



«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «КонсалтингИнтерСервис»
/Шкуратовский П.Г./
17 января 2014 года

ОТЧЕТ № 00021/Оц

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
Нежилых помещений общей площадью 5 853,1 кв. м.,
находящихся по адресу: г. Москва, ул. Каланчевская, д. 15А.**



Заказчик: ООО «ЭлесЦентр»
Исполнитель: ООО «КонсалтингИнтерСервис»
Дата оценки: 27 декабря 2013 г.
Период проведения оценки: 27 декабря 2013 - 17 января 2014 г.
Дата составления Отчета: 17 января 2014 г.
Порядковый номер Отчета: 00021/Оц

Москва – 2014

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В соответствии с нашим соглашением (Договор №00019/Оц от 27.12.2013г.), специалистами ООО «КонсалтингИнтерСервис» была проведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в целях реализации имущества должника в соответствии с "Законом о несостоятельности (банкротстве)", Федеральный закон 127-ФЗ от 27.09.2002г., краткая информация о котором приведена ниже:

Адрес объекта	г. Москва, ул. Каланчевская, д. 15А
Нежилые помещения (лоты) общей площадью	5 853,1 кв. м.
Помещения	Подвал ком. В, Помещение I ком. 1-20, 20а, 20б, 20в, 21, 21а, 22-40, 40а, 40б, 41-47, 47а, 48, 48а, 48б, 49-59, 61-77, помещение III ком. 1-7; пом I ком 433,60 Этаж 1 ком. А, А1, Б, а, помещение II ком. 1-4, Этаж 2, ком. А, помещение I ком. 1-8, 8а, 8б, 8в, 9, 10, 10а, 10б, 11, 12, 12а, 13-15, 15а, 16, 17, 17а, 18-26, 26а, Этаж 3 ком. А, Б, помещение I ком. 1-27, 30-40, 40а, 41-77, 77а, Этаж 4 ком. А, Б, помещение I ком. 1-45, Этаж 5 ком. А, Б, помещение I ком. 1, 1а, 2-6, 6а, 6б, 7-36, Этаж 6 ком. А, Б, а, помещение I, 1-31, 31а, 32-44.
Право распорядитель/ собственник	ООО «ЭлесЦентр»

Авторы отчета в своей работе исходили из предположения, что вся предоставленная Заказчиком информация объективна и заслуживает доверия.

Анализ исследования показал, что НЭИ указанного помещения является офисное использование.

Таким образом, рыночная стоимость объект оценки по состоянию на 27 декабря 2013 года округленно составила:

Наиболее эффективное использование объекта оценки	Помещения офиса
Стоимость объекта оценки, руб. без НДС	763 300 000
Стоимость объекта оценки, руб. включая НДС	900 694 000

Итоговая рыночная стоимость помещений на дату оценки округленно составляет:

900 694 000 руб.

Девятьсот миллионов шестьсот девяносто четыре руб.

Все исходные данные, принятые допущения и расчеты Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Данное заключение не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Установленная рыночная арендная плата рекомендуется для совершения вышеуказанной предполагаемой сделки.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «КонсалтингИнтерСервис»



Шкуратовский П.Г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	7
3.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ	7
3.2 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	8
3.3 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
3.4 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
3.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	10
3.6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
3.7 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ХОДЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
4.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
4.2 АНАЛИЗ ЮРИДИЧЕСКИХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ	12
4.3 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	12
4.4 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
4.5 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
4.6 ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА	15
4.7 ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
5.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ	20
5.2 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
5.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ	29
6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ...	32
6.1 АНАЛИЗ ННЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО	32
6.2 АНАЛИЗ ННЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩИМИ УЛУЧШЕНИЯМИ	32
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	34
7.1 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	34
7.2 ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПОДХОДОВ	34
7.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	35
7.4 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.	43
7.5 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	60
7.5 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.	70
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	72
8.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	72
8.2 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	73
ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	74
ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ПРОЧИХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ	75
ПРИЛОЖЕНИЕ. ФОТОМАТЕРИАЛЫ.....	76
ПРИЛОЖЕНИЕ. МАТЕРИАЛЫ ИНТЕРНЕТ РЕСУРСОВ И ПЕЧАТНЫХ ИЗДАНИЙ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ДЛЯ АНАЛИЗА РЫНКА И ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ	77
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
ПРИЛОЖЕНИЕ. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПО ОЦЕНИВАЕМОМУ ОБЪЕКТУ	87

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилые помещения, общей площадью 5853,1 кв. м., находящиеся по адресу: г. Москва, ул. Каланчевская, д. 15А. Подвал ком. В, Помещение I ком. 1-20, 20а, 20б, 20в, 21, 21а, 22-40, 40а, 40б, 41-47, 47а, 48, 48а, 48б, 49-59, 61-77, помещение III ком. 1-7; пом I ком 433,60 Этаж 1 ком. А, А1, Б, а, помещение II ком. 1-4, Этаж 2, ком. А, помещение I ком. 1-8, 8а, 8б, 8в, 9, 10, 10а, 10б, 11, 12, 12а, 13-15, 15а, 16, 17, 17а, 18-26, 26а, Этаж 3 ком. А, Б, помещение I ком. 1-27, 30-40, 40а, 41-77, 77а, Этаж 4 ком. А, Б, помещение I ком. 1-45, Этаж 5 ком. А, Б, помещение I ком. 1, 1а, 2-6, 6а, 6б, 7-36, Этаж 6 ком. А, Б, а, помещение I, 1-31, 31а, 32-44. Более подробная информация об объекте приведена в разделе 4 настоящего отчета «Описание объекта оценки».
Вид объекта оценки	Нежилые помещения
Вид оцениваемых прав	Право собственности
Собственник / балансодержатель объекта оценки	ООО «ЭлесЦентр»
Зарегистрированный вид права	Собственность
балансовая стоимость, руб.	Остаточная на 01.12.2013 составляет 359 680 083 руб.
Сведения об обременениях	Не выявлено
Наиболее эффективное использование объекта оценки	Помещения офиса
Затратный подход, руб.	Не применялся
Доходный подход, руб.	736 531 053
Сравнительный подход, руб. без НДС	789 994 198
Итоговая величина стоимости без НДС, руб.	763 300 000

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	<p>Нежилые помещения, общей площадью 5853,1 кв. м., находящегося по адресу: г. Москва, ул. Каланчевская, д. 15А Подвал ком. В, Помещение I ком. 1-20, 20а, 20б, 20в, 21, 21а, 22-40, 40а, 40б, 41-47, 47а, 48, 48а, 48б, 49-59, 61-77, помещение III ком. 1-7; пом I ком 433,60 Этаж 1 ком. А, А1, Б, а, помещение II ком. 1-4, Этаж 2, ком. А, помещение I ком. 1-8, 8а, 8б, 8в, 9, 10, 10а, 10б, 11, 12, 12а, 13-15, 15а, 16, 17, 17а, 18-26, 26а, Этаж 3 ком. А, Б, помещение I ком. 1-27, 30-40, 40а, 41-77, 77а, Этаж 4 ком. А, Б, помещение I ком. 1-45, Этаж 5 ком. А, Б, помещение I ком. 1, 1а, 2-6, 6а, 6б, 7-36, Этаж 6 ком. А, Б, а, помещение I, 1-31, 31а, 32-44. Более подробная информация об объекте приведена в разделе 4 настоящего отчета «Описание объекта оценки».</p>
Имущественные права и обременения	Собственность, Ипотека
Местонахождение объекта оценки	г. Москва, ул. Каланчевская, д. 15А
Собственник объекта оценки	Собственник ООО «ЭлесЦентр»
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости Результаты оценки будут использованы реализации имущества должника в соответствии с "Законом о несостоятельности (банкротстве)", Федеральный закон 127-ФЗ от 27.09.2002г. Допущения и ограничивающие условия к результату оценки:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. 2. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей предполагаемого использования объекта оценки и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев. 3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
Дата оценки	27 декабря 2013 г.
Период проведения оценки	27 декабря 2013 - 17 января 2014 года
Дата составления отчета	17 января 2014 года
Курс доллара США по данным ЦБ РФ на дату оценки	1 \$ США = 32,67 руб.
Основание для проведения оценки	Договор № 00021/Оц от 27.12.2013г.
Порядковый номер отчета	00021/Оц
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Оценка должна проводиться, исходя из следующих допущений:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и

обременений.

4. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
5. При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.
6. Учет вклада стоимости земельного участка для объекта оценки проводится справочно, поскольку для помещений такой расчет не корректен.

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

3.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик (полное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью ООО «ЭлесЦентр»
Месторасположение и реквизиты заказчика	Адрес месторасположения: Москва, бульвар Филевский, д.10, корп.3
ОГРН и дата его присвоения	1047796603337 от 16.08.2004г
Сведения об оценщиках, выполнивших работу по оценке рыночной стоимости	<p>Кудрявцева Светлана Викторовна – действительный член СРО «Деловой союз оценщиков» (свидетельство №484 от 09.04.12г.)</p> <p>Обучение в Государственном образовательном учреждении Высшего профессионального образования «Московский финансово-юридический университет» (МФЮА). Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП-1 №816615 от 28 декабря 2011 года</p> <p>застрахована в ООО СК «Цюрих», страховой полис № ПОО-0002312715 от 15.03.2013г., срок действия с «05» апреля 2013г. по «04» апреля 2014г. Страховая сумма 15 000 000 рублей.</p> <p>Стаж работы в области оценки - с 2011г.</p> <p>Работает по адресу: г. Москве, пр. Мира, 105, стр. 3</p>
Прочие оценщики, привлекаемые к выполнению данного отчета	Прочие оценщики к выполнению данного отчета не привлекались
У оценщиков заключен трудовой договор с предприятием:	<p>ООО «КонсалтингИнтерСервис» Юр.адрес: 119313, Москва, Ленинский проспект, д.95 ИНН/КПП 7736571824/773601001 ОГРН 1087746162371 Р/счет 40702810100000001175 в ОАО АКБ "АЗИМУТ" г.Москва к/счет 30101810900000000171 БИК 044579171</p>
ОГРН и дата его присвоения	ОГРН 1087746162371 дата присвоения 04 февраля 2008г.
Нормативные документы, использованные при проведении оценки	<ul style="list-style-type: none"> - Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 июля 2007 г. № 256 (далее – ФСО 1). - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 июля 2007 г. № 255 (далее – ФСО 2). - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 июля 2007 г. № 254 (далее – ФСО 3). - Стандарты РОО - МСО2011
Основания применения Федеральных стандартов оценки	Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при составлении отчетов об оценке
Основания применения стандартов оценки ДСО,	Членство в НП СРО ДСО
Форма отчета	Полная письменная

3.2 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Рыночная стоимость	<p>В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. ФЗ №143-ФЗ от 14.11.2002 г.) [8] «под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки [9]; - 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».
Цена	Денежное выражение стоимости товара; сумма, запрошенная, предлагаемая или уплаченная за товар или услугу.
Недвижимость	Физическая земля и все вещи, которые являются естественной её частью, а также предметы, прикрепленные к земле людьми.
Земля (земельный участок)	Поверхность земли и пространство под ней, которое простирается до центра земли, и пространство над ней, которое простирается до неба. Тем не менее, собственность на землю и права, связанные с этой собственностью, определяются законодательством конкретного государства. Оценка земли как незанятой, а также земли и улучшений к ней или на ней является экономическим понятием. Незанятая земля или улучшенная земля также носит название недвижимости.
Сервитут	Невладельческое право в земельном имуществе, передающее право пользования, но не право собственности, на часть имущества.
Улучшения	Здания, сооружения или преобразования земли постоянного характера, связанные с расходом труда и капитала и имеющие цель повысить стоимость или полезность объекта имущества. Улучшения различаются по структурам использования и экономическим срокам службы.
Коммерческая недвижимость	Недвижимость, приносящая доход, используемая под офисы, магазины или оказание услуг (не включает жильё, объекты производственного или общественного назначения).
Объект оценки	Имущество, права, обязательства и другие объекты, имеющие ценность и предъявленные к оценке.
Принцип оценки имущества	Основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.
Дата проведения оценки	Календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Арендная плата	Плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливается в договоре, заключенном между арендодателем и арендатором.
Согласование результата оценки	Получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.
Операционные расходы	Затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества (налоговые и страховые платежи).
Эксплуатационные расходы	Расходы, размер которых зависит от интенсивности эксплуатации объекта и качества предоставляемых услуг: коммунальные, на содержание территории, на текущие ремонтные работы, заработную плату обслуживающего персонала, расходы по обеспечению безопасности, расходы на управление.
Коммунальные расходы	Расходы за предоставленные услуги электро, тепло, и газоснабжения (отопление и горячее водоснабжение), газа, вывоза бытовых отходов, водопровода, канализации.
Аналог объекта оценки	Сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

3.3 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия могут быть изменены только по соглашению сторон и должны быть оформлены в письменной форме. Настоящие условия распространяются в случае правопреемства, если право собственности на объект недвижимости полностью или частично перейдет к другому лицу.
2. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в нем целях.
3. Оценщик не несет ответственности за финансовую и налоговую отчетность. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет владелец объекта.
4. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда судебным решением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.
5. Представленный объект, оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
6. Все иллюстрированные материалы использованы в настоящем отчете, исключительно в целях помощи пользователю визуально представить себе описываемый объект.
7. Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности: за изменение экономических, социальных, физических факторов; за изменения федерального и местного законодательства; за наличие документов по объекту оценки, не предоставленных Заказчиком на дату составления отчета, которые могут возникнуть после вышеуказанной даты и повлиять на стоимость объекта.
8. Информация, полученная от сторонних специалистов, представляется достоверной. Тем не менее, мы не предоставляем гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности.
9. В своих действиях мы поступали как независимые эксперты-оценщики. Размер нашего вознаграждения не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта.
10. Мы исходили из того, что предоставленная нам исходная информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки.
11. Подразумевается, что у оцениваемых объектов недвижимости и территории, на которой они расположены, не имеется каких-либо скрытых недостатков или преимуществ, которые могли бы соответственно уменьшить или увеличить стоимость имущества. Оценщик не несет ответственности за наличие таких недостатков или преимуществ, а также за организацию независимой технической экспертизы, которая могла бы выявить такие преимущества или недостатки.
12. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.
13. При проведении работ по оценке Оценщик исходил из достоверности информации, предоставленной Заказчиком об отсутствии на оцениваемый объект каких-либо разрешительных документов на изменение назначения земельного участка, проектов его застройки и инвестиционных проектов по вовлечению его в хозяйственный оборот.
14. Заказчиком не был предоставлен градостроительный план земельного участка, оценка проводилась исходя из информации, указанной в предоставленных документах.
15. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о продаже имущества и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

