДС, полученная с использованием сравнительного подхода, составила:**

*252 634 348 руб.*

*(Двести пятьдесят два млн. шестьсот тридцать четыре тыс. триста сорок восемь руб.)*



**Таблица 12. Вторичная выборка объявлений с предложениями о купле-продаже объектов-аналогов здания**

**Аналог №1**

| №              | Адрес                           | Тип объекта                | Округ | Основные магистрали | Собщ. помещений, кв. м | Цена с учетом НДС, руб. | Цена с учетом НДС, руб./кв.м. | Контакты   | Комментарий   | Источник информации   | Дата объявления |
|----------------|---------------------------------|----------------------------|-------|---------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|--|---|---|-----------------|
| <b>ПРОДАЖА</b> |                                 |                            |       |                     |                        |                         |                               |  |   |   |                 |
| 1              | м. Нагорная, Электролитный пр-д | Офисно-складские помещения | ЮАО   | в пределах МКАД     | 3000                   | 210 000 000             | 70 000                        | Контактное лицо: 7 (495) 256-42-58 доб.142, Ольга Игоревна | Описание: Продается ОСЗ, производственно-складского назначения. Высота 9 метров, 4 кранбалки, коммуникации в хорошем состоянии, 500 кВт. Земля 0,43 Га в аренде. Офисные площади составляют 280 кв.м. Торг возможен. Ольга Игоревна<br><br>Тип предложения: продажа<br>Округ: ЮАО<br>Расположение: м. Нагорная<br>Минут транспортом: 10<br>Площадь кв.м: 3000 кв.м<br>Цена за кв.м: 59322 руб. кв. м<br>Назначение: склад с офисами<br>Класс: В<br>Этаж 1<br>Земельный участок: 0,43 га в аренде<br>Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду<br>Парковка: есть<br>Пандус: есть<br>Подъезд еврофуры: да<br>Безопасность: нет сведений<br>Ж/д пути: нет<br><br>Дополнительные сведения: возможен торг | <a href="http://moskva.naydidom.com/search/adpage/290568758.html?l=%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0&amp;cityId=104&amp;regionId=22;http://www.apex-realty.ru/view.php?id=71105&amp;utm_source=naydidom.com&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=Naydidom&amp;from=naydidom.com&amp;utm_source=naydidom&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=pay_per_uniq">http://moskva.naydidom.com/search/adpage/290568758.html?l=%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0&amp;cityId=104&amp;regionId=22;http://www.apex-realty.ru/view.php?id=71105&amp;utm_source=naydidom.com&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=Naydidom&amp;from=naydidom.com&amp;utm_source=naydidom&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=pay_per_uniq</a> | апрель 20015    |
|                |                                 |                            |       |                     |                        |                         |                               |  |   |   |                 |





АНАЛОГ №2

| №              | Адрес                      | Тип объекта                | Округ | Основные магистрали | Собщ. помещений, кв. м | Цена с учетом НДС, руб. | Цена с учетом НДС, руб./кв.м. | Контакты                                       | Комментарий  | Источник информации   | Дата объявления |
|----------------|----------------------------|----------------------------|-------|---------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|--|--|---|-----------------|
| <b>ПРОДАЖА</b> |                            |                            |       |                     |                        |                         |                               |  |  |   |                 |
| 2              | м. Анино, Варшавское шоссе | Офисно-складские помещения | ЮАО   | в пределах МКАД     | 9069                   | 580 000 000             | 63 954                        | Контактное лицо: +7 (985) 923-77-51, Маргарита | <b>ID: 34408</b><br>Описание: Продается 5-этажный складской комплекс, есть холодильные камеры, круглосуточный режим работы, 600 метров от Варшавского шоссе, территория огорожена, 4 грузовых и 1 пассажирский лифт, два пандуса на на 8 м/мест. Земля 1 га в аренде. Цена: 2000 \$/кв.м.<br>Тип предложения: продажа<br>Округ: ЮАО<br>Расположение: м. Анино<br>Минут транспортом: 10-15<br>Площадь кв.м: 9069 кв.м.<br>Цена: 54198 руб. м2<br>Назначение: склад с офисами<br>Класс: В<br>Этаж 5<br>Земельный участок: 1 га в аренде<br>Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду<br>Парковка: есть<br>Пандус: есть<br>Подъезд еврофуры: да<br>Безопасность: есть<br>Ж/д пути: нет<br>Дополнительные сведения: | <a href="http://www.apex-realty.ru/view.php?id=34408&amp;utm_source=naydido.com&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=Naydidom&amp;from=naydidomcom&amp;utm_source=naydidom&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=pay_per_uniq">http://www.apex-realty.ru/view.php?id=34408&amp;utm_source=naydido.com&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=Naydidom&amp;from=naydidomcom&amp;utm_source=naydidom&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=pay_per_uniq</a> | апрель 20015    |
|                |                            |                            |       |                     |                        |                         |                               |  |  |   |                 |





АНАЛОГ №3

| №              | Адрес                            | Тип объекта                | Округ | Основные магистрали  | Собщ. помещений, кв. м   | Цена с учетом НДС, руб. | Цена с учетом НДС, руб./кв.м. | Контакты                                       | Комментарий  | Источник информации   | Дата объявления |
|----------------|----------------------------------|----------------------------|-------|--|--|-------------------------|-------------------------------|--|--|---|-----------------|
| <b>ПРОДАЖА</b> |                                  |                            |       |  |  |                         |                               |  |  |   |                 |
| 3              | м. Кожуховская, ул. Южнопортовая | Офисно-складские помещения | ЮАО   | в пределах МКАД (непосредственной близости ТТК)                                    | 758  | 52 520 000              | 69 288                        | 7 (495) 256-42-58<br>доб.142<br>Ольга Игоревна | <b>ЛОТ 7113</b><br>Описание: Продам теплый склад категории "Б+", Москва, ул.Южнопортовая, 21 (в непосредственной близости 3-е транспортное кольцо, станции метро Кожуховская, Печатники, 3 км от центра города). 758 кв.м. Возможно размещение производства. Подъезд-пандус на 3 евро фуры. Три офисных помещения внутри склада с евроремонтом. Высота потолков 5 метров, 1 этаж.<br>Склад рассчитан на напольное хранение евро и американских паллет. Возможность использования под розницу с применением полочных стеллажей. Круглосуточный подъезд к складу.<br>Выделенная линия интернет, телефон, электричество, теплоресурсы.<br>Готовы к переговорам относительно стоимости и условий нашего сотрудничества.<br>Тип предложения: продажа<br>Округ: ЮАО<br>Расположение: м. Кожуховская<br>Минут транспортом: 10<br>Площадь кв.м: 758 м2<br>Цена за кв.м: 58718 руб. кв.м<br>Назначение: склад с офисами<br>Класс: В+<br>Этаж 1<br>Земельный участок: нет сведений<br>Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду<br>Парковка: есть<br>Пандус: есть<br>Подъезд еврофуры: да<br>Безопасность: есть<br>Ж/д пути: нет<br>Дополнительные сведения: готовы в переговорам относительно стоимости (торг) | <a href="http://zdanie.info/2389/2399/object/7113">http://zdanie.info/2389/2399/object/7113</a> | апрель 20015    |
|                |                                  |                            |       |   |   |                         |                               |  |  |   |                 |
|                |                                  |                            |       |  |  |                         |                               |  |  |   |                 |