3.4 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение с Заказчиком договора оказания услуг в вопросах осуществления оценочной деятельности и получение задания на оценку конкретного объекта.
2. Составление задания на оценку.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
Оценщик осуществляет сбор и обработку:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц, исторической справки по объекту;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
 - информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки, текущая конъюнктура и тенденции на рассматриваемом рынке, подбор аналогов объекта оценки и обоснование их выбора.
5. Работа с технической и другой документацией, при необходимости с привлечением специалистов соответствующего профиля.
6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования. Вывод о наилучшем и наиболее эффективном использовании на дату оценки основывается на анализе собранной информации с учетом существующих и предполагаемых на ближайшую перспективу ограничений на применение оцениваемого объекта.
7. Выбор методов оценки. Выбор методов оценки по существующим подходам определяется ее целью, полнотой и достоверностью имеющейся исходной информации для применения каждого метода. В необходимых случаях производится модификация имеющихся или разработка новых специальных методов оценки с обоснованием их корректности и точности.
8. Проведение расчетов и анализ результатов. Проводятся расчеты по оценке объекта принятыми подходами и анализ результатов. В случае необходимости осуществляются сбор дополнительной информации, корректировка методов оценки и дополнительные расчеты.
9. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.
10. Составление развернутого проекта отчета об оценке и представление его Заказчику для ознакомления;
11. Рассмотрение замечаний Заказчика по проекту отчета, согласование с Заказчиком принятых и/или отклоненных Оценщиком замечаний по проекту отчета.
12. Передача Заказчику Отчета об оценке.

3.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с Договором на оценку Оценщик определяет рыночную стоимость величины арендной платы недвижимого имущества в рамках задания на оценку.

Рыночная стоимость в контексте Федерального закона РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется следующим образом:

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

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

3.6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии с задачей оценки рыночная стоимость недвижимого имущества определялась на основе следующих стандартов:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. №256;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. №255;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. №254;
- Международные Стандарты Оценки МСО-2007.

Применяемые стандарты и СРО «Деловой союз оценщиков», ООО РОО

Федеральные стандарты оценки использовались при определении стоимости объекта оценки в силу обязательности их применения субъектами оценочной деятельности РФ.

Применение МСО-2007 связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

3.7 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ХОДЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В ходе проведения оценки были проанализированы следующие источники информации:

В ходе проведения оценки были проанализированы следующие источники информации:

Журнал «Недвижимость и цены», газета «Из рук в руки»

Интернет-порталы:

<http://www.realto.ru>, <http://www.arendator.ru>, <http://www.incom-realty.ru>, <http://www.makler.su>, www.knightfrank.com (компания Knight Frank); www.colliers.ru (компания Colliers International); www.joneslanglasalle.ru (компания Jones Lang LaSalle); <http://www.realtor.ru/> (компания Penny Lane Realty); <http://orgm.nm.ru> (инвестиционная компания Оргменеджмент); <http://www.miel.ru>, www.g2p.ru; www.artrealty.ru; www.realtymarket.ru; www.mian.ru; www.mosopen.ru; и др.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В распоряжение эксперта Заказчик предоставил следующие правоустанавливающие и информационные документы:

№ пп	Наименование документов объекта оценки	Регистрационный номер	Дата
1	Свидетельство о государственной регистрации права	77 АО № 544030	от 26.02.2013
2	Выписка из ЕГРП	11-6450666	12.02.2013
3	Позтажный план	бн	нд
4	Выписка из технического паспорта	бн	от 23.12.2008
5	Кадастровый паспорт 6 шт.	бн	от 21.12.2008

4.2 АНАЛИЗ ЮРИДИЧЕСКИХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ

Собственность ООО «ЭлесЦентр» (свидетельство о государственной регистрации права 77 АО № 544030 от 26.02.2013).

Обременения – ипотека.

4.3. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Оценщик должен произвести Анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной- если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки Объекта оценки. В рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

4.4 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Географическое положение.

Оцениваемый объект расположен в ЦАО по адресу город г. Москва, ул. Каланчевская, д. 15А



Краткая характеристика округа и района.



Центральный административный округ (ЦАО) города Москвы — один из десяти округов столицы. Был образован в 1991 году для административного управления соответствующей территорией. В состав ЦАО входят 10 районов: Арбат, Басманный, Замоскворечье, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники и Якиманка.

Округ занимает территорию 66,2 км². Общая численность жителей Центрального округа составляет порядка 701 тысячи человек.

Управление округом осуществляет Префектура ЦАО и прочие окружные органы власти.

Характеристика района Красносельский.

В старину эти места называли Красное (то есть красивое) село. Ныне Красносельский — один из самых активно развивающихся районов Москвы, застроенный, в основном, в советское время.

Главная особенность Красносельского района — плотная транспортная развязка. Особенно это касается железнодорожного транспорта, и речь идёт не только о пассажиропотоке. Близость к железнодорожному узлу спровоцировала появление в районе крупных промышленных предприятий — кондитерских, ткацких фабрик, молочного завода, пекарен и т.п. История каждого предприятия по-своему интересна и неразрывно связана с жизнью и историей становления самого района.

Визитной карточкой Красносельского района, безусловно, является Комсомольская площадь (в народе называемая площадью трёх вокзалов) — крупнейший железнодорожный узел столицы. Здесь расположены два вокзала Московской железной дороги (Ярославский и Казанский) и один — Октябрьской железной дороги (Ленинградский).

Граница Красносельского района проходит: по оси проезда на Фуркасовский переулок, далее по осям: Фуркасовского переулка и улицы Малая Лубянка, северным границам владения № 9 по улице Малая Лубянка и владения № 16 по улице Большая Лубянка, осям: улицы Большая Лубянка и улицы Сретенки, южной и восточной границам Большой Сухаревской площади, осям: 1-го Коптельского, Грохольского, Астраханского и Протопоповского переулков, Пантелеевской и Средней Переяславской улиц, оси Каланчевской соединительной железнодорожной ветки Московской железной дороги (МЖД), оси Рижского путепровода, юго-западной границе полосы отвода Митьковской соединительной железнодорожной ветки МЖД, далее, пересекая Рязанское направление МЖД, по южной границе полосы отвода Рязанского направления МЖД, далее по северо-западным границам владений № 28 по Новой Переведеновской улице, оси Новой Переведеновской улицы, далее, пересекая эстакаду, по осям: проезда вдоль юго-западной границы эстакады, Ольховской улицы, 1-го Басманного переулка, Новой Басманной улицы, далее, пересекая площадь Красные Ворота, по осям: Мясницкого проезда, Мясницкой улицы до проезда на Фуркасовский переулок.

Районы Москвы имеющие общую границу с Красносельским районом: Алексеевский (СВАО), Басманный, Мещанский, Сокольники (БАО) и Тверской.

Информация получена с сайта: <http://mosopen.ru/index.php>

4.5 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул Каланчевская, д. 15А

Земельный участок обладает высокой степенью доступности, достаточно связан с основными транспортными потоками города.

Основные характеристики местоположения объектов приведены в Таблице 4.1.

Таблица 4.1 Характеристика местоположение объекта

Характеристика территориального расположения объекта оценки:	Территориальная принадлежность – ЦАО, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 15А
Характеристика локального местоположения объекта в здании, в котором находится оцениваемый объект	Нежилые помещения, общей площадью 5853,1 кв. м. Расположенные по адресу: г. Москва, ул.Каланчевская, д. 15А Подвал ком. В, Помещение I ком. 1-20, 20а, 20б, 21, 21а, 22-40, 40а, 40б, 41-47, 47а, 48, 48а, 48б, 49-59, 61-77, помещение III ком. 1-7; пом I ком 433,60 Этаж 1 ком. А, А1, Б, а, помещение II ком. 1-4, Этаж 2, ком. А, помещение I ком. 1-8, 8а, 8б, 8в, 9, 10, 10а, 10б, 11, 12, 12а, 13-15, 15а, 16, 17, 17а, 18-26, 26а, Этаж 3 ком. А, Б, помещение I ком. 1-27, 30-40, 40а, 41-77, 77а, Этаж 4 ком. А, Б, помещение I ком. 1-45, Этаж 5 ком. А, Б, помещение I ком. 1, 1а, 2-6, 6а, 6б, 7-36, Этаж 6 ком. А, Б, а, помещение I, 1-31, 31а, 32-44.
Ближайшее окружение	Жилая и административная застройка
Плотность застройки территории:	Высокая
Транспортная доступность объекта	
Характеристика доступности:	3 пешком от метро Красные ворота
Ближайшие транспортные магистрали:	Ул. Каланчевская, Комсомольская пл., Орликов пер
Интенсивность транспортных и пешеходных потоков:	высокая
Благоустройство территории	
Уличное освещение:	От городских опор электроосвещения
Подъездные пути:	Ул. Каланчевская
Парковка:	На прилегающей территории
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность:	Удовлетворительно
Близость источников загрязнения среды:	Не обнаружено
Уровень шума:	Средний
Интенсивность движения транспорта:	Высокая

4.6 ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА

Техническое освидетельствование объекта оценки было выполнено экспертами-оценщиками ООО «КонсалтингИнтерСервис». Во время осмотра проводилась фотографическая съемка объекта.

Обследование технического состояния объекта оценки проводилось на основании изучения документации об объекте недвижимости и по результатам натурных наблюдений визуальными методами. Более сложные методы определения технического состояния строительных материалов и конструкций, такие как отборы проб и испытания образцов с помощью специальных приборов и оборудования, оценщиками не применялись.

Данные фотофиксации представлены в Приложении к Отчету.

4.6.1 Основные характеристики по помещению

Таблица 4.2 Характеристика объекта

Идентификация объекта оценки		Источник данных
Информация об имущественных правах на объект	Собственник ООО «ЭлесЦентр» Обременений, влияющих на стоимость не выявлено	Свидетельство регистрации прав собственности
Полный адрес объекта недвижимости	г. Москва, ул. Каланчевская, д. 15А	Свидетельство регистрации прав собственности
Первичный объект недвижимости (здание)	Нежилое административное здание	Свидетельство регистрации прав собственности паспорта
Функциональное назначение	Офисные помещения	Осмотр объекта
Объект оценки	Нежилые помещения, общей площадью 5 853,1 кв. м. Расположенные по адресу: город г. Москва, ул. Каланчевская, д. 15А	Задание на оценку

Перечень помещений:	Подвал ком. В, Помещение I ком. 1-20, 20а, 20б, 20в, 21, 21а, 22-40, 40а, 40б, 41-47, 47а, 48, 48а, 48б, 49-59, 61-77, помещение III ком. 1-7; пом I ком 433,60 Этаж 1 ком. А, А1, Б, а, помещение II ком. 1-4, Этаж 2, ком. А, помещение I ком. 1-8, 8а, 8б, 8в, 9, 10, 10а, 10б, 11, 12, 12а, 13-15, 15а, 16, 17, 17а, 18-26, 26а, Этаж 3 ком. А, Б, помещение I ком. 1-27, 30-40, 40а, 41-77, 77а, Этаж 4 ком. А, Б, помещение I ком. 1-45, Этаж 5 ком. А, Б, помещение I ком. 1, 1а, 2-6, 6а, 6б, 7-36, Этаж 6 ком. А, Б, а, помещение I, 1-31, 31а, 32-44.	Свидетельство регистрации прав собственности
Собственник Объекта	ООО «ЭлесЦентр»	Свидетельство регистрации прав собственности
Субъект права	ООО «ЭлесЦентр»	Свидетельство регистрации прав собственности
Принадлежность здания к памятникам архитектуры	нет	
Здание		
Площадь застройки, кв. м	2 382	
Общая площадь здания, кв. м	9 859,4	
Этажность надземная/подземная	Надземная 6 эт. + 1 подвал	
Год ввода (постройки)	1923	
Материал стен	кирпич	Осмотр объекта
Техническое состояние здания	Нормальное	осмотр
Объект оценки		
Общая площадь объекта оценки, м ² :	Всего 5 853,1 кв. м. нежилые Подвал- 1 059,3 кв.м остальные-верхний эт.	Экспликация
Этаж расположения объекта оценки	Подвал, 1-6 этажи	Задание на оценку
Тип помещений объекта оценки (функциональное назначение):	Офисные (административные) помещения	Экспликация
Текущее использование:	В настоящий момент помещения эксплуатируются в качестве офисного помещения, но требуется ремонт	осмотр
Условия парковки:	Во дворе стихийная	осмотр
Информация об износах и устареваниях		
Износ здания по техническому паспорту	Не данных, По осмотру 50% неудовлетворительное	Данные осмотра
Тип отделки:	Офисная стандарт	осмотр
Состояние отделки объекта оценки	Требуется ремонт	осмотр
Здание оборудовано:	Пожарная сигнализация, Система видеонаблюдения BestDVR1604, Система видеонаблюдения MBK-08APD(0832), Система видеонаблюдения MBK-08APD, Стена-перегородка системы R2(294x177), СтенаQ1-перегородка системы RG(284x470), Стена А-перегородка системы R2(284x1205,6), Стена А1-перегородка системы R2(291x1199,9), Стена В-перегородка системы RG(296x651), Стена D-перегородка системы RG(291x391,6), Стена E1-перегородка системы RG(291x241,3), Стена G1-перегородка системы R2(291x413,3)	осмотр
Анализ устареваний	Не обнаружено	Собственный анализ
Источник информации: данные Заказчика		

4.6.2 Описание окружения с объектом оценки

Таблица 4.3 Окружение объекта

Окружение	Окружение объекта составляют здания преимущественно жилого и административного назначения.
-----------	--

Близость промышленных зон и негативных факторов Не обнаружено



4.6.3 Классификатор состояния помещений.

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудование
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Нормальное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению,	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического	требует частичной

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудование
	имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).			ремонта	замены
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требуется ремонта	требуется ремонта
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена

4.7 ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик произвели осмотр объекта оценки и его описание. Логическим результатом данных процедур является позиционирование объекта оценки на рынке.

Позиционирование объекта – это определение, по ряду наиболее существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки по основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам.

Проанализировав характеристики объекта оценки, его местоположение, текущее состояние – оценщик пришел к выводу, что объект оценки можно позиционировать в сегменте помещений офисного назначения.

К характеристикам оцениваемого имущества, положительно влияющих на стоимость можно отнести:

- Расположение оцениваемого объекта в непосредственной близости от метро в зоне офисно-жилой застройки ЦАО
-

К характеристикам оцениваемого имущества, отрицательно влияющих на стоимость можно отнести:

- Здание имеет значительный износ
- требуется ремонт помещений

Выводы и Заключение: Территориальное расположение объекта оценки, состояние улучшений на дату оценки, окружающая инфраструктура, экологическая обстановка, перспективы развития района, а также ряд других факторов (Объект оценки расположен в ЦАО г. Москвы) позволяют сделать вывод о степени коммерческой привлекательности объекта оценки: строения – средняя, земельного участка – высокая.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

5.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ

Основные выводы из анализа социально-экономического развития:

В сентябре, по оценке Минэкономразвития России, помесечная динамика **ВВП** с исключением сезонного и календарного факторов снизилась второй месяц подряд на 0,1 процента. За этим снижением стояла отрицательная (с исключением фактора сезонности) динамика строительства, сельского хозяйства, торговли и платных услуг населению. Возобновившийся, в связи с осенним похолоданием, рост производства и распределения электроэнергии, газа и воды не смог компенсировать нулевые темпы добычи полезных ископаемых и усиление спада обрабатывающих производств, что повлияло на прекращение роста промышленного производства в целом (фактор сезонности исключен). Второй месяц подряд отрицательную динамику с исключением сезонного и календарного фактора показал инвестиционный спрос.

Минэкономразвития России пересмотрело в сторону понижения сезонные оценки темпов прироста ВВП за июль-август текущего года в связи с понижающей коррекцией сезонновыровненной динамики оборота оптовой торговли. Объем ВВП с исключением сезонного и календарного факторов в июле составил 0,1% против 0,2% по предыдущей оценке, в августе - 0,1% против 0,0% соответственно. В III квартале сезонноочищенная динамика ВВП снизилась на 0,2 процента.

Минэкономразвития России также скорректировало в сторону понижения годовую динамику ВВП за июль (до 1,5% против 1,8% по предыдущей оценке) и за август (до 1,1% против 1,6 процента). В III квартале текущего года темпы прироста ВВП оцениваются в 1,2%, в целом за девять месяцев текущего года - в 1,3 процента. Вместе с тем, низкая динамика оптовой торговли накладывает негативный риск на оценку ВВП в III квартале. При этом ускорение роста экспорта нефти и газа и соответственно экспортных пошлин, которые должны учитываться в динамике ВВП, могут обеспечить более высокую траекторию роста экономики в III квартале.

По **промышленному производству** в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после сокращения производства в июле, в августе-сентябре наблюдается стагнация (июль - -0,9%, август - 0,1%, сентябрь - 0,0 процентов). В добыче полезных ископаемых после спада в июле, в августе рост продолжился, а в сентябре стабилизировался (июль - -0,6%, август - 0,8%, сентябрь - 0,0 процентов). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после спада в июле, в августе сокращение продолжилось, а в сентябре возобновился рост производства (июль - -1,1%, август - -0,5%, сентябрь - 1,7 процента).

В обрабатывающих производствах после стабилизации роста в июне, в июле производство сократилось, в августе-сентябре сокращение продолжилось (июль - -1,1%, август - -0,1%, сентябрь - -0,2 процента).

В отраслях промежуточного спроса в сентябре возобновился рост с исключением сезонного и календарного факторов в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов. Спад отмечается в производстве кокса и нефтепродуктов, химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, и шестой месяц подряд сокращается металлургическое производство и производство готовых металлических изделий.

В потребительских отраслях продолжился рост производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака; сократилось текстильное и швейное производство и производство кожи, изделий из кожи и производство обуви.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжился рост производства машин и оборудования, производства транспортных средств и оборудования и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

Отрицательный вклад в динамику ВВП внесло **сельское хозяйство**, снижение которого продолжается второй месяц подряд: в сентябре на 1,0% по сравнению с предыдущим месяцем, в августе - на 0,4% соответственно (с исключением фактора сезонности).

Замедление динамики **оборота розничной торговли**, наблюдавшееся в июле-августе, в сентябре сменилось спадом - на 0,2% с исключением сезонного фактора. Спрос на **платные услуги населению** также упал - на 0,5% после роста в июле-августе.

Прирост **реальной заработной платы** с исключением сезонности составил в сентябре 0,6 процента. **Реальные располагаемые доходы** снизились на 1,2 процента.

Инвестиционная активность продолжает оказывать негативное влияние на экономический рост, несмотря на замедление спада по сравнению с августом. С исключением сезонной и календарной составляющей **инвестиции** в основной капитал в сентябре по отношению к августу сократились на 0,6% против снижения на 1,8% в августе к июлю. Объемы работ по виду деятельности «**Строительство**» снизились на 1,5% против снижения на 2,3% в предыдущем месяце.

Безработица (очищенная от сезонности), по оценке Минэкономразвития России, второй месяц остается на отметке 5,6 процента.

Экспорт товаров в сентябре 2013 г., по оценке, составил 44,5 млрд. долл. США (103,1% к сентябрю 2012 г. и 105,4 % к августу 2013 года).

Импорт товаров в сентябре текущего года, по оценке, составил 28,8 млрд. долл. США (105,4% к сентябрю 2012 г. и 101,7% к августу 2013 года).

Положительное **сальдо торгового баланса** в сентябре 2013 г., по оценке, снизилось по сравнению с сентябрем прошлого года на 0,7% и составило 15,6 млрд. долл. США.

В сентябре 2013 г. **инфляция** составила 0,2%, с начала года - 4,7% (в сентябре 2012 г. - 0,6%, с начала года - 5,2%). За годовой период показатель инфляции снизился до 6,1% с 6,5% в августе.

Основные показатели развития экономики

(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2012			2013	
	сентябрь	январь-сентябрь	август	сентябрь	январь-октябрь
ВВП	102,9 ¹⁾	104,0	101,1	101,0	101,3
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,6	105,2	100,1	100,2	104,7
Индекс промышленного производства ³⁾	102,0	102,9	100,1	100,3	100,1
Обрабатывающие производства ⁴⁾	103,3	104,5	99,8	99,3	99,7
Индекс производства продукции сельского хозяйства	91,4	97,1	103,3	98,6	101,8
Инвестиции в основной капитал	99,7	109,6	96,1 ⁵⁾	98,4 ⁵⁾	98,6 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	94,8	102,3	96,9	97,1	98,9
Ввод в действие жилых домов	92,8	102,6	118,8	134,8	112,0
Реальные располагаемые денежные доходы населения	105,3	103,8	102,1	98,7	103,6
Реальная заработная плата	104,7	109,2	106,8	108,2 ⁵⁾	105,9 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	25996	25686	29226	29811 ⁵⁾	29102 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,0		5,2	5,3	
Оборот розничной торговли	105,3	106,9	104,0	103,0	103,8
Объем платных услуг населению	102,6	103,7	103,9	102,8	102,4
Экспорт товаров, млрд. долл. США	43,1	387,9	42,2	44,5 ¹⁾	382,7 ⁶⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	27,4	241,1	28,4	28,8 ¹⁾	249,2 ⁶⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	111,6	111,0	111,1	110,9	107,7

1 Оценка Минэкономразвития России.

2 Первая оценка Росстата.

3 Октябрь и ноябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-ноябрь - в % к декабрю предыдущего года.

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

5 С учетом поправки на неформальную деятельность.

6 Индекс пересчитан в связи с уточнением данных по производству сельскохозяйственной продукции

7 Оценка Росстата.

8 Итоги уточнены по данным годового отчета за 2010-2011 годы.

9 За 2012 год - предварительные данные.

10 Данные изменены за счет уточнения респондентами предварительных данных за ноябрь в отчете за декабрь 2012 года.

11 Оценка.

Источник: сайт Министерства экономического развития РФ.

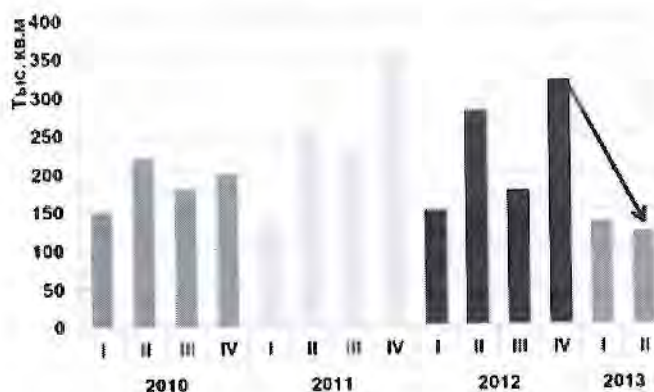
5.2 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В течение I полугодия 2013 г. наблюдалось снижение темпов поглощения офисных площадей

Арендаторы и покупатели офисной недвижимости в первом полугодии 2013 года были осторожны в принятии решений.

Тенденция снижения объемов поглощения, начавшаяся в 3 квартале 2013 года продолжилась и во 4 квартале – период летних отпусков не способствовал активному восстановлению спроса со стороны арендаторов и покупателей офисных площадей.

Объем спроса во 2 полугодии 2013 г. оказался на 55% ниже результата 2 полугодия прошлого года.



Спрос на офисные площади в 4 квартале 2013г. сократился по сравнению с показателем 3 квартала на 8%, составив 120000 кв.м. В целом, по итогам полугодия количество арендованных и купленных конечными пользователями площадей достигло 250000 кв.м, что на 55% ниже аналогичного показателя I полугодия 2012г.

В остальном прошедшие два квартала продемонстрировали умеренную деловую активность: продолжилось восстановление темпов прироста предложения, и, учитывая количество объектов, находящихся на завершающей стадии строительства, годовой показатель прироста может превысить результат 2012г. Средневзвешенные ставки аренды офисов в Москве остались на уровне прошлого года. Доля вакантных площадей изменилась незначительно.

Важной тенденцией первого полугодия стала высокая инвестиционная активность в офисном сегменте рынка коммерческой недвижимости Москвы. Объем инвестиционных транзакций здесь превысил \$2,1 млрд, что в 2,5 раза превышает показатель аналогичного периода 2012 г. (\$860 млн.). Среди примеров крупных проданных активов, можно отметить деловой центр «Белая Площадь» (стоимость которого оценивается в \$1 млрд.), бизнес-центры «Четыре ветра» (\$370 млн.) и «Аквамарин III» (\$230 млн.). Также сделкой завершены переговоры о приобретении Компанией «Система» контрольного пакета акций застройщика объекта Nagatino i-Land.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА ОФИСНОМ РЫНКЕ

С начала 2013 года рынок пополнился более чем 300000 кв.м качественных офисных площадей за счет чего совокупный объем предложения на конец 2 полугодия 2013г. превысил 13,0 млн.кв.м.

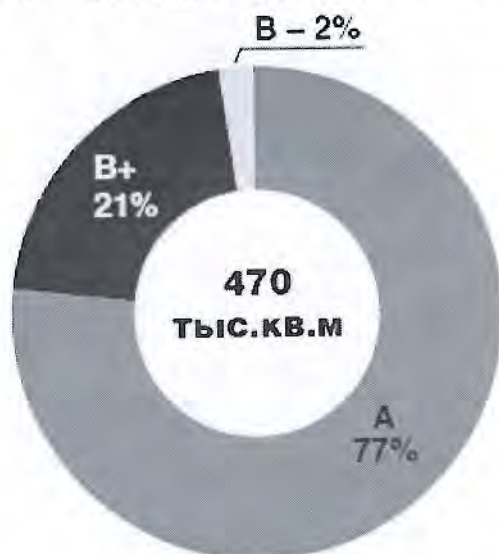
Среди вышедших на рынок объектов в 4 квартале можно отметить МФК «Меркурий Сити Тауэр», БЦ «Хамелеон», БЦ «Вишнёвый сад», БЦ «МОРОЗОВ» Фаза II, ТДЦ «Китай-город» и др.