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ**

| Показатель/ Объект   | Ед. изм.  | Объект оценки<br>ОО         | Сопоставимый<br>объект 1<br>А1      | Сопоставимый<br>объект 2<br>А2      | Сопоставимый<br>объект 3<br>А3      |
|--|-----------|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Цена продажи/ предложения с учетом НДС                               | руб./кв.м |                             | 70 000                              | 63 954                              | 69 288                              |
| Цена продажи/ предложения без НДС                                    | руб./кв.м |                             | 59 322                              | 54 198                              | 58 718                              |
| <b>Условия финансирования</b>  |           |                             | типичные                            | типичные                            | типичные                            |
| Корректировка  |           |                             | 0%                                  | 0%                                  | 0%                                  |
| Скорректированная стоимость  | руб./кв.м |                             | 59 322                              | 54 198                              | 58 718                              |
| <b>Условия продажи</b>   |           |                             | свободная продажа                   | свободная продажа                   | свободная продажа                   |
| Корректировка  |           |                             | 0%                                  | 0%                                  | 0%                                  |
| Скорректированная стоимость  | руб./кв.м |                             | 59 322                              | 54 198                              | 58 718                              |
| <b>Условия сделки</b>  |           |                             | предложение                         | предложение                         | предложение                         |
| Корректировка  | %         |                             | -5%                                 | -5%                                 | -5%                                 |
| Скорректированная стоимость  | руб./кв.м |                             | 56 356                              | 51 488                              | 55 782                              |
| <b>Дата продажи/ публикации предложения о продаже</b>                |           |                             | актуально на дату проведения оценки | актуально на дату проведения оценки | актуально на дату проведения оценки |
| Корректировка  |           |                             | 0,0%                                | 0,0%                                | 0,0%                                |
| Скорректированная стоимость  | руб./кв.м |                             | 56 356                              | 51 488                              | 55 782                              |
| <b>Местоположение</b>  |           | г. Москва,<br>ул. Тихая, 24 | г. Москва,<br>Электролитный пр-д    | г. Москва,<br>Варшавское ш.         | г. Москва, ул.<br>Южнопортовая      |
| Корректировка  |           |                             | 0%                                  | 0%                                  | 0%                                  |
| Скорректированная стоимость  | руб./кв.м |                             | 56 356                              | 51 488                              | 55 782                              |
| <b>Транспортная доступность</b>                                      |           | хорошая                     | хорошая                             | хорошая                             | хорошая                             |
| Корректировка  |           |                             | 0,0%                                | 0,0%                                | 0,0%                                |
| Скорректированная стоимость  | руб./кв.м |                             | 56 356                              | 51 488                              | 55 782                              |
| <b>Износ /состояние объекта/</b>                                     |           | хорошее                     | хорошее                             | хорошее                             | хорошее                             |
| Корректировка  |           |                             | 0%                                  | 0%                                  | 0%                                  |
| Скорректированная стоимость  | руб./кв.м |                             | 56 356                              | 51 488                              | 55 782                              |
| <b>Качество внутренней отделки</b>                                   |           | соответствует<br>классу В   | соответствует<br>классу В           | соответствует<br>классу В           | соответствует<br>классу В           |
| Корректировка  |           |                             | 0%                                  | 0%                                  | 0%                                  |
| Скорректированная стоимость  | руб./кв.м |                             | 56 356                              | 51 488                              | 55 782                              |
| <b>Поправка на масштаб</b>   | кв.м      | 4 631,9                     | 3 000                               | 9 069                               | 758                                 |
| Корректировка  |           |                             | 0,0%                                | 0,0%                                | 0,0%                                |
| Скорректированная стоимость  | руб./кв.м |                             | 56 356                              | 51 488                              | 55 782                              |
| <b>Стоимость аналогов после внесения корректировок</b>               |           |                             | 56 356                              | 51 488                              | 55 782                              |
| <b>Итоговая стоимость объекта</b><br>(среднеарифметическое значение) | руб./м.кв | <b>54 542</b>               |                                     |                                     |                                     |
| <b>Стоимость объекта без учета НДС</b>                               | руб.      | <b>252 634 348</b>          |                                     |                                     |                                     |

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



## Определение рыночной стоимости нежилого здания с использованием доходного подхода

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения объектом недвижимости. Рыночная стоимость недвижимости при использовании доходного подхода определяется путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость. То есть стоимость недвижимости определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем.

### Алгоритм расчетов и описание методики, применяемой для расчетов рыночной стоимости нежилого здания по доходному подходу

Метод дисконтирования денежных потоков позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

#### Порядок расчета стоимости объекта оценки доходным подходом

1. Определяются период расчета и интервалы для расчета денежных потоков;
2. Рассчитываются прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию, то есть, денежные средства, полученные от будущей продажи объекта в конце периода владения;
3. Определяется ставка дисконта;
4. Прогнозируемые будущие доходы дисконтируются в текущую стоимость с использованием ставок дохода, отражающих состояние и ожидание рынка.

Процесс расчета текущей стоимости заключается в дисконтировании каждого денежного потока соответствующей ему ставкой дисконтирования и последующем сложении всех полученных значений текущей стоимости:

$$PV = \frac{C_1}{1+i_1} + \frac{C_2}{(1+i_2)^2} + \frac{C_3}{(1+i_3)^3} + \dots = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i_t)^t},$$

PV – текущая стоимость;

$C_t$  – денежный поток периода  $t$ ;

$i_t$  – ставка дисконтирования денежного потока периода  $t$ .

При прогнозировании денежных потоков используют скорректированные отчеты о доходах. При этом можно прогнозировать тенденции изменения как доходной, так и расходной частей Отчета. Прогнозирование осуществляется на основании рыночных данных, полученных после изучения Отчета о доходах и расходах для оцениваемого объекта или



для подобных ему, а также согласно прогнозам крупнейших агентств недвижимости относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.

Чтобы посчитать денежные потоки за прогнозный период, нужно тщательно проанализировать информацию о доходах и расходах от объекта недвижимости, имевших место в прошлом, а после, изучив текущее состояние рынка недвижимости и динамику изменения его основных характеристик, спрогнозировать доходы и расходы на основе реконструированного Отчета о доходах.

Для получения текущей стоимости денежных потоков по объекту недвижимости необходимо продисконтировать чистый денежный поток, а затем суммировать величины дисконтированных денежных потоков по всем прогнозным годам и к этой величине прибавить продисконтированную стоимость объекта в постпрогнозный период.

При прогнозировании потока реверсии применялась капитализация дохода постпрогнозного периода. Коэффициенты текущей стоимости денежных потоков в прогнозный период рассчитываются на середину года, так как денежные потоки в прогнозный период поступают в течение всего года:

$$K = 1 / (1 + R)^{0,5}$$

#### **Расчет рыночной стоимости нежилого здания по доходному подходу**

Для определения рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, принадлежащего на праве собственности ЗАО «Интерлизинг-Центр» использовался *метод дисконтированных денежных потоков* доходного подхода.

#### ***Определение периода расчетов и интервалов для расчета денежных потоков***

В качестве периода расчета выбран период в 4 года и 10 мес. с даты оценки, с учетом продажи объекта на конец постпрогнозного периода (6-го года).

Интервал расчета принят – год.

Оценщики выбирают продолжительность горизонта прогнозирования исходя из предположения постепенного улучшения макроэкономической ситуации и положения на рынке коммерческой недвижимости в частности, а также последующего выхода объекта недвижимости на стабильный уровень доходов и расходов.



### ***Расчет величины доходов в текущем периоде (на 2015г.)***

В составе объекта оценки в настоящем Отчете – нежилое здание, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, принадлежащего на праве собственности ЗАО «Интерлизинг-Центр».

Нежилое здание представляет собой складской комплекс с офисами может быть отнесено к классу «В». Данный объект может быть использован в качестве арендного бизнеса, то есть от него может быть получен доход от генерации арендных платежей за планируемый период.

Таким образом, для расчета величины доходов в текущем периоде может быть использована рыночная информация о величине арендных ставок на аналогичные объекты недвижимости.

Для определения базовой ставки аренды при определении величины доходов от объекта оценки в текущем периоде использовался *метод сравнения продаж* сравнительного подхода.

Методология применения метода сравнения продаж сравнительного подхода аналогична описанию в разделе «Определение рыночной стоимости права пользования (аренды) земельного участка».

Рынок аренды офисно-складской недвижимости в г. Москве хорошо развит, в официальных источниках информации, в том числе сети Internet присутствует достаточное количество предложений об аренде сопоставимых аналогов.

Исследование рынка аренды коммерческой недвижимости г. Москвы в сегменте складские помещения с офисами (офисно-складская недвижимость) позволило собрать действующие на дату проведения оценки данные о ценах предложений по аренде аналогичных объектов (об арендных ставках). Объявления с ценами предложения по аренде на объекты-аналоги представлены в Приложении.