По сравнению с приростом предложения во 2 полугодии 2012г. показатель снизился незначительно – на 7%. На II полугодие намечен ввод 470000 кв.м. Фактически может быть введено порядка 350000 кв.м – в этом случае прирост предложения по итогам 2013г. составит 650000 кв.м, что сравнимо с показателем 2012 г.(656000 кв.м)

В общей структуре запланированного предложения наибольшую долю –

77% занимают офисные объекты класса А (около 360000 кв.м).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАПЛАНИРОВАННЫХ К ВВОДУ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО

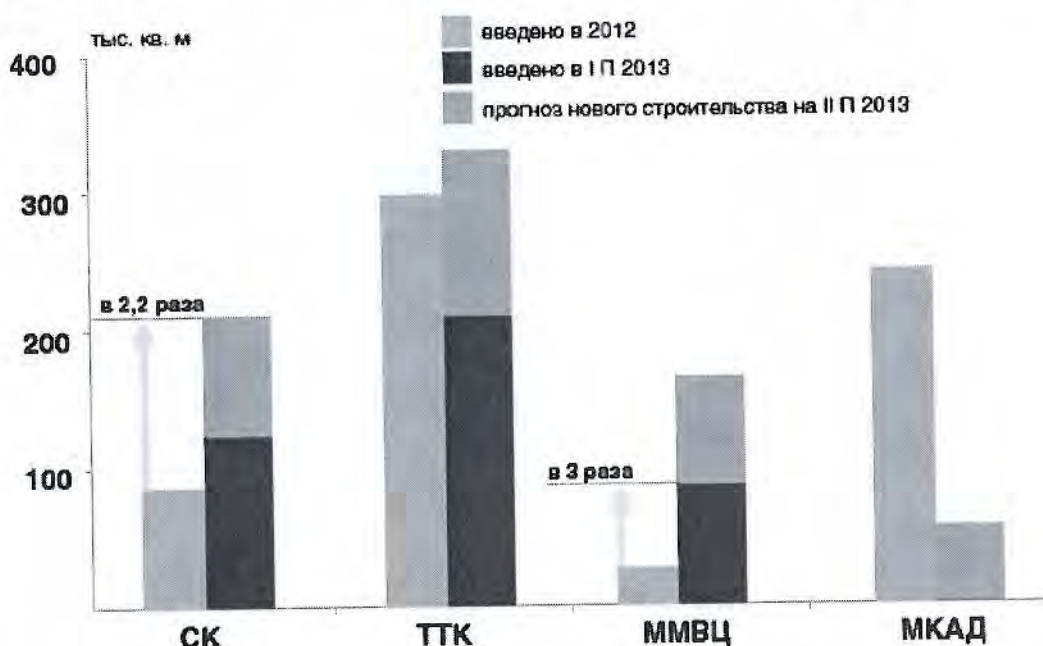


КЛАССАМ

Значительный прирост офисных площадей до конца 2013г. ожидается в зоне Третьего транспортного кольца – 45% от запланированного ввода, что в абсолютном выражении превышает 250000 кв.м.

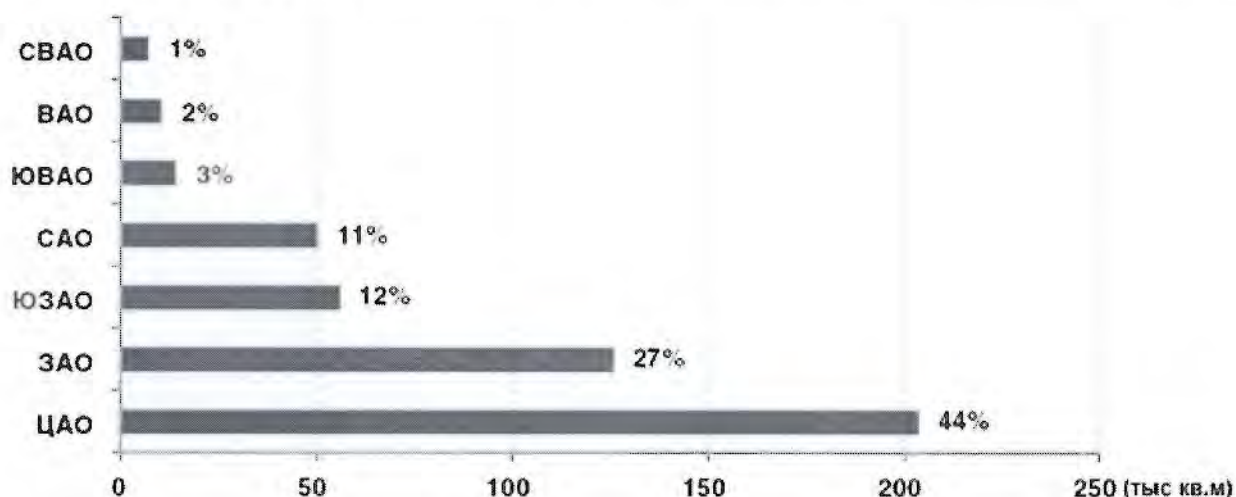
Стоит отметить, что за счет ввода МФК «Меркурий Сити Тауэр» общий объем предложения в зоне ММДЦ «Москва-Сити» увеличился с 480000 кв.м до 570000 кв.м, а показатель прироста нового предложения в этой зоне за I-II кварталы 2013г. в 3 раза превысил аналогичный показатель за весь 2012 год.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАПЛАНИРОВАННЫХ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО ЗОНАМ МОСКВЫ



Из запланированных до конца 2013г. офисных площадей 45% (около 205000 кв.м) расположено в пределах Центрального административного округа. При этом в зоне Садового кольца строится 75000 кв.м офисов, остальные новые офисы ЦАО расположены ближе к Третьему транспортному кольцу и ММДЦ «Москва-Сити».

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАПЛАНИРОВАННЫХ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ ОКРУГАМ ДО КОНЦА 2013Г.



ОФИСНЫЕ ЦЕНТРЫ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ВО II ПОЛУГОДИИ 2013Г.

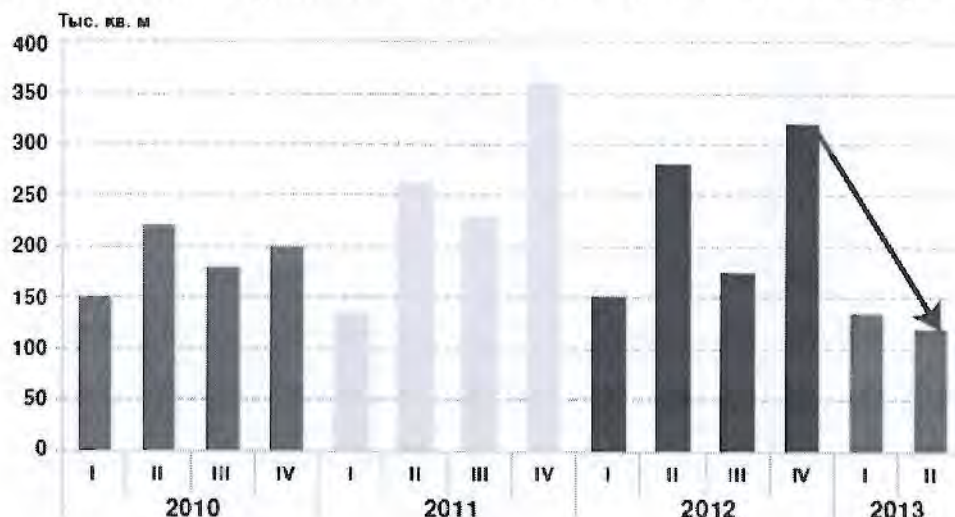
Название БЦ	Адрес	GLA, кв.м	Класс	Дата ввода (план)
«Башня Евразия»	Москва-Сити Участок № 12	85 000	A	IV Q 2013
ул. Новый Арбат, вл.32	ул. Новый Арбат, вл.32	57 650	A	III Q 2013
«Поклонная ЗА МФК»	ул. Поклонная, вл. 3а	50 020	A	IV Q 2013
«ГДЦ Парк Победы»	ул. Василисы Кожиной, 1	46 000	A	III Q 2013
Premium West	ш. Можайское, вл. 165	30 000	A	III Q 2013
GOLDEN GATE	ш. Энтузиастов, 2-4	30 000	A	III Q 2013
«Аэродом»	Ленинградский проспект, 37, корп. 7	28 442	B+	III Q 2013
«Кантри Парк» III	ул. Панфилова, 19	22 000	A	III Q 2013
NEO GEO	ул. Бутлерова, 17	16 065	B+	IV Q 2013
Melnikov	ул. Ольховская, 4	14 293	A	III Q 2013
«Лефортовский Вал»	ул. Лефортовский вал, вл.15/3	14 000	A	IV Q 2013
Loft Garden	ул. 2-я Рыбинская, 13	10 303	B	III Q 2013
«Нагорное»	МКАД, 88 км, внешняя сторона	7 000	B+	III Q 2013
DOMINO	ул. Пятницкая, 74, стр. 1, 2, 5, 14	6 900	B+	III Q 2013

СПРОС НА ОФИСНОМ РЫНКЕ МОСКВЫ

Тенденция снижения объемов поглощения, начавшаяся в I полугодии 2013г. продолжилась и во II полугодии – период летних отпусков не способствовал активному восстановлению спроса со стороны арендаторов и покупателей офисных площадей.

Спрос на офисные площади во II квартале 2013 г. сократился по сравнению с показателем I квартала на 8%: объем сделок аренды и купли-продажи офисов составил 120000 кв.м. В целом по итогам полугодия количество арендованных конечными пользователями и купленных офисов достигло 250000 кв.м, что на 55% ниже аналогичного показателя I полугодия 2012г.

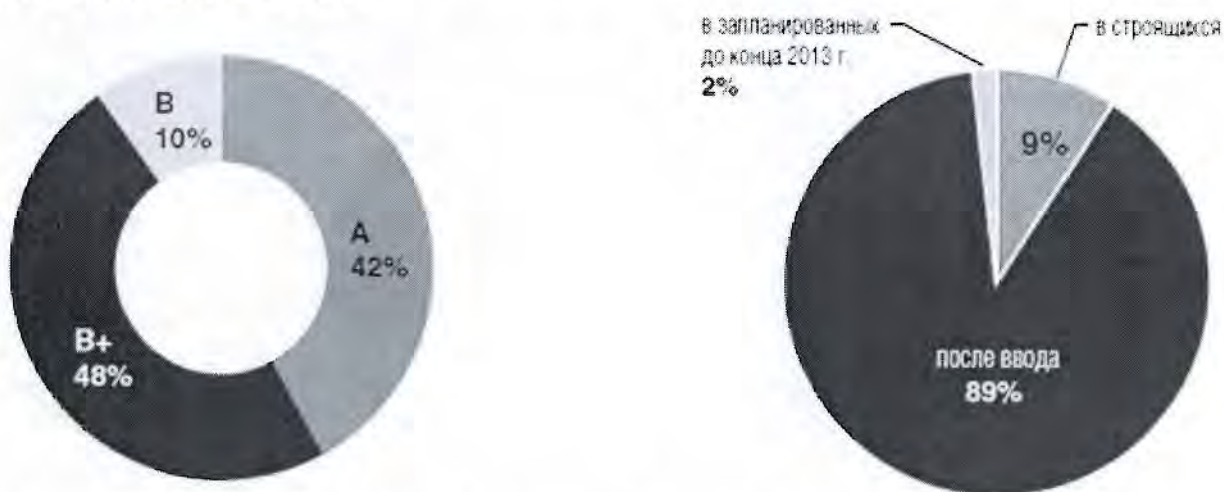
ПОКВАРТАЛЬНАЯ ДИНАМИКА ПОГЛОЩЕНИЯ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В МОСКВЕ



Значимой сделкой 2 полугодия стала аренда ОАО «Газпром» 25000 кв.м в бизнес-центре «Варшавка-SKY». В рамках первой половины года данная сделка оказала значительное влияние на структуру спроса в целом.

Изменилась структура арендованных и купленных площадей по классам: на фоне увеличения объема сделок в сегменте класса В+ (за полгода с 21% до 48%). Доля класса А в общем объеме поглощения сократилась с 52% (в 2012г.) до 42%.

СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КЛАССАМ И ПО СТЕПЕНИ ГОТОВНОСТИ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ (ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2013Г.)



В течение трех кварталов 2013 года арендаторы по-прежнему отдавали предпочтение площадям в уже готовых офисных центрах. Доля сделок во введенных в эксплуатацию объектах в общем объеме поглощения составила около 90%.

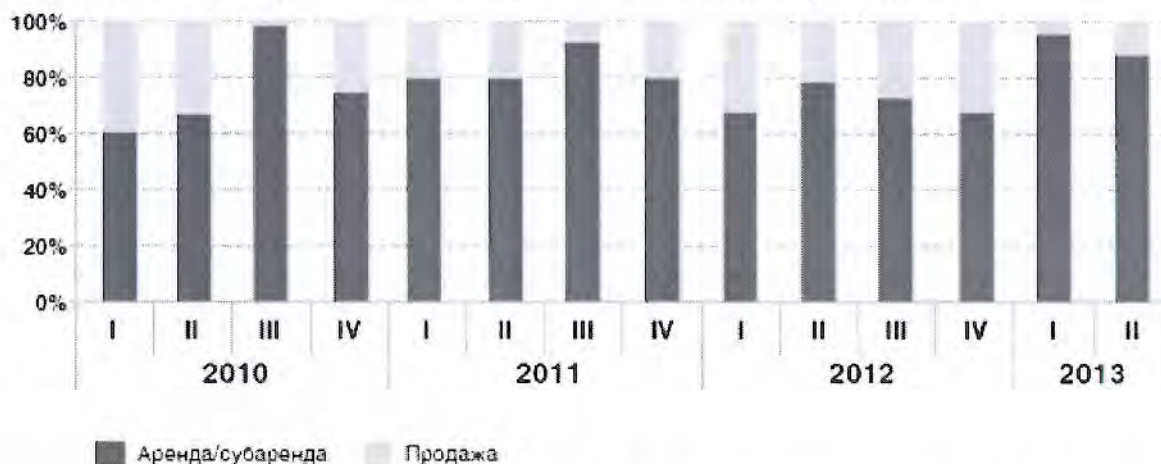
При этом стоит отметить увеличение доли предварительных договоров в объектах, ввод которых запланирован на более поздние периоды: 2014-2015гг. С начала 2013г. доля таких сделок выросла с 5% до 9%.

Среди примеров строящихся и наиболее востребованных бизнес-центров можно отметить МФК «Савеловский Сити», «Водный», «Большевик», «Лотос» и др.

Доля приобретенных офисных площадей за первые полгода сократилась с 28% до 10% в общем объеме известных сделок, что является самым низким показателем последних трех лет. Количество сделок сохранилось на уровне предыдущего периода, однако заметно снизилась средняя площадь сделки с 5000 кв.м в I полугодии прошлого года до 850 кв.м в I полугодии 2013 г.

Наиболее заметные сделки по покупке офисных площадей – приобретение торговым оператором 4,2 тыс. кв.м в БЦ «Лотос», а также покупка 1,6 тыс. кв.м в МФК «Савеловский Сити».

СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО ТИПУ СДЕЛОК, ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2013 Г.

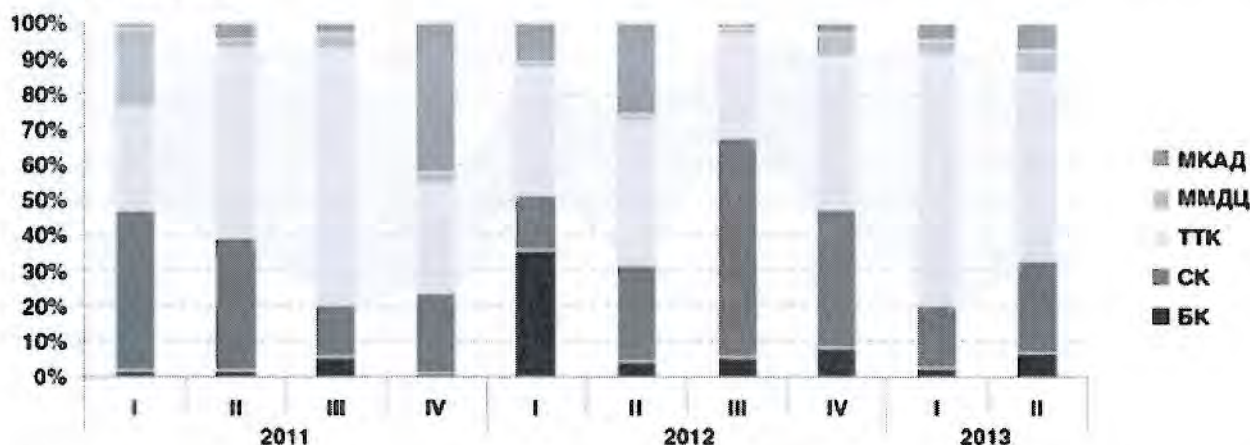


Наибольший объем спроса за последние три года по-прежнему сосредоточен в районе Третьего транспортного кольца. По итогам I полугодия данный показатель составил почти 50% от общего поглощения (около 120000 кв.м).

Данная тенденция во многом связана со значительным объемом свободных площадей в этой зоне и оптимальным сочетанием цены и удаленности от центра Москвы

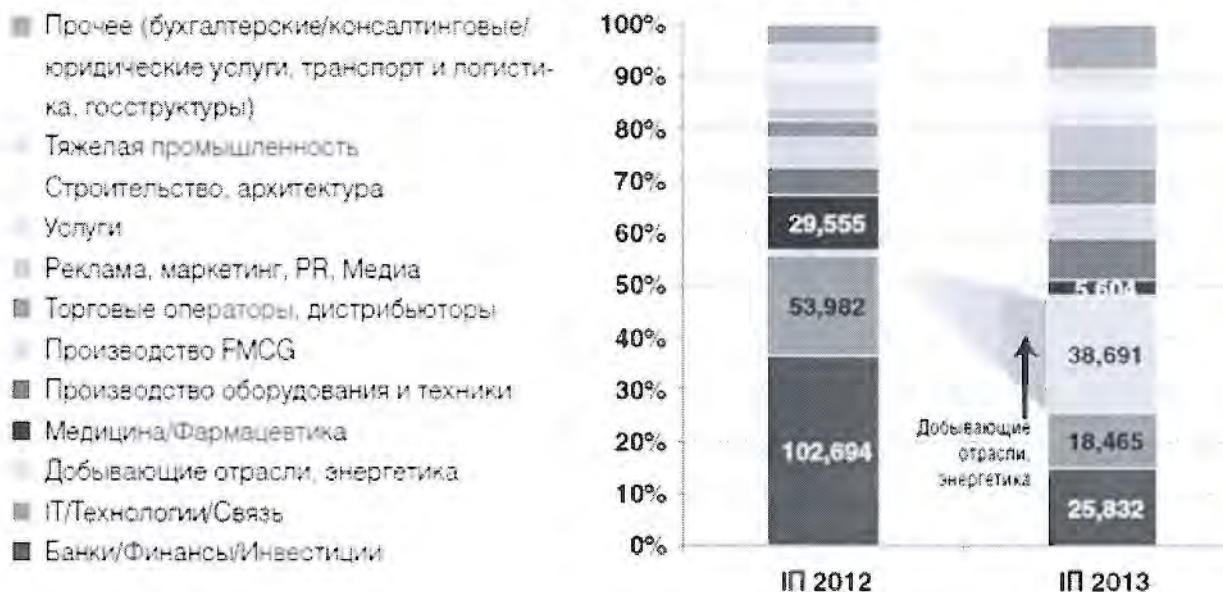
Следующей по объему заключенных сделок стала зона Садового кольца, на нее пришлось более 15% (40000 кв.м.) сделок аренды и продажи офисных площадей.

ДИНАМИКА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ СПРОСА НА ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ПО КОЛЬЦЕВЫМ ЗОНАМ МОСКВЫ



Спрос по профилю арендаторов во 2 полугодии 2013 года распределился достаточно равномерно, однако относительно 2 полугодия 2012 года в структуре были зафиксированы некоторые изменения: наиболее активными арендаторами офисной недвижимости стали компании добывающих отраслей. За год их доля увеличилась с 3% до 22%. Следующим по объему сделок оказался банковский и финансово-инвестиционный сектор (15%). Компании, работающие в сфере IT, технологии и связи по-прежнему находятся на третьем месте в структуре спроса – их доля составляет около 11%.

СТРУКТУРА СПРОСА ПО СФЕРАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИЙ



ВАКАНТНЫЕ ОФИСНЫЕ ПЛОЩАДИ

Несмотря на то, что фактическое поглощение во 2 полугодии 2013г. составило 250000 кв.м, что ниже темпов прироста за этот период (300000 кв.м) на 15%, средний уровень вакантных площадей изменился незначительно относительно показателя конца 2012г. – с 16% до 18%. Это объясняется тем, что ряд сделок в 2012г. был заключен в строящихся объектах.

В сегменте офисов класса А уровень вакантных площадей в среднем по Москве на конец 3 квартала составил около 18%. В сегментах офисов классов В+ и В свободно около 12% и 10% площадей, соответственно.

Минимальная доля площадей остается свободной внутри Бульварного кольца – здесь для качественных бизнес-центров(классы А и В+) показатель составляет менее 7%.

В районе Садового кольца пустует порядка 11% высококлассных площадей – здесь выбор офисов обеспечивают крупные объекты класса А, введенные в 2012–2013 гг.

СООТНОШЕНИЕ СВОБОДНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СПРОСА В 2013 ГОДУ



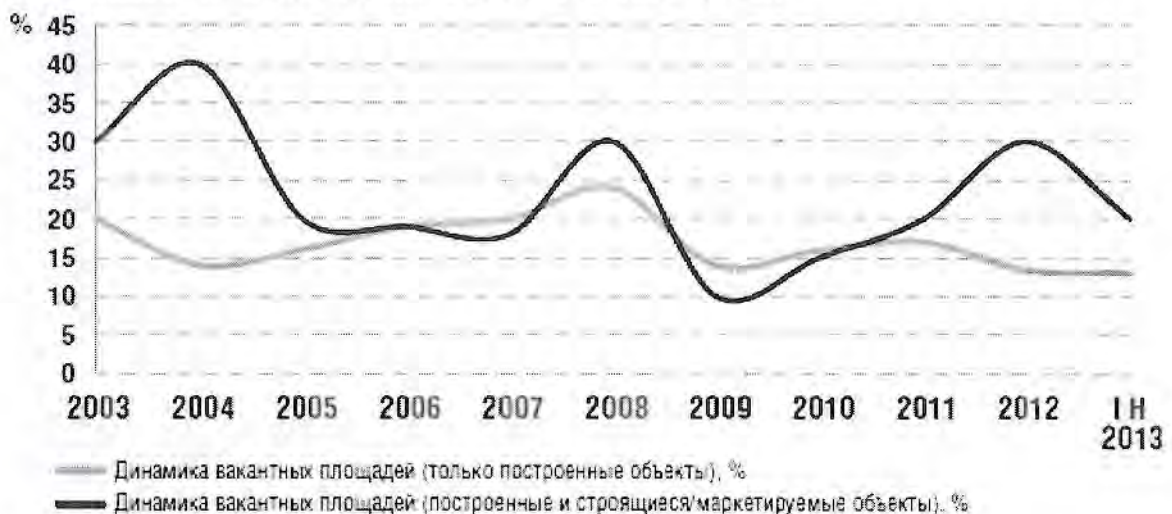
Текущий объем свободных площадей в Центральном деловом районе4 столицы не превышает 270000 кв.м, или 10% от совокупного центрального предложения офисов. До конца 2013г. прирост предложения в рассматриваемой зоне не превысит 75000 кв.м., из которых 15% уже арендованы или куплены. Таким образом, к концу 2013г. основной объем свободных площадей в зоне Садового кольца может быть полностью поглощен.

В районе ТТК доля свободных площадей не превышает 13%, что соответствует 900 тыс.кв.м.

При этом на территории ММДЦ «Москва-Сити» за счет ввода МФК «Меркурий Сити Тауэр» средний уровень вакантности увеличился с 21% в 2012г. до 28%. Принимая во внимание запланированный прирост площадей в этой зоне до конца 2013г. объем свободного предложения здесь может достигнуть 40%.

Офисные объекты, расположенные вблизи МКАД, пустуют в среднем на 15-16%, что соответствует аналогичному показателю конца 2012 года.

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ДОЛИ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ



СТАВКИ НА ОФИСНЫЕ ПЛОЩАДИ В МОСКВЕ

В целом средневзвешенные ставки аренды во IV квартале 2013г. сохраняли стабильность. Для предлагаемых помещений класса А в центральном деловом районе столицы средние ставки остались на уровне значений конца прошлого 2012г. и составили:

(без НДС и эксплуатационных услуг)

- Внутри Бульварного кольца

Для класса А 1000-2500 долл. США за кв.м в год

класса В- \$950-1100 за кв.м в год

- В зоне Садового кольца – Класс А \$750-850 за кв.м в год

Класс В \$450-750 за кв.м в год

В децентрализованных офисных центрах средневзвешенная базовая ставка аренды на офисы класса А находится в диапазоне:

- \$600-700 за кв.м в год - в районе ТТК

- \$300-400 за кв.м в год - в зоне МКАД

Стоимость аренды для класса В+ с центральным местоположением на конец I полугодия 2013 г. составила порядка:

- \$750-850/кв.м в год в зоне Бульварного кольца

- \$600-700/кв.м в год в зоне Садового кольца

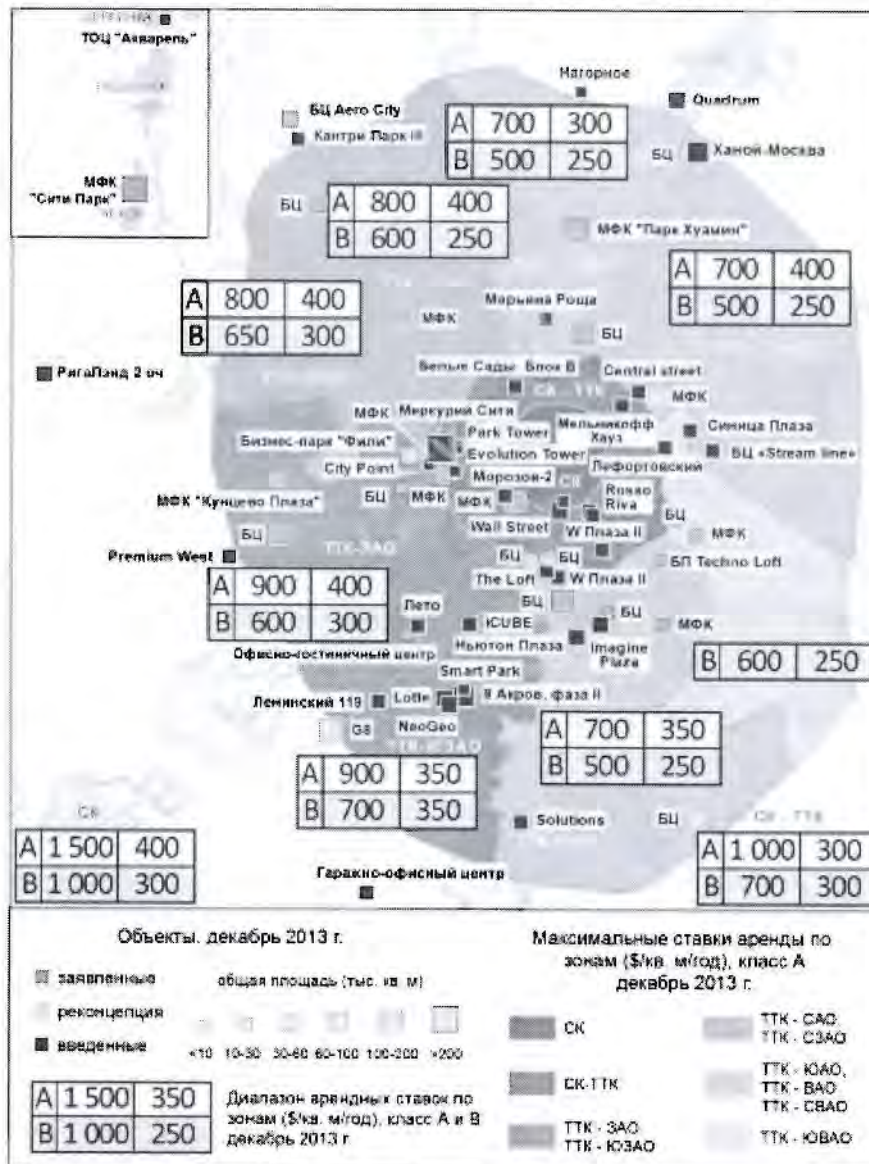
За пределами центра диапазон средневзвешенной ставки для класса В+:

- \$400-500 за кв.м в год в расширенной зоне ТТК

- \$300 – 350 за кв.м в год - в районе МКАД.

Для объектов расположенных в ММДЦ «Москва-Сити» интервал средней стоимости аренды представлен значениями \$700–800 за кв.м в год - для класса А, и \$550 за кв.м в год - для класса В+.