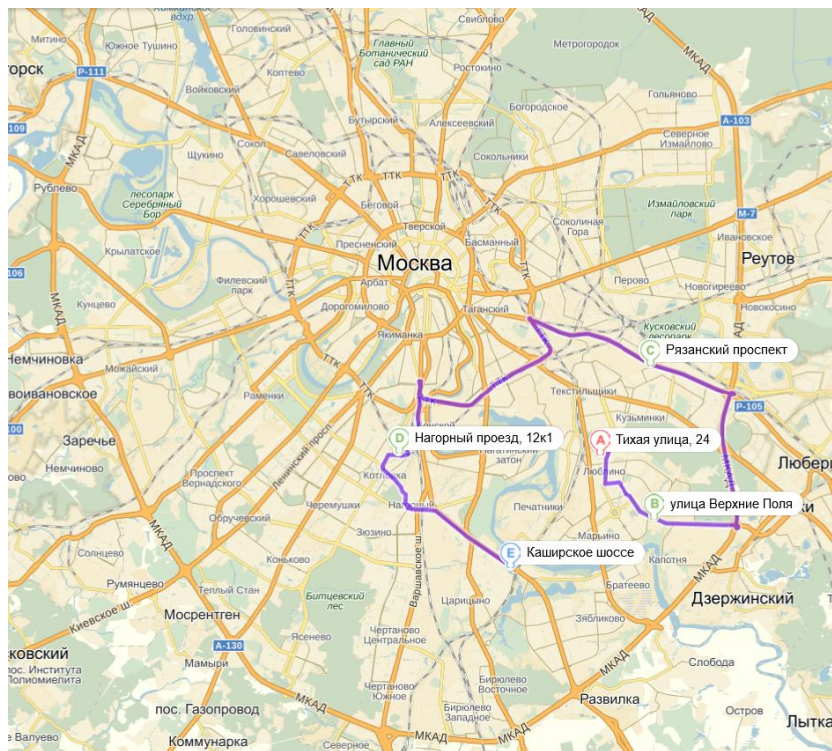
Уровень цен на сопоставимые объекты складской недвижимости колеблется в зависимости от месторасположения, классности, степени оснащенности (оборудованности), транспортной доступности, развитости инфраструктуры, а также других качественных и количественных характеристик.

При выборе аналогов оценщиками были проанализированы материалы информационных агентств, а также базы данных агентств недвижимости г. Москвы и другая информация сети Интернет: <http://www.apex-realty.ru/>, <http://www.arendator.ru/>, <http://moskva.naydidom.com/>, <http://sklad-man.com/>, <http://zдание.info/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.irn.ru/> и т.д.

Чтобы повысить достоверность результатов применяемого метода оценки, в качестве сопоставимых аналогов выбирались объекты складской недвижимости с офисами, которые расположены в близости от оцениваемого нежилого здания (в одном «ценовом» направлении по данным рыночной аналитики).



*РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ НА КАРТЕ Г. МОСКВЫ*



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

В результате были отобраны четыре наиболее сопоставимых объекта-аналога с учетом правового статуса, функционального назначения, качественных и количественных характеристик объекта оценки (**Таблица 15**).

В качестве единицы сравнения использовалась цена 1 кв. м общей площади.

Совокупная выборка по аренде объектов-аналогов была проанализирована на наличие допустимых отклонений от средневзвешенного и удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Далее проведены корректировки стоимости по следующим параметрам:

- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия сделки (дисконт/скидка на торг);
- Дата продажи/ публикации предложения о продаже;
- Местоположение;
- Транспортная доступность;
- Классность объекта (тип помещения);
- Качество внутренней отделки (техническое состояние объекта);
- Поправка на масштаб.





### Обоснование введения корректировок

**Условия финансирования.** Поскольку условия аренды и схема финансирования, как правило, определяются в ходе переговоров с потенциальным арендатором непосредственно перед подписанием договора аренды, то оценщики принимают условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данный фактор не проводилась.

**Условия продажи** (совершения сделки). Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку аналоги были выставлены на сдачу в аренду в одинаковых условиях открытого рынка.

**Условия сделки (дисконт/скидка на торг).** Заявленные цены ставок аренды могут значительно отличаться от действительных, достигнутых в результате переговоров. Приведенная информация представляет собой заявленные цены предложения о величине арендных ставок объектов недвижимости.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения скидок на торг для различных категорий коммерческой недвижимости по аренде по состоянию на 01.01.2015 г. имеют следующие значения (**Таблица 14**)<sup>14</sup>.

**ТАБЛИЦА 14 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ СКИДКИ НА ТОРГ**

| Б. Аренда: |  |                |                 |                  |
|------------|--|----------------|-----------------|------------------|
| 3.         | Объекты  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|            | <b>Зданий и помещений:</b>   |                |                 |                  |
| 3.1.       | Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта                                       | 0,94           | 0,99            | <b>0,97</b>      |
| 3.2.       | Офисных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта  | 0,88           | 0,97            | <b>0,93</b>      |
| 3.3.       | Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта                              | 0,90           | 0,97            | <b>0,94</b>      |
| 3.4.       | Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энергоёмкости, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта | 0,84           | 0,95            | <b>0,90</b>      |

*Источник: Портал Statrielt (<http://statrielt.ru>), аналитическое данные  
«Коэффициент Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений по видам объектов по данным на 01.01.2015 года»*

Корректировка на торг при аренде складской недвижимости согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 3%-10%, среднее значение составляет 6%.

Корректировка на торг при аренде офисной недвижимости согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 3%-12%, среднее значение составляет 7%.

Таким образом, в расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения в размере – 5%, в диапазоне нижней границы и среднего значения скидок на торг для офисной и складской недвижимости.

<sup>14</sup> Источник: Интернет портал Statrielt (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-iv-kvartala-2014-goda/104-koeffitsient-skidki-na-torg-otnoshenie-tsen-sdelok-k-tsenam-predlozhenij-po-vidam-ob-ektov-po-dannym-na-01-01-2015-goda>)\*



**Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже).** С помощью данной корректировки учитываются изменения рыночных условий с течением времени, прошедшего с момента заключения сделки с аналогом (или даты размещения предложения) до даты проведения оценки.

Все объекты-аналоги предлагаются в аренду в настоящее время, ценовая информация об аналогах актуальна на дату проведения оценки. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

**Местоположение.** Поскольку все аналоги расположены в близости от оцениваемого нежилого здания (в одном «ценовом» направлении по данным рыночной аналитики), корректировка по данному фактору не проводилась

**Транспортная доступность.** Как и объект оценки, все объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность, в том числе грузовым транспортом. Корректировка по данному фактору не проводилась.

**Поправка на классность (тип помещения).** Поскольку все объекты аналоги относятся к тому же уровню классности (клас В), что и оцениваемый объект, представляют собой капитальные отдельностоящие здания, корректировка по данному фактору не проводилась.

**Поправка на качество внутренней отделки.** Все объекты-аналоги относятся к тому же уровню классности, что и объект оценки, сопоставимы с ним по уровню внутренней отделки и оснащенности помещений, то корректировка по данному фактору не проводилась.

**Поправка на масштаб.** Корректировка на масштаб не проводилась, поскольку не выявлено корреляционной зависимости между величиной арендной ставки и площадью недвижимости офисно-складского назначения в диапазоне площадей от 1000 кв.м. до 10 000 кв.м. Диапазон цен предложения по арендным ставкам достаточно велик, не имеет наличия каких-либо корреляционных зависимостей, в основном цены определяется субъективными пожеланиями арендодателя, возросшим уровнем конкуренции в условиях кризиса.

По мнению аналитиков компании Colliers «...на рынке качественной складской недвижимости Московского региона заметны значительное усиление конкуренции среди девелоперов и активная борьба за арендаторов. Девелоперы готовы идти на уступки, давать дополнительные дисконты для удержания текущих и привлечения новых арендаторов. Особенно сложная конкурентная ситуация наблюдается на севере и юго-востоке Московской области в связи с большими объемами строительства новых качественных объектов»

По данным аналитики средние арендные ставки на склады класса «В» за 2014 год снизились на -18.4% и составили ~103 \$/м<sup>2</sup>/год.