Карта 2.2. Москва. Ставки аренды. Введенные объекты. Заявленные проекты



Источники: собственные данные компании BiscoWood

Диапазоны базовых арендных ставок, 4 квартал 2013 года

Принимая во внимание тенденцию превышения объема предложения над спросом на рынке офисной недвижимости Москвы, можно говорить о некотором снижении средних арендных ставок на маркетируемые объекты до конца 2013 г. Учитывая разницу в ценах аренды офисов в пределах Москвы и за МКАД, динамика падения ставок по зонам будет отличаться. В районе ТТК и ММДЦ их уменьшение будет наиболее заметно – порядка 8-10%, что в свою очередь может повлечь небольшое снижение и в более децентрализованных офисах, расположенных ближе к МКАД. В центре города и районах, приближенных к Садовому Кольцу, ставки аренды останутся стабильными.

Источник информации: Обзор подготовлен компанией S.A. Ricci

5.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. Местоположение офиса (бизнес-центра)

Наиболее значимый момент для всех офисных центров - расположение. В первую очередь ценятся транспортная и пешеходная доступность, удобство подъезда и близость метро. Предпочтения по району и удаленности от центра индивидуальны и зависят от специфики

бизнеса. «Независимо от того, расположен ли офис в центре или на окраине города, подъездные пути как на личном автотранспорте, так и на общественном должны быть удобными, а само здание - заметным и легко узнаваемым.

2. Наличие парковки

В центре обычно приходится ограничиваться местами для автомобилей руководства и гостей. Зато в бизнес-центрах на окраинах города и за МКАД парковки гораздо просторнее. Как правило, большая часть сотрудников не оставляет машины возле метро и не пользуется удаленными от офиса стоянками. Таким образом, вокруг комплексов с ограниченным числом мест возникает хаотичная парковка, чему пытаются препятствовать власти, и что принесет дополнительные неудобства: собственнику зданию и арендаторам.

По словам специалистов Colliers International, профессиональные девелоперы давно поняли, что наличие удобной стоянки нередко становится решающим аргументом в пользу того или иного проекта. Поэтому арендодатели стараются повысить парковочный коэффициент. Например, компания «Хорус Капитал», собственник бизнес-центра «Фабрика Станиславского», при реконструкции отказалась от части сдаваемых площадей, чтобы на первом этаже одного из строений организовать наземный крытый паркинг (создать на данной территории подземную стоянку не представлялось возможным). Позднее, хотя парковочный коэффициент соответствовал рыночным и классификационным требованиям (одно место на 100 кв. м арендуемой площади), девелопер изыскал возможность использования подземной стоянки соседнего жилого комплекса. Компания MR Group одна из первых в Москве стала решать вопрос за счет использования механического паркинга (например, в ВЦ Victory Plaza). Для автомобилей разных габаритов предлагаются маневренные места, VIP и сдвоенные. Влияние на стоимость до 5%.

3. Уровень операционных расходов на содержание офиса.

Иногда собственники называют стартовую цену уже с учетом НДС и операционных расходов. В этом случае нужно выяснить размер всех заложенных в аренду трат, чтобы корректно сравнивать альтернативные варианты. Если в договоре операционные расходы прописаны отдельным пунктом и не фиксированы на весь срок, следует уточнить порядок ежегодной индексации этой суммы.

4. Коммунальные платежи и телекоммуникационные расходы

Плату за воду и тепло собственник обычно высчитывает пропорционально занимаемой площади, электричество оплачивается по счетчику. Значимые параметры - телефония, Интернет, количество провайдеров, качество и стоимость предоставляемых ими услуг.

5. Инженерия

Здесь относятся системы электроснабжения, отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, безопасности и пожарной безопасности. Обязательно нужно выяснить, предусмотрены ли в здании системы центрального кондиционирования или в каждом офисе стоят автономные кондиционеры. В последнем случае придется предусмотреть дополнительные затраты на электроэнергию. Технические параметры здания являются определяющим фактором для высокотехнологичных компаний и банков.

6. Инфраструктура

В первую очередь имеет значение количество точек питания на территории центра (столовая, кафе, рестораны), их качество. Удобно когда в непосредственной близости от здания есть и другие объекты (банкомат, газетный киоск, аптека, химчистка, магазины и т.п.). Данный фактор определяет уровень комфорта работы в офисе для сотрудников компаний-арендаторов. Влияние на стоимость до 5%.

7. Планировка офиса

Ее эффективность определяется конфигурацией плана этажа, глубиной этажа и освещенностью помещений. Этот момент имеет значение для правильной организации рабочих мест и, соответственно, создания комфортных условий для людей. При оценке плана нужно помнить, что арендная плата рассчитывается с учетом коридорного коэффициента (в среднем 10-15%). То есть если полезная (по физическим замерам) площадь составляет 100 кв. м, то арендуемая составит 115 кв. м (при коэффициенте 15%). И плата будет начисляться именно за эту площадь.

Этаж расположения офиса-влияние до 25%(верхний этаж/подвал).

8. Управляющая компания

От нее зависит бесперебойность функционирования инженерных систем здания, пакет предоставляемых бизнес-центром услуг и качество работы операторов, что в конечном счете определяет уровень комфорта и безопасности пребывания в офисе.

9. Внутренняя отделка офиса

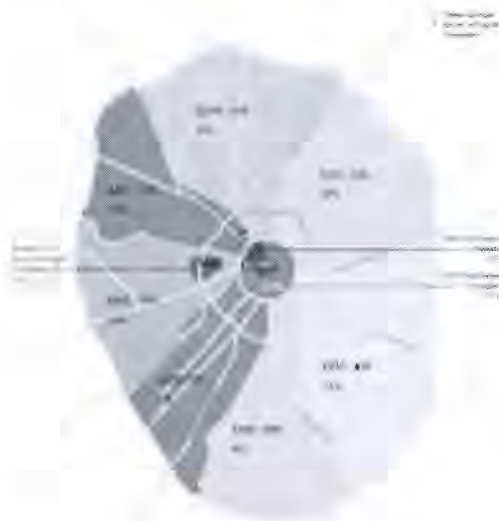
Для многих клиентов этот момент не принципиален. Крупные компании, желающие выдержать корпоративный стиль, а также строительные организации предпочитают делать ремонт самостоятельно. Готовые офисы востребованы небольшими фирмами. По словам Е. Шевчук, если сдается «голое» помещение или требуется косметический ремонт, собственник может предоставить нанимателю компенсацию (обычно \$100-150 за кв. м) или арендные каникулы на время проведения отделки.

10. Наличие дополнительных функциональных помещений

Данный фактор не имеет принципиального значения для большинства арендаторов, однако при прочих равных наличие добавочных помещений (конференц-зал, склады) играет важную роль.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Многие игроки рынка находятся в ожидании разрешения кризисных проблем Еврозоны, поэтому не стремятся принимать решения о своем долгосрочном развитии. Арендаторы предпочитают продлять существующие договоры аренды, девелоперы не спешат начинать строительство новых объектов, осознавая существующий уровень спроса и предложения.



Источник информации: <http://www.arendator.ru/articles/2/art/60099/pg/1/>

По нашей оценке, в среднесрочной перспективе ситуация на офисном рынке Москвы будет стабильна. В 2013 году к вводу в эксплуатацию заявлено несколько крупных проектов. Уровень свободных площадей, согласно нашим прогнозам, повысится для помещений в сегменте класса А, в сегменте класса В останется на уровне 2012 года, возможно незначительное уменьшение. Мы ожидаем, что в первой половине 2013 года, как и в 2012 году, спрос будет преобладать со стороны российских компаний. Ставки аренды при сохранении текущих макроэкономических трендов также будут оставаться на уровне 2012 года.

Выводы для стоимости объекта оценки (по анализу рынка)

Диапазон ставок аренды для объекта оценки	Дол. США/ кв.м вкл НДС и операционных расходов	450-750
Стоимость для объекта оценки	Дол. США/ кв.м	4500-6500
Ставка капитализации	%	9,5-10,5%
Операционные расходы	Дол. США/ кв.м	100-150
Уровень вакантных площадей	%	13%

Источник: Собственный анализ оценщика

Приведенный анализ рынка коммерческой недвижимости базировался на материалах Компании «Knight Frank», ООО «Компания Блэквуд», Консалтингового подразделения «Vesco Realty», Компании «Миэль - Недвижимость», ежемесячного Бюллетеня рынка недвижимости «RWAY», портала рынка аренды «Арендатор».

6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В настоящем отчете наилучшее использование определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем с неизменным условием физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает выбор такого использования из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых и юридически допустимых вариантов, при котором достигается максимально возможная доходность. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования следующим критериям:

- Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов применения и использования, которые допустимы с точки зрения действующего законодательства.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных для оцениваемого объекта способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом способы использования являются доходными.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объектов будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

6.1 АНАЛИЗ ННЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

Учитывая тот факт, что на земельном участке расположено административно-жилое здание, соответствующее разрешенному использованию участка, вероятность сноса которого достаточно мала, Оценщик пришел к выводу о наилучшем и наиболее эффективном использовании оцениваемого земельного участка, как условно свободного, для продолжения текущего использования, т. е. под объект административно-жилого назначения.

6.2 АНАЛИЗ ННЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩИМИ УЛУЧШЕНИЯМИ

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата. Ниже приведен качественный анализ вариантов использования объекта, позволяющий выявить наиболее целесообразные из всех физически и финансово возможных.

Проведенный анализ объекта оценки показал, что его физические и планировочные характеристики и особенности, ближайшее окружение – позволяют использовать его под размещение следующих типов объектов недвижимости.

Потенциально возможные и целесообразные варианты использования.

- Помещения торговые
- Помещения офисные

Метод заключается в анализе основных параметров, характеризующих объект, то есть в присвоении каждому параметру определенного балла (от 1 до 5), и нахождению суммарного балла; чем выше балл, тем большее преимущество отдается размещению на участке того или иного функционального типа объекта недвижимости. Процесс представлен в нижеприведенных таблицах:

Таблица 6.1 Количественный анализ помещений офисных

Критерии	Значение балла (1-неудовл., 5-отл.)				
	1	2	3	4	5
Местоположение				1	
Окружение				1	
Транспортная доступность				1	
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т.п.)				1	
Наличие инженерных систем			1		
Особенности здания (общая площадь, тип планир. и т.п.)		1			
Потенциал роста	1				
Уровень предпринимательского дохода			1		
Экология		1			
Особенности зем. участка (площадь, рельеф, геоподоснова и т.п.)				1	
Количество наблюдений	1	2	2	5	0
Взвешенный итог	1	4	6	20	0
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	31				

Источник информации: анализ Оценщика

Таблица 6.2 Количественный анализ торговых помещений

Критерии	Значение балла (1-неудовл., 5-отл.)				
	1	2	3	4	5
Местоположение		1			
Окружение			1		
Транспортная доступность			1		
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т.п.)			1		
Наличие инженерных систем			1		
Особенности здания (общая площадь, тип планир. и т.п.)		1			
Потенциал роста	1				
Уровень предпринимательского дохода		1			
Экология		1			
Особенности зем. участка (площадь, рельеф, геоподоснова и т.п.)		1			
Количество наблюдений	1	5	4	0	0
Взвешенный итог	1	10	12	0	0
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	23				

Источник информации: анализ Оценщика

Таблица 6.4 Результаты анализа для помещения свободного назначения

Функциональное использование	Суммарный балл по качественному анализу
Офисные помещения	31
Торговые помещения	23

Источник информации: анализ Оценщика

ВЫВОДЫ ННЭИ

Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние и возможности коммерческого использования, оценщики пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является эксплуатация его при текущем использовании, т. е. в качестве: помещения свободного назначения, кроме торгового.

Анализ окружения объекта, его территориальное положение и состояние позволяют сделать вывод о наиболее подходящем классе для объекта, как использование его в качестве офисных помещений класса В-.

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

7.1 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. В теории оценки недвижимости существует три общепризнанных подхода: затратный, сравнительный и доходный. Каждый из них реализуется через определенные методы оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. При использовании **затратного подхода** оцениваются затраты на полное восстановление или замещение объекта, из которых вычитается величина оцененного износа объекта. К полученной величине прибавляется рыночная стоимость участка земли как условно незастроенного. Результатом является оцененная стоимость объекта. Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену, большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Затратный подход требует определения трех видов износа объекта: физического износа, функционального износа и износа внешнего воздействия или экономического износа.

Наиболее предпочтительным с теоретической точки зрения является определение стоимости замещения, т.е. текущей стоимости строительства нового объекта, эквивалентного по полезности оцениваемому, но построенному в соответствии с текущими требованиями и стандартами.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Он основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта на рынке, как если бы он предлагался в продажу на открытом и конкурентном рынке.

Российский рынок недвижимости недостаточно информационно открыт. Данные о заключенных сделках с недвижимостью публикуются в заслуживающих доверия информационных источниках крайне редко. Это обстоятельство приводит к необходимости использовать для оценки цены предложений, почерпнутые из надежных информационных источников. Такие источники характеризуются наличием у них механизмами проверки достоверности предложений. Тем не менее, при использовании таких аналогов, должна применяться скидка на уторговывание.

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

Настоящий подход подразумевает, что стоимость объекта оценки на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от использования или размещения на его территории доходного бизнеса.

Характер использования оцениваемого объекта выбирается исходя из анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

7.2 ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПОДХОДОВ

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. В соответствии с п.13-п.15 раздела 4 Федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», при оценке того или иного вида стоимости объекта оценки используют три основных подхода:

- затратный подход;

- сравнительный подход;
- доходный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных в рамках названных подходов, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход в наибольшей степени соответствует виду оцениваемой стоимости, целям для которых она определяется и точности использованных при ее расчете методов.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации на активном рынке о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Затратный подход

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

Учитывая цель и задачу оценки а также вид объекта как встроенное помещение, затратный подход в рамках данного отчета не применялся. Будет частично использован при определении стоимости прав на ЗУ.

Доходный подход

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения инвестора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

При наличии достаточного количества достоверной информации на активном рынке о недавних сделках аренды с подобными объектами, доходный подход позволяет получить результат стоимости, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

7.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Основным методом определения стоимости недвижимости в рамках данного подхода является метод сравнения продаж. Применение метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- *Изучение рынка и сбор данных.* На этом этапе, из представленных на рынке, отбираются объекты сопоставимые с оцениваемым по основным позициям. Основными критериями при этом служат: условия аренды, время аренды, местоположение, конструктивные особенности строения (этажность, год постройки, материал стен, общая площадь, состояние и т.п.);
- *Проверка и анализ полученных данных.* На этом этапе из сделанной выборки отбираются, как правило не менее 5-ти объектов в максимальной степени соответствующих оцениваемому и уточняются данные указанные в объявлении по аренде. Основными критериями при этом служат в основном конкретные характеристики объекта аналога

- (капитальность здания, год постройки, общая площадь, внутреннее состояние, наличие парковки и т.д.);
- Внесение корректировок и определение стоимости объекта оценки: На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (*стоимость 1м² общей площади*) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из аналогов. При этом корректировки вносятся со знаком:
 - ПЛЮС, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
 - МИНУС, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.
 - Оценка точности результата. На этом этапе оценивается точность полученного результата, характеризуемая отношением среднеквадратичного отклонения (S_x) к среднему значению (X) скорректированной стоимости в принятой для расчета выборке.

В итоге рыночная стоимость определяется как результат усреднения скорректированных цен объектов аналогов.

Определение единицы сравнения

Принимая во внимание, что типичным для помещений удельным показателем является величина рыночной стоимости объекта, отнесенная к единице площади, в дальнейших расчетах используется единица сравнения – рыночная стоимость объекта недвижимости в рублях за 1 (один) квадратный метр площади объекта. Другие единицы сравнения для подобных объектов участники рынка как правило не используют.

Выбор элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

1. Состав и качество передаваемых прав на объект;
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
3. Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
4. Условия рынка (Период между датами сделок (предложений) и оценки);
5. Характеристики месторасположения объекта;

В том числе транспортная и пешеходная доступность (относительно транспортных магистралей, близость к развязкам, удобство подъезда), этаж расположения внутри здания, окружение объекта.

6. Физические характеристики объекта;

В том числе:

Площадь объекта.

Наличие (отсутствие) парковки

состояние объекта.

Прочие характеристики

7. Экономические характеристики (в случае наличия)

Выбор методик корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (1-4) которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Каждый раз производится пересчет стоимости.

во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости (5-7), которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке. Процентные корректировки складываются.

Оценщик выбирает в качестве аналогов продажи офисных помещений, т.к. они близки по своим характеристикам к оцениваемым помещениям.

Краткая характеристика объектов аналогов помещений приведена в таблице 7.1.

В таблице 7.2 приведен расчет рыночной стоимости для помещений объекта недвижимого имущества. Описание внесенных корректировок приведено ниже таблицы 7.2.

Для определения величины рыночной стоимости использованы данные по продажам (предложениям) помещений, сопоставимых с объектом, расположенных на территории Москвы в зоне расположения объекта или схожего расположения. Дополнительно при анализе учитывались такие критерии как: местоположение, рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств. Более подробная характеристика объектов аналогов приведена в Приложении 1.

Выбранные для определения величины стоимости объекты, сопоставимые по характеристикам, соответствуют условиям, при которых значения стоимости включают НДС.

Таблица 7.1 Описание аналогов офисных помещений

Параметры сравнения	Ед измерения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Данные по объекту
Местоположение		М Красные ворота	Проспект Мира	Проспект Мира	М Красные ворота	М Красные ворота	М Красные ворота
Тип здания		БЦ	Офисный блок	Административное здание	Офисный блок	Офисное здание	Офисный центр
Удаленность от метро	от мин	5 мин. Пешком	4 мин. Пешком	5 мин. Пешком	7 мин. Пешком	5 мин. Пешком	5 мин. Пешком
Тип помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Внутренняя отделка		нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	тр. Ремонт
Количество этажей	колич.	верхний	верхний	верхний	верхний	верхний	верхний
Площадь объекта, кв. м		4200	737	1844	4198	666	5 853,10
Источник информации		http://www.realty.ru/base/com_realty/show_info/?id=10263	http://www.realty.ru/base/com_realty/show_info/?id=15914	http://www.realty.ru/base/com_realty/show_info/?id=15245	http://www.realty.ru/base/com_realty/show_info/?id=6168	http://www.realty.ru/base/com_realty/show_info/?id=450	
Комментарий (описание)		8(495)7483532, Ар.бизнес. Действующий БЦ, 100% сдано в аренду. Экспл.и ком. платежи плачиваются арендаторами	МФО] 8(965)2289509, помещение в БЦ, без отделки, видеонабл., охрана, охрана терр., подз. паркинг	[МФО] 8(495)6423623, Предлагается в продажу офисные блоки (Офисный центр) - 1844 м2. Офисных блоков 6. 3 этажа. Высота потолков - 3,15 м. Лифт..	О] 8(495)6423623, Продается отдельно стоящее здание по адресу Уланский переулок, д. 22, строение 1 (10 минут от станций метро Чистые пруды, Тургеневская и Красные ворота). 7 наземных этажей + подвал.	О] офисы на 1 этаже оф.центра,2 блока 291 кв.м и 336 кв.м,чист.отд.,свободная планир.,h=3,15м,отд.вход, лифт, вентиляция, кондиц, совр. инж. коммуникац, подземный паркинг	
Стоимость, за 1 кв. м (предложение), долл. США/кв.м, долл. США с НДС		7 191	8 298	8 894	5935	8154	

Источник информации: данные сети Интернет

Таблица 8.2 Внесение корректировок и расчет стоимости для офисных помещений

Параметры сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Данные объекту	по
Стоимость, за 1 кв. м (предложение), долл. США с НДС	7 191	8 298	8 894	5 935	8 154		
Уточнение/ информация о сделке	предложение	предложение	предложение	предложение			
Корректировка на уторговывание	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%		
Стоимость сделки,1	6 544	7 551	8 094	5 401	7 420		
Доля, США/кв.м. с НДС.							
Передаваемые права	как и объекта оценки	как и объекта оценки	как и объекта оценки	как и объекта оценки	как и объекта оценки	полные	
Корректировка на объем передаваемых прав	0%	0%	0%	0%	0%		
Вид прав на земельный участок	полный	полный	полный	полный	полный	полный	
Корректировка на вид прав на зу	0%	0%	0%	0%	0%		
Стоимость после корректировки на объем передаваемых прав, руб./кв.м, с НДС.	6 544	7 551	8 094	5 401	7 420		
Доля, США/кв.м. с НДС.							
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	
Корректировка на финансовые условия,	0%	0%	0%	0%	0%		
Стоимость после корректировки на финансовые условия, руб./кв.м, с НДС.	6 544	7 551	8 094	5 401	7 420		
Доля, США/кв.м. с НДС.							
Условия сделки	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	
Корректировка на условия сделки (аренды)	0%	0%	0%	0%	0%		
Стоимость после корректировки на условия сделки, руб./кв.м, с НДС.	6 544	7 551	8 094	5 401	7 420		
Доля, США/кв.м.							
Дата выставления на торги, условия рынка	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	4 квартал 2012 г.	
Корректировка на дату выставления на торги	0%	0%	0%	0%	0%		
Стоимость после корректировки на дату выставления на торги, руб./кв.м, с НДС	6 544	7 551	8 094	5 401	7 420		
Доля, США/кв.м. с НДС.							
Местоположение	аналогичное	аналогичное	аналогичное	аналогичное	аналогичное	аналогичное	
Поправка на местоположение	0%	0%	0%	0%	0%		
Наличие отдельного входа	не имеет	не имеет	не имеет	не имеет	не имеет	не имеет	
Поправка на отдельный вход, %	0%	0%	0%	0%	0%		
Расположение в здании	верхний	верхний	верхний	верхний	верхний	верхний	
Поправка на расположение в здании	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
Площадь помещения, кв.м	4 200	737	1 844	4 198	666	5 853,10	
Корректировка на площадь	-7,45%	-33,44%	-21,87%	-7,46%	-34,51%		
Текущее использование	офис	офис	офис	офис	офис	офис	
Корректировка на использование	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

ООО «КонсалтингИнтерСервис»

Наличие / отсутствие наземных парковочных мест	не имеет	имеет	Имеет	не имеет	имеет	не имеет
Корректировка на наличие парковки	0,00%	-3,00%	-3,00%	0,00%	-3,00%	0,00%
Состояние аналога по отношению к объекту	нормальное	под отделку	под отделку	нормальное	нормальное	треб. Ремонт
Величина корректировки на состояние, долл. США/кв.м.	-350,00	0,00	0,00	-350,00	-350,00	0
Общая валовая процентная коррекция	-7,45%	-36,44%	-24,87%	-7,46%	-37,51%	
Стоимость, с учетом поправки на этаж, руб./кв.м, с НДС.	5 707	4 800	6 080	4 648	4 287	
Количество корректировок	2	1	1	2	2	
Вековой множитель	18,75%	21,88%	21,88%	18,75%	18,75%	
Весовая стоимость	1 070	1 050	1 330	872	804	
Средняя стоимость, долл. руб./кв.м, с НДС.	5 125					

Источник информации: анализ и расчет Оценщика

Анализ корректности подобранных аналогов и проведенных расчетов приведен в таблице ниже.

В ходе расчета в стоимость сопоставимых объектов были внесены следующие корректировки, учитывающие отличие объекта оценки от объектов сравнения:

Корректировка на «торг».

В текущих российских экономических условиях метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о фактических ценах заключенных сделок отсутствует в публичном доступе, поэтому наиболее часто в расчетах используются данные о ценах предложения объектов. Для перехода к ценам сделки требуется внесение корректировки на уторговывание.

Согласно справочника СРД №13 на конец 2013г, выпускаемый НЦПО по ред. Яскевича Е.Е. скидки на уторговывание в Москве имеют следующие значения.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Москва	4 - 7 (5.5)	4 - 8 (6.0)	5 - 9 (7.0)	7-11 (9.0)	6 - 10 (8.0)	8-10 (9.0)	9-12 (10.5)	8 - 14 (11.5)	9-12 (10.5)

Оценщиком к расчету принята поправка на торг в размере 9%.

Корректировка на «объем передаваемых прав».

В рамках данной работы объекты-аналоги выбраны с аналогичными правами, как и объект оценки.

Поэтому величина поправки составляет 0%.

Корректировка на «финансовые условия».

Все выбранные объекты-аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиями продаж.

Величина корректировки составляет 0%.

Корректировка на «условия сделки».

В рамках данной работы объекты-аналоги выбраны с аналогичными условиями сделки, как и объект оценки.

Поэтому величина поправки составляет 0%.

Корректировка на «дату выставления на торги/дату сдачи в аренду».

Все выбранные объекты-аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям сдачи в аренду.

Анализ информации по дате публичной оферты для объектов аналогов является актуальной и соответствует дате проведения оценки.

Корректировка на «дату выставления на торги/дату продаж не проводится».

Корректировка на «местоположение»

Как правило, данная поправка рассчитывается на основе данных о парных сделках по нежилым помещениям. Корректировка на «местоположение» для объектов-аналогов не вводилась, т.к. они расположены в одном районе, приблизительно одинаково удалены от метро.

Корректировка на наличие отдельного входа.

Корректировка учитывает имеющиеся различия в стоимости объектов имеющих отдельный вход. Согласно исследованиям Приволжского центра консалтинга и оценки (Лейфер Л.А., Гришина М.Д. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости, <http://labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2012-1.pdf>), размер средней скидки на отдельный вход для офисных помещений составляет до 15%. Объект оценки и аналоги близки по данному критерию. *Корректировка на наличие отдельного входа не проводится.*

Корректировка на местоположение для офисов

Величина скидки на нахождение объекта оценки, расположенному в жилой застройке, по отношению к аналогам определялся парными продажами. Поскольку все аналоги расположены в районе жилой и административной застройки корректировка не производилась.

Величина корректировки составляет 0%.

Корректировка на расположение в здании (на этаж)

Корректировка учитывает имеющиеся различия в стоимости объектов имеющих локальное местоположение на различных этажах здания. Корректировка на расположение в здании не проводится. Корректировка на наличие подвального этажа введена в конце расчетов.

Корректировка на «состояние помещений».

Корректировка учитывает имеющиеся различия в стоимости аренды объектов аналогов на состояние помещений. Помещения, состояние которых требует ремонта имеют более низкую стоимость по сравнению с помещениями в нормальном рабочем состоянии

Стоимость проведения ремонтных работ для офисных, торговых помещений с учетом материала отделки

Стоимость ремонта помещений Источник информации	Капитальный ремонт	Источник
ООО «Рембригада» долл. США/кв.м с НДС	220-400	http://www.rembrigada.ru/
ООО СК"Олимпия", долл. США/кв.м с НДС	300	www.sk.msk.ru
ООО "Ренессанс Сигма", долл. США/кв.м	350	www.renaissance-sigma.ru
Средняя рыночная стоимость, долл. США/кв.м с НДС	350	

Объект оценки требует текущего ремонта помещений. Таким образом, поправка для капитального ремонта помещений составит 250-400 долл. США, ли принято 350долл. США /кв. м.