Конкуренция заставляет потенциальных арендодателей уснавливать цены на аренду, не исходя из рыночных закономерностей, а основываясь на своих ожиданиях и «склонности к риску» и пр. субъективных оценках и факторах.

Расчет среднерыночной ставки аренды и последовательность введения корректировок приведены ниже в таблице (**Таблица 16**).



**Таблица 15. Вторичная выборка объявлений с предложениями об аренде объектов-аналогов**

**Аналог №1**

| №             | Адрес                      | Тип объекта   | Округ | Основные магистрали   | Собщ. помещений, кв. м | Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м. | Контакты   | Комментарий  | Источник информации   | Дата объявления |
|---------------|----------------------------|---|-------|---|------------------------|--|--|--|---|-----------------|
| <b>АРЕНДА</b> |                            |   |       |   |                        |  |  |  |   |                 |
| 1             | м Люблино, ул Верхние Поля | Офисно-складские помещения  | ЮАО   | в пределах МКАД   | 1000 - 5900            | 7 000                                  | Контактное лицо:<br>Дмитрий Евгеньевич<br>Телефон:<br>8 909 9587486 , +7<br>(495) 609-68-16<br>доб.172 | <b>ID: 101059</b><br>Описание: Офисно-складской комплекс, высота потолков 12м, возможность установки стеллажей, удобные подъездные пути, охраняемая территория, пандус, на 1000м2 не менее двух ворот.<br><br>Тип предложения: аренда<br>Округ: ЮАО<br>Расположение: м Люблино<br>Минут транспортом: 10<br>Площадь кв.м: 1000-5900 кв.м<br>Цена за кв.м: 7 000 кв.м/год<br>Назначение: склад с офисами<br>Класс: В<br>Этаж: 1<br>Парковка: есть<br>Готовность к въезду: Предлагается готовое к въезду, возможность установки стеллажей<br>Пандус: есть<br>Подъезд еврофуры: да<br>Безопасность: охраняемая территория<br>Ж/д пути: нет | <a href="http://www.apex-realty.ru/view.php?id=101059">http://www.apex-realty.ru/view.php?id=101059</a> | апрель 20015    |
|               |                            |  |       |  |                        |  |  |  |   |                 |
|               |                            |  |       |   |                        |  |  |  |   |                 |



АНАЛОГ №2

| №  | Адрес                                | Тип объекта                | Округ | Основные магистрали              | Собщ. помещений, кв. м | Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м. | Контакты   | Комментарий   | Источник информации   | Дата объявления |
|--|--------------------------------------|----------------------------|-------|----------------------------------|------------------------|--|--|---|---|-----------------|
| <b>АРЕНДА</b>  |                                      |                            |       |                                  |                        |  |  |   |   |                 |
| 2  | м Рязанский проспект, Рязанский пр-т | Офисно-складские помещения | ЮАО   | в пределах МКАД (близость к ТТК) | 700-5000               | 7300                                   | Тел.: 8 926 5839976 , +7 (495) 609-68-17 доб.226 , Алексей Сергеевич | <b>ID: 29595</b><br>Описание: Сдаются отопляемые складские помещения. Складской комплекс класса В+. Площади: 700 м2, 1300 м2, 2900 м2, 5000 м2. Пандус. Грузовые лифты 5 тонн. Подъезд Еврофуры. Близость ТТК. Пожарная и охранная сигнализации. Офисы. Охрана 24 часа.<br>Тип предложения: аренда<br>Округ: ЮАО<br>Расположение: м. Рязанский проспект<br>Минут транспортом: 10<br>Площадь кв.м: 700 м2, 1300 м2, 2900 м2, 5000 м2. Всего 5000 м2. Можно отдельно.<br>Цена: 7300 \$/м2/год<br>Назначение: склад с офисами<br>Класс: В+<br>Этаж 1<br>Парковка: есть<br>Готовность к въезду: Предлагается готовое к въезду<br>Пандус: есть<br>Подъезд еврофуры: да<br>Безопасность: круглосуточная, охранная сигнализация<br>Ж/д пути: нет | <a href="http://www.apex-realty.ru/view.php?id=29595">http://www.apex-realty.ru/view.php?id=29595</a> | апрель 20015    |
|  |                                      |                            |       |                                  |                        |  |  |   |   |                 |



АНАЛОГ №3

| №      | Адрес                                 | Тип объекта                | Округ | Основные магистрали | Собщ. помещений, кв. м | Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м. | Контакты                         | Комментарий   | Источник информации   | Дата объявления |
|--------|---------------------------------------|----------------------------|-------|---------------------|------------------------|--|----------------------------------|---|---|-----------------|
| АРЕНДА |                                       |                            |       |                     |                        |  |                                  |   |   |                 |
| 3      | м. Нагатинская, Нагорный проезд 12, 1 | Офисно-складские помещения | ЮАО   | в пределах МКАД     | 2500                   | 6800                                   | Тел.:+7 (499) 123-80-12, Ювгения | <b>ID 256040</b><br>Описание: Сдается складское помещение, 2500 кв.м, этаж 2, высота потолков 4,5м, цена 6 800 руб. за кв.м в год, круглосуточная охраняемая территория, парковка, телефон, интернет, корпоративный автобус от м. Нагатинская.<br><br>Тип предложения: аренда<br>Расположение: м. Нагатинская<br>Минут транспортом: 10-15<br>Площадь кв.м: 2500 кв.м<br>Цена за кв.м: 6800 руб. кв.м/год<br>Назначение: склад с офисами<br>Класс: В<br>Этаж 1<br>Парковка: есть<br>Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду<br>Пандус: есть<br>Подъезд еврофуры: да<br>Безопасность: охраняемая территория<br>Ж/д пути: нет | <a href="http://www.arendator.ru/offers/256040/?from=naydidomcom&amp;utm_source=naydidom&amp;utm_medium=eps&amp;utm_campaign=pay_per_uniq">http://www.arendator.ru/offers/256040/?from=naydidomcom&amp;utm_source=naydidom&amp;utm_medium=eps&amp;utm_campaign=pay_per_uniq</a> | апрель 20015    |





АНАЛОГ №4

| №             | Адрес                           | Тип объекта                | Округ | Основные магистрали | Общ. помещений, кв. м | Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м. | Контакты  | Комментарий   | Источник информации   | Дата объявления |
|---------------|---------------------------------|----------------------------|-------|---------------------|-----------------------|--|---|---|---|-----------------|
| <b>АРЕНДА</b> |                                 |                            |       |                     |                       |  |   |   |   |                 |
| 4             | м. Кантемировская, Каширское ш. | Офисно-складские помещения | ЮАО   | в пределах МКАД     | 1300                  | 8000                                   | Тел.:+7 (495) 540 52 80<br>, Строков Константин | <b>ID 744</b><br>Описание: Складской комплекс 1300 м2;<br>Вакантная площадь:<br>Склад: 1000м2;<br>Офис: 300 м2 ;<br>Готов к въезду ; Свидетельство о собственности в наличии.<br>Коммерческие условия:<br>Стоимость аренды (кв.м/год):<br>Склад:8000 руб.;<br>Офис: 8000 руб. ;<br>Операционные платежи: включены в стоимость;<br>Электричество по счетчику;<br>Страховой депозит: 1 месяц;<br>Технические характеристики:<br>Рабочая высота:9 м;<br>Пол: бетон;<br>Нагрузка на пол: 5 тонн/кв.м;<br>Сетка колонн: 12 х 12;<br>2-а евродока;<br>Температура внутри мин.: 18С;<br>Пожарная сигнализация;<br>Система пожаротушения гидранты;<br>Телефонные линии;<br>Электрическая мощность: 100 кВт.<br>Тип предложения: аренда<br>Расположение: м. Кантемировская<br>Минут транспортом: 10-15<br>Площадь кв.м: 1300 кв.м<br>Цена за кв.м: 8000 руб. кв.м/год<br>Назначение: склад с офисами<br>Класс: В<br>Этаж 1<br>Парковка: есть<br>Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду<br>Пандус: есть<br>Подъезд еврофуры: да<br>Безопасность: охраняемая территория<br>Ж/д пути: нет | <a href="http://www.sklad-man.ru/arenda-sklada/sklad744.html">http://www.sklad-man.ru/arenda-sklada/sklad744.html</a> | апрель 2015     |



Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»





**Таблица 16. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРЕДНЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ**

| Показатель/ Объект   | Ед. изм.  | Объект оценки            | Сопоставимый объект 1               | Сопоставимый объект 2               | Сопоставимый объект 3               | Сопоставимый объект 4               |
|--|-----------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
|  |           | ОО                       | А1                                  | А2                                  | А3                                  | А4                                  |
| Цена предложения арендной ставки с учетом НДС  | руб./кв.м |                          | 7 000                               | 7 300                               | 8 000                               | 6 800                               |
| Цена продажи/ предложения без НДС  | руб./кв.м |                          | 5 932                               | 6 186                               | 6 780                               | 5 763                               |
| <b>Условия финансирования</b>  |           |                          | типичные                            | типичные                            | типичные                            | типичные                            |
| Корректировка  |           |                          | 0%                                  | 0%                                  | 0%                                  | 0%                                  |
| Скорректированная стоимость  | руб./кв.м |                          | 5 932                               | 6 186                               | 6 780                               | 5 763                               |
| <b>Условия продажи</b>   |           |                          | рыночные                            | рыночные                            | рыночные                            | рыночные                            |
| Корректировка  |           |                          | 0%                                  | 0%                                  | 0%                                  | 0%                                  |
| Скорректированная стоимость  | руб./кв.м |                          | 5 932                               | 6 186                               | 6 780                               | 5 763                               |
| <b>Условия сделки (дисконт/скидка на торг)</b>   |           |                          | предложение                         | предложение                         | предложение                         | предложение                         |
| Корректировка  | %         |                          | -5%                                 | -5%                                 | -5%                                 | -5%                                 |
| Скорректированная стоимость  | руб./кв.м |                          | 5 636                               | 5 877                               | 6 441                               | 5 475                               |
| <b>Дата продажи/ публикации предложения о продаже</b>  |           |                          | актуально на дату проведения оценки | актуально на дату проведения оценки | актуально на дату проведения оценки | актуально на дату проведения оценки |
| Корректировка  |           |                          | 0,0%                                | 0,0%                                | 0,0%                                | 0,0%                                |
| Скорректированная стоимость  | руб./кв.м |                          | 5 636                               | 5 877                               | 6 441                               | 5 475                               |
| <b>Местоположение</b>  |           | г. Москва, ул. Тихая, 24 | г. Москва, ул. Верхние Поля         | г. Москва, Рязанский пр-т           | г. Москва, Каширское ш.             | Москва, Нагорный проезд 12, 1       |
| Корректировка  |           |                          | 0%                                  | 0%                                  | 0%                                  | 0,0%                                |
| Скорректированная стоимость  | руб./кв.м |                          | 5 636                               | 5 877                               | 6 441                               | 5 475                               |
| <b>Транспортная доступность</b>  |           | хорошая                  | хорошая                             | хорошая                             | хорошая                             | хорошая                             |
| Корректировка  |           |                          | 0,0%                                | 0,0%                                | 0,0%                                | 0,0%                                |
| Скорректированная стоимость  | руб./кв.м |                          | 5 636                               | 5 877                               | 6 441                               | 5 475                               |
| <b>Поправка на классность (тип помещения)</b>  |           | В                        | В+                                  | В                                   | В                                   | В                                   |
| Корректировка  |           |                          | 0%                                  | 0%                                  | 0%                                  | 0,0%                                |
| Скорректированная стоимость  | руб./кв.м |                          | 5 636                               | 5 877                               | 6 441                               | 5 475                               |
| <b>Качество внутренней отделки</b>   |           | соответствует классу В   | соответствует классу В              | соответствует классу В              | соответствует классу В              | соответствует классу В              |
| Корректировка  |           |                          | 0%                                  | 0%                                  | 0%                                  | 0,0%                                |
| Скорректированная стоимость  | руб./кв.м |                          | 5 636                               | 5 877                               | 6 441                               | 5 475                               |
| <b>Поправка на масштаб</b>   | кв.м      | 4 631,9                  | 5900                                | 5000                                | 1200                                | 2500                                |
| Корректировка  |           |                          | 0,0%                                | 0,0%                                | 0,0%                                | 0,0%                                |
| Скорректированная стоимость  | руб./кв.м |                          | 5 636                               | 5 877                               | 6 441                               | 5 475                               |
| <b>Стоимость аналогов после внесения корректировок</b>   |           |                          | 5 636                               | 5 877                               | 6 441                               | 5 475                               |
| <b>Итоговая стоимость арендной ставки без учета НДС, вкл. операционные расходы, без учёта коммунальных платежей, (среднеарифметическое значение)</b> | руб./м.кв | 5 857                    |                                     |                                     |                                     |                                     |

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Таким образом, средняя величина арендной платы составляет – 5 857 руб./м<sup>2</sup> в год. Ставка включает операционные расчеты и не учитывает НДС и коммунальные платежи.

Для прогнозного расчета потенциального валового дохода, приносимого оцениваемой недвижимостью в случае возврата арендных платежей, принимаем в качестве прогнозной ставки арендной платы расчетное среднее значение – 5 857 руб./м<sup>2</sup> в год.

Полученная величина попадает в диапазон средневзвешенных рыночных ставок для офисов Класса В, который составляет по данным крупных девелоперских компаний от 70 \$/м<sup>2</sup> в год до 125 \$/м<sup>2</sup> в год (по данным рынка коммерческой недвижимости, представленного в соответствующем разделе).

### **Макроэкономические показатели**

Прогноз макроэкономических показателей доходного подхода осуществлялся на основании данных уточненного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на период 2014г. и плановый период 2015 и 2016 годов, а также долгосрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2030г. сценарного макроэкономического прогноза МЭР РФ. В таблице ниже приведены использованные в расчете темпы рублевой инфляции. Для постпрогнозного периода темп рублевой инфляции был рассчитан как среднее значение по прогнозным показателям темпов рублевой инфляции в РФ за период 2015 - 2122гг., то есть за весь оставшийся срок службы здания, составляющий 108 лет, в соответствии с Приказом Госстроя СССР от 08.09.1964 N 147 «О введении в действие Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» (в редакции на июль 2011г.).

**Таблица 17. РАСЧЕТ ТЕМПА СРЕДНЕГОДОВОЙ РУБЛЕВОЙ ИНФЛЯЦИИ В РФ**

| Макроэкономические показатели             | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Темп среднегодовой инфляции (ИПЦ) в РФ, % | 4,7% | 4,8% | 5,1% | 4,5% | 4,0% | 3,5% | 3,3% | 3,1% |

ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛИЦЫ

| Макроэкономические показатели             | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030...2122 | ПП    |
|---|------|------|------|------|------|------|------|-------------|-------|
| Темп среднегодовой инфляции (ИПЦ) в РФ, % | 2,9% | 2,8% | 2,6% | 2,5% | 2,3% | 2,1% | 2,0% | 2,0%        | 2,19% |

Источник: МЭР РФ,

[http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108\\_5](http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5)

### **Прогнозирование величины инвестиционных расходов (капитальных вложений)**

Объектом настоящей оценки является имущество предприятия банкротства. Рыночная стоимость определяется для целей реализации (продажи) данного имущества на торгах в ходе мероприятий в процедуре конкурсного производства, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.



Каких-либо инвестиционных расходов собственник-банкрот в оцениваемое имущество не планирует, ввиду того, что находится в процедуре банкротства и у него отсутствуют какие-либо требуемые для реализации инвестиционных программ финансовые ресурсы. Будущий собственник, как и его планы по поводу инвестиций на момент проведения оценки неизвестны, поскольку объект оценки будет реализован в ходе открытых торгов.

Таким образом, при расчете рыночной стоимости объекта оценки оценщики приняли инвестиционные расходы (капитальные затраты) равными 0 и учитывали только операционные расходы.

### ***Расчет величины расходов в текущем периоде (на 2015г.)***

Операционные расходы - это периодические ежегодные расходы по содержанию недвижимости, которые в свою очередь делятся на:

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

*Условно-постоянные расходы* - это расходы, которые не зависят от степени загрузки помещений. К ним относят имущественный налог, страховые взносы, заработная плата обслуживающего персонала плюс налоги на нее.

*Условно-переменные расходы* - это те, которые не зависят от степени загрузки помещений. К ним относят: коммунальные расходы, расходы на охрану, расходы на рекламу и заключение арендного договора, расходы на управление, расходы на консультационные и юридические услуги. Иногда оплата труда управляющего рассчитывается в процентах от ДВД.

*Резерв на замещение* - это затраты по поддержанию быстроизнашивающихся элементов здания в нормальном функциональном состоянии.

Поскольку величина фактических операционных затрат по содержанию оцениваемого имущества оценщикам не известна, то для дальнейших расчетов принята их средняя доля в величине доходов при условии наиболее рационального (эффективного) ведения арендного бизнеса.

По данным нового исследования компании CBRE, операционные расходы в сегменте рынка офисно-складской недвижимости составляют \$32 – 40/кв. м в год, коммунальные платежи – \$8 – 12/кв. м в год<sup>15</sup>.

При этом аналитики отмечают, что учитывая переход рынка на фиксацию ставок аренды в рублях, расчет реальных долларовых ставок в рублевом эквиваленте осуществляется по курсу 33 рубля за 1 USD.

Таким образом, расходы в сегменте рынка офисно-складской недвижимости в рублях составляют 1056 – 1320 руб. /кв. м в год.

<sup>15</sup> См. раздел «Обзор рынков офисной и складской недвижимости Москвы в 2014 г.» настоящего Отчета.



Приведенная выше аналитика подтверждается данными статистики, представленными на портале Statrielt, основанными на результатах опросов участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе. Доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от годового дохода от их аренды по итогам 2014 г. приведена ниже (**Таблица 18** **Таблица 14**)<sup>16</sup>.

При определении доли расходов в величине годового дохода индивидуализированные статьи расходов (налоги, страхование (в зависимости от организационно-правовой формы собственника и от объема страховых рисков), коммунальные платежи по показаниям отдельных приборов учёта, уплачиваемые арендатором индивидуально), не учитываются.

**Таблица 18** Доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от годового дохода от их аренды

| Объекты                             | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|-------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Торговых помещений и зданий         | 0,14           | 0,28            | <b>0,21</b>      |
| Офисных помещений и зданий          | 0,15           | 0,27            | <b>0,21</b>      |
| Складских помещений и зданий        | 0,13           | 0,25            | <b>0,19</b>      |
| Производственных помещений и зданий | 0,12           | 0,28            | <b>0,20</b>      |

Источник: Портал Statrielt (<http://statrielt.ru>), аналитическое данные

«Доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от годового дохода от их аренды по данным за 2014 год»

Для дальнейших расчетов оценщики принимают величину операционных расходов на уровне их нижней границы по данным аналитики – 1056 руб. /кв. м в год, что составляет 18% от величины расчетной среднерыночной арендной ставки и соответствует среднему значению доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости в сегменте складских помещений и зданий от годового дохода от их аренды, приведенному в таблице выше.

### **Индикаторы изменения темпов роста/снижения доходов и расходов в прогнозном и постпрогнозном периодах**

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе прогноз среднегодового изменения рыночных цен недвижимости и арендных ставок за 2015 год представлен ниже (**Таблица 19**)<sup>17</sup>.

<sup>16</sup> Источник: Интернет портал Statrielt (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-iv-kvartala-2014-goda/99-dolya-raskhodov-na-soderzhanie-i-ekspluatatsiyu-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-ot-godovogo-dokhoda-ot-ikh-arendy>)

<sup>17</sup> Источник: Интернет портал Statrielt (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-iv-kvartala-2014-goda/114-prognoz-srednegodovogo-izmeneniya-rynochnykh-tsen-nedvizhimosti-i-arendnykh-stavok-na-2015-god>)



**Таблица 19** ПРОГНОЗ СРЕДНЕГОДОВОГО ИЗМЕНЕНИЯ РЫНОЧНЫХ ЦЕН НЕДВИЖИМОСТИ И АРЕНДНЫХ СТАВОК ЗА 2015 ГОД

| Объекты   | Нижняя граница   | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|-----------------|------------------|
| <b>Б. Аренды:</b>   | <b>в зависимости от местоположения, назначения, класса качества, технического состояния, общей площади объекта</b> |                 |                  |
| 1.1. Торговых помещений и зданий с земельным участком         | 1,04   | 1,15            | <b>1,10</b>      |
| 1.2. Офисных помещений и зданий с земельным участком          | 1,04   | 1,14            | <b>1,09</b>      |
| 1.3. Складских помещений и зданий с земельным участком        | 1,05   | 1,15            | <b>1,10</b>      |
| 1.4. Производственных помещений и зданий с земельным участком | 1,02   | 1,12            | <b>1,07</b>      |

Источник: Портал Statrielt (<http://statrielt.ru>), аналитическое данные

«Прогноз среднегодового изменения рыночных цен недвижимости и арендных ставок за 2015 год»

По данным аналитики рынок начнет восстановление в конце 2015 г., начале 2016 г., ожидания бурного роста рынка коммерческой недвижимости в ближайшие пять лет не планируется. Оценщики для дальнейших расчетов приняли рост доходов и расходов на уровне роста цен 2015 г.

Среднегодовое изменение цен при аренде складской недвижимости согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 5%-15%, среднее значение составляет 10%.

В расчетах при прогнозировании доходов и операционных расходов в прогнозном и постпрогнозном периодах темпы роста приняты на минимальном уровне – 5% в год.

### **Коэффициент недозагрузки**

Коэффициент недозагрузки площадей в отчете принимается на уровне минимальной среднерыночной величины 2%, данное значение связано с особенностью арендуемого помещения.

По данным профессиональных участников рынка коммерческой недвижимости у арендаторов особым спросом пользуется формат офисно-складских комплексов, в которых можно и арендовать офис, а также воспользоваться полноценным комплексом логистических услуг. Такой формат отличается тем, что офис размещен рядом со складом и это позволяет оперативнее решать любые вопросы.

Однако в современных офисно-складских комплексах на территории Москвы предложение на аренду складов сильно ограничено. Объекты такого типа преимущественно сосредоточены в Подмосковье, что нравится далеко не всем арендаторам. Тенденция работать в офисе, располагающемся за МКАД, уже появилась, но многие предприниматели по-прежнему хотят работать в столице, а не в Подмосковье.

### **Коэффициент недосбора арендных платежей**

Недосбор арендных платежей в данном отчете принимается равным 0%, то есть предполагается, что будут заключаться договора аренды, в которых будут предусматриваться страховой депозит на случай просрочки оплаты.

### **Коэффициент полезных площадей**

Коэффициент полезных площадей принимается равным 0%, так как в расчете используется арендопригодная площадь.



### **Расчет ставки дисконтирования**

Для получения более полной информации о размере ставки капитализации оценщиками было проведено исследование по данному критерию.

Объектом настоящей оценки выступает нежилое здание, представляющее собой складской комплекс с офисами, общей площадью 4631,9 кв. м. В целом складские помещения составляют 3450,1 кв. м, учрежденческие – 1181,8 кв. м общей площади здания.

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. По различным оценкам ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы составляют 9,5 - 11%, в среднем – 10,2%. Изменение за год – рост на +1,2% (процентных пункта). Ставки капитализации для качественной складской недвижимости Москвы составляют 11,3 – 13%, в среднем – 12%. Изменение за год: рост +1% (процентный пункт).

Для дальнейших расчетов принята средневзвешанная ставка капитализации, учитывающая соотношение складских и офисных помещений объекта оценки, на уровне среднего значения для указанного выше интервалов – 11,5%.

**Таблица 20** РАСЧЕТ СРЕДНЕВЗВЕШАННОЙ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

| Наименование показателя                       | Площадь в кв. м | Доля в общей площади, % | Ср. ставка капитализации | Средневзвешанная ставка капитализации |
|---|-----------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| <b>Общая площадь объекта</b>                  | <b>4631,9</b>   | <b>100%</b>             |                          | <b>11,5%</b>                          |
| Площадь складских помещений в составе объекта | 3450,1          | 74%                     | 12%                      |                                       |
| Площадь офисных помещений в составе объекта   | 1181,8          | 26%                     | 10,2%                    |                                       |

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Темп долгосрочного роста был принят экспертом на уровне рассчитанного пост-прогнозного темпа рублевой инфляции, то есть составил 2,19%.<sup>18</sup>

Норма возврата капитала была определена методом Ринга на основании нормативного срока службы объекта оценки. Нормативный срок службы объекта был определен в соответствии с Приказом Госстроя СССР от 08.09.1964 N 147 «О введении в действие Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» (в редакции на июль 2011г.) и составил 150 лет. Таким образом, расчетная величина нормы возврата капитала равна 0,67%.

Величина ставки дисконтирования рассчитывается как сумма ставки капитализации (11,5%), темпов роста доходов компании в долгосрочном периоде (2,19%) и нормы возврата капитала (0,67%), и округленно составляет 14,35% (Таблица 21).

**Таблица 21.** РАСЧЕТ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ

| Наименование составляющих                             | Величина      |
|---|---------------|
| Ставка капитализации                                  | 11,50%        |
| Норма возврата капитала                               | 0,67%         |
| Долгосрочный темп роста                               | 2,19%         |
| <b>Ставка дисконтирования для прогнозного периода</b> | <b>14,35%</b> |

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

<sup>18</sup> В соответствии с таблицей прогноза макропоказателей с учетом срока жизни объекта





### **Расчет рыночной стоимости нежилого здания методом дисконтированных денежных потоков**

В таблице ниже (Таблица 22) представлен расчет денежных потоков и определена рыночная стоимость объекта оценки. Расчеты проводились без учета НДС.

**Таблица 22. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ**

| Наименование показателя                     | Ед. изм     | Период 1   | Период 2   | Период 3   | Период 4   | Постпрогнозный период |
|---|-------------|------------|------------|------------|------------|-----------------------|
|   |             | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       | 2019                  |
| Продолжительность периода                   | долей       | 0,83(3)    | 1          | 1          | 1          | 1                     |
| Средняя цена арендной ставки в текущем году | руб./кв.м   | 5 857      |            |            |            |                       |
| Общая площадь объекта недвижимости          | кв. м       | 4 631,9    |            |            |            |                       |
| Потенциальный валовой доход                 | руб.        | 22 607 499 |            |            |            |                       |
| Темп роста                                  |             | -          | 1,05       | 1,05       | 1,05       | 1,05                  |
| Потенциальный валовой доход                 | руб.        | 22 607 499 | 28 485 449 | 29 909 721 | 31 405 208 | 32 975 468            |
| Коэффициент полезных площадей               |             | 1          | 1          | 1          | 1          | 1                     |
| Коэффициент годовой незагрузки              |             | 0,98       | 0,98       | 0,98       | 0,98       | 0,98                  |
| Коэффициент недосбора арендной платы        |             | 1          | 1          | 1          | 1          | 1                     |
| Действительный валовой доход                | руб.        | 22 155 349 | 27 915 740 | 29 311 527 | 30 777 103 | 32 315 959            |
| Операционные расходы                        | руб.        | 4 076 072  | 5 135 851  | 5 392 643  | 5 662 275  | 5 945 389             |
| Капитальные вложения                        | руб.        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0                     |
| Чистый операционный доход                   | руб.        | 18 079 277 | 22 779 889 | 23 918 884 | 25 114 828 | 26 370 569            |
| Ставка дисконтирования                      | %           | 14,35%     |            |            |            |                       |
| Коэффициент дисконтирования                 |             | 0,935      | 0,818      | 0,715      | 0,625      | 0,547                 |
| Денежный поток                              | руб.        | 16 906 587 | 18 628 430 | 17 104 694 | 15 705 595 | 14 420 936            |
| Ставка капитализации                        | %           |            |            |            |            | 11,5%                 |
| Терминальная стоимость (реверсия)           | руб.        |            |            |            |            | 125 399 443           |
| <b>Рыночная стоимость</b>                   | <b>руб.</b> |            |            |            |            | <b>193 744 749</b>    |

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 4631,9 кв. м, расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, принадлежащего на праве собственности ЗАО «Интерлизинг-Центр» на дату оценки без учета НДС, полученная с использованием доходного подхода, составила:**

*193 744 749 руб.*

*(Сто девяносто три млн. семьсот сорок четыре тыс. семьсот сорок девять руб.)*



## **Согласование результатов расчета рыночной стоимости нежилого здания, полученных с использованием доходного и сравнительного подходов**

Полноценный процесс оценки предусматривает использование трех подходов: сравнительного, затратного и доходного. Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов оценки и дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: производителя, дилера, покупателя, инвестора и др.

Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (методами), дают разную величину стоимости. Поэтому согласование полученных результатов и обоснование итоговой величины стоимости – завершающий этап оценки.

При согласовании промежуточных результатов, полученных с использованием различных подходов, и определении итоговой величины рыночной стоимости учитывались цели проведения настоящей оценки, достоверность и полнота используемой информации, текущее состояние конъюнктура рынка, перспективы и возможности дальнейшего использования имущества, представленного к оценке, а также все особенности каждого из подходов к оценке и допущения, принятые в расчетах.

В настоящем Отчете для определения рыночной стоимости имущества ЗАО «Интерлизинг-Цент» – нежилого здания, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24 использовались доходный и сравнительный подходы, затратный подход не применялся.

Доходный подход отражает инвестиционные ожидания покупателя. В условиях нестабильной отечественной экономики, отягчающейся мировым кризисом, санкциями, непредсказуемостью экономических индикаторов рынка и прочими факторами, методы доходного подхода имеют достаточно низкую достоверность, так как основаны на будущих ожиданиях уровня доходов и расходов. Количественные оценки уровня достоверности результатов, полученных методами доходного подхода, также затруднены в силу наличия большого уровня неопределенности при формировании вероятностных моделей расчета. Учитывая выше сказанное, оценщики при согласовании результатов оценки экспертно присвоили доходному подходу весовой коэффициент – 10%.

Применение сравнительного подхода основано на предположении, что осведомленный разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность. На рынке коммерческой недвижимости г. Москвы в секторе рынка офисно-складской недвижимости присутствует достаточное количество предложений к продаже объектов недвижимости сопоставимых объекту оценки. Несмотря на большие сроки экспозиции, такие объекты находят своего покупателя и на текущий момент являются лучшим ориентиром для целей ценообразования. Оценщики при согласовании результатов оценки экспертно присвоили сравнительному подходу весовой коэффициент – 90%.

При проведении расчетов рыночной стоимости оцениваемых объектов НДС не учитывался, поскольку в соответствии с пп. 15 в п. 2, ст. 146 НК РФ «...операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии



с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения НДС.

Расчет согласованной рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, принадлежащего на праве собственности ЗАО «Интерлизинг-Центр», представлен в таблице ниже (**Таблица 23**)

**Таблица 23.** РАСЧЕТ СОГЛАСОВАННОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

| Показатели   | Затратный подход                      | Сравнительный подход | Доходный подход |
|--|---------------------------------------|----------------------|-----------------|
| Весовые показатели достоверности метода оценки   | 0%                                    | 90%                  | 10%             |
| Результат, полученный при использовании подхода, руб.                                    | не применялся<br>(обоснованный отказ) | 252 634 348          | 193 744 749     |
| Согласованная величина рыночной стоимости на дату оценки без учета НДС, руб.:            | 246 745 389                           |                      |                 |
| Согласованная величина рыночной стоимости на дату оценки округленно без учета НДС, руб.: | 246 750 000                           |                      |                 |

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таким образом, согласованная рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 4631,9 кв. м, расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, принадлежащего на праве собственности ЗАО «Интерлизинг-Центр» на дату оценки без учета НДС округленно составила:

246 750 000 руб.

(Двести сорок шесть млн. семьсот пятьдесят тыс. руб.)



## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества в составе: нежилого здания, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер 84705), и земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, принадлежащего ЗАО «Интерлизинг-Центр» на праве собственности и праве долгосрочной аренды соответственно, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объектом оценки являются:

- Право собственности на нежилое здание, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24.
- Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества производился без учета налога на добавленную стоимость (без учета НДС). В соответствии с пп. 15 в п. 2, ст. 146 НК РФ «...операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения НДС.

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в составе: нежилого здания, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер 84705), и земельного участка, площадью 3084, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, принадлежащего ЗАО «Интерлизинг-Центр» на праве собственности и праве долгосрочной аренды соответственно, представлен в таблице ниже (**Таблица 24**).

**Таблица 24** Рыночная стоимость оцениваемого имущества на дату оценки

| Наименование   | Рыночная стоимость без НДС, руб.   |                      |                                    | Вес   |                      |                 | Рыночная стоимость на дату оценки без НДС, руб. (округленно) |
|--|------------------------------------|----------------------|------------------------------------|---|----------------------|-----------------|--|
|  | Затратный подход                   | Сравнительный подход | Доходный подход                    | Затратный подход  | Сравнительный подход | Доходный подход |  |
| Право собственности на нежилое здание, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер: 84705), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24  | Не применялся (обоснованный отказ) | 252 634 348          | 193 744 749                        | 0%  | 90%                  | 10%             | 246 750 000  |
| Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 3084,00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24  | Не применялся (обоснованный отказ) | 16 300 000           | Не применялся (обоснованный отказ) | 0%  | 100%                 | 0%              | 16 300 000   |
| <b>ИТОГО:</b>  |                                    |                      |                                    |   |                      |                 | <b>263 050 000</b>   |
| <b>Итоговое заключение о стоимости объекта оценки</b>  |                                    |                      |                                    |   |                      |                 |  |
| Рыночная стоимость недвижимого имущества в составе: нежилого здания, общей площадью 4631,9 кв. м (условный номер 84705), и земельного участка, площадью 3084,00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:4), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, принадлежащего ЗАО «Интерлизинг-Центр» на праве собственности и праве долгосрочной аренды соответственно, на дату оценки без учета НДС – 18% |                                    |                      |                                    | <b>263 050 000 руб.</b><br>(Двести шестьдесят три млн. пятьдесят тыс. руб.) |                      |                 |  |

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества ЗАО «Интерлизинг-Центр» на дату оценки без учета НДС округленно составила:**

263 050 000 руб.

(Двести шестьдесят три млн. пятьдесят тыс. руб.)



В разработке Отчета принимали участие специалисты-оценщики компании ООО «Авиа Бизнес Консалт». Копии документов об образовании представлены в Приложении.

ОЦЕНЩИКИ:

Генеральный директор ООО «Авиа Бизнес Консалт»,  
ООО «Авиа Бизнес Консалт»,

Аттестованный оценщик

/Диплом о профессиональной переподготовке  
по программе «Оценка стоимости  
предприятия (бизнеса)».

ПП № 926665 от 07.04.2006г.

Институт профессиональной оценки/

Член НП «СМАОс» от 01.02.2008г. рег. № 1774

кандидат экономических наук



М.М. Штрикунова

Аттестованный оценщик

/Диплом о профессиональной переподготовке  
по программе «Профессиональная оценка и  
экспертиза объектов и прав собственности».

Специализация «Оценка стоимости  
предприятия (бизнеса)»

ПП № 541115 от 31.07.2003г.

МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова/

Член НП «СМАОс» от 25.01.2008г. рег. № 1635

О.М. Лебедева

Аттестованный оценщик

/Диплом о профессиональной переподготовке  
по программе «Оценка стоимости  
предприятия (бизнеса)».

ПП № 718831 от 26.01.2005г.

Институт профессиональной оценки/

Член НП «СМАОс», № в реестре 2556 от 23.07.2008 г.

В.А. Шаша





### **13. НОРМАТИВНАЯ БАЗА ОЦЕНКИ**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации
2. Налоговый кодекс Российской Федерации
3. Арбитражно-процессуальный Кодекс РФ 24 июля 2002 года N 95-ФЗ
4. Уголовный Кодекс (УК РФ) 13 июня 1996 года N 63-ФЗ
5. Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
6. Федеральный закон РФ от 27 июля 2006 г. N 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
7. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Приказ Минэкономразвития №256 от 20.07.2007г.)
8. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (Приказ Минэкономразвития №255 от 20.07.2007г.)
9. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (Приказ Минэкономразвития №254 от 20.07.2007г.)
10. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (Приказ Минэкономразвития 25 сентября 2014 г. №611)
11. Международные стандарты оценки
12. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СМАОс»
13. Стандарты Российского общества оценщиков
14. Федеральный закон РФ от 6 декабря 2011 года N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»
15. Федеральный закон РФ от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
16. Постановление Правительства РФ от 1 января 2002г. №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизируемые группы»
17. Постановление Совета Министров СССР от 22 октября 1990г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»
18. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р)
19. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р)



## 14. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. Москва, 1998г.
2. Оценка недвижимости. под редакцией профессора Грязновой А.Г., профессора Федотовой М.А., Москва, Финансы и статистика, 2002 г.
3. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 496с.
4. Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учебное пособие. – М.: ГУ ВШЭ, 2002. – 224с.
5. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. пособие для вузов – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001. – 720с.
6. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. – М.: Дело, 1998.
7. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий: Имущественный подход: Учеб.-практ. пособие.– М.: Дело, 2000 – 224с.
8. Есипов В., Маховикова Г., Терехова В. Оценка бизнеса. – СПб: Питер, 2001. – 416с.
9. Организация и методы оценки предприятий (бизнеса): Учебник / Под ред. Кошкина В.И. – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002. – 944с.
10. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 512с.
11. Феррис, Кеннет, Пешеро, Барбара, Пети Оценка стоимости компании: как избежать ошибок при приобретении.: Пер. с англ. – М.: Издательский дом «Вильямс», 2003. – 256с.
12. Дамодаран Асват Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов./ Пер. с англ. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2004. – 1342с.
13. Трубочкина М.И. Управление затратами предприятия. – М.: ИНФРА-М, 2004. – 218с.
14. Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник/ А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 288 с.: ил. Стр.156-162.
15. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. М., Финстатформ, 1997г.
16. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Под ред. Рутгайзера М., Дело, 1998г.
17. Практика оценки стоимости машин и оборудования: Учебник/ Ковалев А.П., Кушель А.А., Королев И.В., Фадеев П.В.; под редакцией Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 272 с.
18. Индексы оптовых цен предприятий-производителей на отдельные виды энергетического и прочего оборудования, установленные Госкомстатом РФ.
19. Андрианов Ю.В. Введение в оценку транспортных средств. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-методическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 256с.
20. Петров В.И. Оценка стоимости земли: Учебное пособие. – М.: Финансовая академия при Правительстве РФ, 2005. – 172с.
21. Медведева О.Е. Методические рекомендации по оценке стоимости земли. Методика утверждена и введена в действие Методическим советом АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ, Протокол № 1 от 12 ноября 2004 года.
22. Оценочная деятельность: Сборник нормативных документов / Сост. Тапейцина А.С. – М.: МЦФЭР, 2003. – 336с. – (Приложение к журналу «Консультант», 22 – 2003).
23. Научно-практический комментарий (постатейный) к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)»/ Под ред. проф. докт. юрид. наук Витрянского В.В. 2-й завод. – М.: Статут», 2004. – 1037с.
24. Постановление Совета Министров СССР № 1072 от 22.10.1990 г. «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»
25. Алтапов О.Г., Двойкина О.М. «Руководство по инженерной эксплуатации, содержанию и ремонту производственных зданий и сооружений» МГО НЕФТЕКОМ, 1991. // Приложение 1 «Нормативный срок службы зданий, сооружений и их конструктивных элементов»
26. Сборники УПВС, Москва, 1970 г.
27. Постановление Государственного комитета СССР по делам строительства (ГОССТРОЙ СССР) от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строоек».
28. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», ЦСУ СССР, 1973 г.
29. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». «КО-ИНВЕСТ», Выпуск 83 (апрель 2013).
30. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». Издание третье переработанное и дополненное – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2004. – 648с.
31. Журналы «Вопросы оценки» Российского общества оценщиков



Общество с ограниченной ответственностью

**Авиа Бизнес Консалт**

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(495) 798 39 71, e-mail: ooo\_abc@mail.ru

---

## **15. ПРИЛОЖЕНИЕ**