Помещения 1,4,5 находятся в нормальном состоянии, в то время как объект оценки и аналоги 2,3 требует проведения ремонта. Для аналогов 1,4,5 введена корректировка -350 долл. США на 1 кв.м

Корректировка на площадь помещений (на масштаб)

Оценщики считают, чем больше площадь, тем дешевле стоимость удельной единицы площади. В качестве объектов-аналогов выбраны объекты с различной площадью. Корректировка на общую площадь рассчитывалась согласно исследованию, проведенному Яскевичем А.Е. «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости» в ходе которого, была выведена зависимость стоимости 1 кв. м коммерческой недвижимости от площади. Данное уравнение выглядит следующим образом:

Назначение помещений	Местоположение		
	Москва	Московская область	Екатеринбург
Офисные	$y = -0,133\ln(x) + 2,1361$	$y = -0,2\ln(x) + 2,7043$	$y = -0,34\ln(x) + 3,8924$
Торговые	$y = -0,327\ln(x) + 3,7855$	$y = -0,125\ln(x) + 2,0624$	$y = -0,514\ln(x) + 5,3773$
производственно-складские	$y = -0,131\ln(x) + 2,1183$	$y = -0,224\ln(x) + 2,9103$	$y = -0,335\ln(x) + 3,8494$

Источник информации: Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва.2011 г., стр. 452

Общая формула расчета

$$y = -0,255\ln(x) + 3,2037, \text{ где:}$$

y - зависимость стоимости 1 кв. м коммерческой недвижимости (офисной недвижимости в Москве) от площади;

x – площадь объекта, кв. м

Показатель зависимости стоимости 1 кв. м коммерческой недвижимости от площади был определен для Объекта оценки и объектов-аналогов, а величина корректировки на общую площадь рассчитывалась как разница данного показателя для Объекта оценки и каждого объекта-аналога в процентном отношении. Расчет корректировки на общую площадь приведен ниже.

Корректировка на масштаб.

Модельное значение стоимости объекта	для 1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
Модельное Значение стоимости для аналога	1,11	1,55	1,32	1,11	1,57
Корректировка, %	-7,4%	-33,4%	-21,9%	-7,5%	-34,5%

Расчет цены, взвешенной по количеству корректировок.

Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right) \times 100 \%$$

D – удельный вес, %

Q – всего корректировок,

q – количество корректировок по данному аналогу,

n – количество аналогов.

В итоге получено:

Количество членов выборки	Кол.	5
Средняя величина базовой арендной платы	руб./кв.м. без НДС и ком. плат.	5 125
Медиана ряда равна	руб./кв.м. без НДС и ком. плат.	5 253
Среднеквадратичное отклонение в величине арендной платы		600
Отношение $S_{\sqrt{X}}$	%	12%

Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <15%

Коэффициент вариации составил 12,0%, что ниже уровня допустимого значения, выборка считается однородной.

Таким образом, рыночная стоимость 1 квадратного метра помещений составляет 19 066 долл. США

Скидка на подвальные этажи для офисного помещения составляет по данным исследованиям Приволжского центра консалтинга и оценки (Лейфер Л.А., Гришина М.Д. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости, <http://labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2012-1.pdf>), - 27%, и стоимость для подвалов составит 3742 долл. США/кв.м.

Расчет взвешенной стоимости приведен ниже. Стоимость объекта в целом составит:

Объекты	ед. Измер	Удельная стоимость	Площадь, кв.м	Стоимость помещений
Верхние этажи долл. США/кв.м.	долл. США/кв.м.	5 125	4 793,80	24 570 190
Подвальные этажи, долл. США/кв.м. с НДС	долл. США/кв.м.	3 742	1059,3	3 963 423
Всего стоимость, долл. США/кв.м. с НДС				28 533 614
Всего стоимость, долл. США/кв.м. без НДС				24 181 028
Всего стоимость, руб./кв.м. без НДС по курсу ЦБ РФ на дату оценки				789 994 198

или стоимость объекта оценки (помещений суммарно) в сравнительном подходе составит (округленно):

789 994 198 руб. без НДС. По курсу ЦБ РФ на дату оценки.

7.4 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости недвижимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Как правило, на практике в рамках данного подхода используют два основных метода оценки стоимости недвижимости:

Метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации позволяет капитализировать постоянные платежи в текущую стоимость объекта, он наиболее применим к объектам, приносящим стабильный фиксированный доход. Стоимость недвижимого имущества рассчитывается по формуле капитализации дохода:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K}, \text{ где}$$

- C - текущая стоимость объекта оценки;
ЧОД - чистый операционный доход;
K - коэффициент капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков

При неравномерном распределении доходов от использования объекта по годам применяется метод дисконтирования денежных потоков, при котором определяются потоки доходов от использования объекта, с учетом расходов на приведение объекта в состояние, пригодное для использования. Затем разновременные платежи приводятся к текущему моменту времени по ставке дисконтирования.

В данном отчете при расчете стоимости офисных помещений был использован:

метод дисконтирования потоков, т.к. поток доходов от использования зданий предполагается не равномерный и требуется ремонт помещений.

Модель расчетов исходит из следующих допущений

1. Дата начала отсчета – дата оценки
2. Горизонт расчета – 4 года. Прогнозный период принят равным 4 годам на основании того, что конъюнктура российского рынка аналогичной недвижимости подвержена существенным колебаниям в долгосрочном периоде и 4 года, по мнению Исполнителя, это максимально возможный горизонт прогнозирования динамики цен на услуги коммерческой недвижимости.
3. Шаг расчета (периода) – 1 год.
4. Постпрогнозный период – начиная с 5-го периода.
5. Срок ремонта офисных помещений – 9 месяца принят по данным консультаций с руководителями строительных компаний ООО «Фронт Инжиниринг», зам. руководителя монтажного управления - Андреев В. Н. (тел. 495 067 0251) Финансирование реконструкции и ремонта осуществляется пропорционально периоду строительства (помесячно).
6. Эксплуатация объекта начинается сразу после окончания ремонта.
7. Величина стоимости ремонтных работ принята как и в сравнительном подходе в размере 350 долл. США на 1 кв.м. (среднее значение стоимости ремонта офисного ремонта в г. Москве).
8. Разнонаправленный вектор движения арендных ставок в ретроспективе не позволил спрогнозировать темп роста в долгосрочной перспективе. Темп роста в долгосрочной перспективе в валюте оценки принят 0%.
9. В прогнозные периоды, расчет стоимости проводится на середину периода. В постпрогнозный период на начало постпрогнозного периода.

Текущая стоимость доходов рассчитывается по формуле:

$$PV = FV / (1 + R)^n, \text{ где}$$

PV – текущая стоимость,

FV – будущая стоимость,

R – норма дисконта,

N – число периодов.

В теории оценки стоимости недвижимости денежные потоки дисконтируются на момент их получения (календарный год, квартал или месяц).

В настоящем Отчете фактор текущей стоимости рассчитывался на середину года.

Так, для первого прогнозного года значение числа периодов N равно 0,5, для второго прогнозного года значение числа периодов N равно 1,5, для третьего прогнозного года значение N составит 2,5 и т.д. Фактор текущей стоимости для постпрогнозного периода рассчитывался на конец последнего года прогнозного периода, когда планируется перепродажа объекта.

Порядок расчетов:

1. Определение ставок арендной платы.
2. Определение ставок дисконтирования и капитализации.
3. Определение и обоснование денежных потоков.
4. Определение стоимости реверсии (терминальной стоимости).
5. Расчет стоимости методом дисконтирования.

7.4.1 Определение средней величины арендной ставки (ставок)

Основным методом определения стоимости арендной ставки в рамках данного подхода является метод сравнения. Применение метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Изучение рынка и сбор данных. На этом этапе, из представленных на рынке, отбираются объекты сопоставимые с оцениваемым по основным позициям. Основными критериями при этом служат: условия аренды, время аренды, местоположение, конструктивные особенности строения (этажность, год постройки, материал стен, общая площадь, состояние и т.п.);
- Проверка и анализ полученных данных. На этом этапе из сделанной выборки отбираются, как правило не менее 5-ти объектов в максимальной степени соответствующих оцениваемому и уточняются данные указанные в объявлении по аренде. Основными критериями при этом служат в основном конкретные характеристики объекта аналога (капитальность здания, год постройки, общая площадь, внутреннее состояние, наличие парковки и т.д.);
- Внесение корректировок и определение стоимости объекта оценки: На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (*стоимость 1м² общей площади*) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из аналогов. При этом корректировки вносятся со знаком:
 - *плюс*, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
 - *минус*, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.
- Оценка точности результата. На этом этапе оценивается точность полученного результата, характеризуемая отношением среднеквадратичного отклонения (S_x) к среднему значению (X) скорректированной стоимости в принятой для расчета выборке.

В итоге рыночная арендная ставка определяется как результат усреднения скорректированных цен объектов аналогов.

Определение единицы сравнения

Принимая во внимание, что типичным для помещений удельным показателем является величина рыночной ставки аренды объекта, отнесенная к единице площади, в дальнейших расчетах используется единица сравнения – рыночная стоимость арендной ставки объекта недвижимости в рублях за 1 (один) квадратный метр площади объекта. Другие единицы сравнения для подобных объектов участники рынка как правило не используют.

Выбор элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

1. Состав и качество передаваемых прав на объект;
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
3. Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
4. Условия рынка (Период между датами сделок (предложений) и оценки);
5. Характеристики месторасположения объекта;

В том числе транспортная и пешеходная доступность (относительно транспортных магистралей, близость к развязкам, удобство подъезда), этаж расположения внутри здания, окружение объекта.

6. Физические характеристики объекта;

В том числе:

Площадь объекта.

Наличие (отсутствие) парковки

состояние объекта.

Прочие характеристики

7. Экономические характеристики (в случае наличия)

Выбор методик корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (1-4) которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Каждый раз производится пересчет стоимости.

во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости (5-7), которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке. Процентные корректировки складываются.

Оценщик выбирает в качестве аналогов предложения в аренде офисных помещений, т.к. они близки по своим характеристикам к оцениваемым помещениям.

Для определения величины рыночной стоимости ставки аренды использованы данные по ставкам (предложениям) помещений, сопоставимых с объектом, расположенных на территории Москвы в зоне расположения объекта или схожего расположения. Дополнительно при анализе учитывались такие критерии как: местоположение, рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств. Более подробная характеристика объектов аналогов приведена в Приложении 1.

Выбранные для определения величины арендной платы объекты, сопоставимые по характеристикам, соответствуют условиям, при которых значения ставок арендной платы включают НДС и операционные расходы. Данные о выбранных для сравнения объектах приведены в Приложении материалов интернет ресурсов.

Описание объектов аналогов для аренды офисных площадей и расчет арендной ставки приведено в Таблице 7.3

Учитывая специфику объекта-оценки, величина операционных расходов для свободного назначения помещений может составлять 50-70\$ за кв.м./год (источник: «Анализ Рынка, раздел 5.2, риэлтерские агентства МИАН (тел. 974-62-62), МИЭЛЬ (тел. 777-99-17), ИНКОМ (тел. 363-10-10). В расчетах использована величина ОР в 60\$ за кв.м./год

Анализ действующих договоров показал, что они не перезаключены ввиду банкротства собственника.

Описание внесенных корректировок приведено после расчетной таблицы.

Таблица 7.3 Описание аналогов и расчет ставки аренды для офисных площадей

Параметры сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Данные по объекту
Местоположение	Красные ворота	Красные ворота	Красные ворота	Красные ворота	Красные ворота	Красные ворота
Назначение помещений	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Удаленность от центра	5 мин. Пешком	6 мин. Пешком	7 мин. Пешком	8 мин. Пешком	9 мин. Пешком	10 мин. Пешком
Тип помещения/здания	Административное	Административное	Административное	Административное	Административное	Административное
Внутренняя отделка, состояние	нормальное	рабочее	нормальное	нормальное	тр. косм ремонт	нормальное
Этаж	2	2	2	1	1	1
Отдельный вход	нет	нет	нет	нет	нет	есть
Сдаваемая площадь, кв. м	580	417	3000	33	127	5853,1
Источник информации	http://www.realty.ru/base/com_realty/show_info?id=5647	http://www.realty.ru/base/com_realty/show_info?id=5462	http://www.realty.ru/base/com_realty/show_info?id=5260	http://www.realty.ru/base/com_realty/show_info?id=5597	http://www.realty.ru/base/com_realty/show_info?id=5598	http://www.realty.ru/base/com_realty/show_info?id=5598
Комментарий (описание)	Москва, Садовая-Черногрязская ул. дом 8/2, ближайшая станция метро Красные Ворота, до метро 3 мин. пешком	Москва, Садовая-Спасская ул. дом 21/1,	[МФО] 8(985)2225401, Аренда офиса, м. Красные Ворота, Бизнес-центр Басманный Парк. Бизнес центр класса «В» Кабинетная планировка	Предлагается аренда офисное помещение 33 кв.м. на 3 м этаже 4-х этажного административного здания. Состояние рабочее.	[МФО] административное здание, отдельный блок, ремонт за выездом арендатора, интернет, телефон, охран	
Арендная ставка, долл. США с НДС	797,0	793,0	763,0	777,0	764,0	
Арендная ставка, за 1 кв. м в						

ООО «КонсалтингИнтерСервис»

год(предложение), долл. США	включен включены	включен включены	включен включены	включен включены	включен включены	не включен включены	Данные объекту
НДС	включен включены	включен включены	включен включены	включен включены	включен включены	не включен включены	
Коммунальные платежи	включен включены	включен включены	включен включены	включен включены	включен включены	не включен включены	
Параметры сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 5	Данные объекту
Уторговывание/ информация о сделке	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	
Корректировка на уторговывание	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	
Арендная ставка после корректировки на уторговывание, долл. США/кв.м	733	730	702	715	829	829	
Передаваемые права	как и объекта оценки	как и объекта оценки	как и объекта оценки	как и объекта оценки	как и объекта оценки	как и объекта оценки	как и объекта оценки
Корректировка на объем передаваемых прав	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Арендная ставка после корректировки на объем передаваемых прав, долл. США	733	730	702	715	829	829	
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на финансовые условия,	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Арендная ставка после корректировки на финансовые условия, долл. США/кв.м	733	730	702	715	829	829	
Условия сделки	прямая аренда	прямая аренда	прямая аренда	прямая аренда	прямая аренда	прямая аренда, рыночные	

ООО «КонсалтингИнтерСервис»

Корректировка на условия аренды	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Арендная ставка после корректировки на условия аренды, долл. США/кв.м	733	730	702	715	829	0%
Дата выставления на торги	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	актуальная	4 квартал 2012г.
Корректировка на дату выставления на торги, рыночные условия	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Арендная ставка после корректировки на дату выставления на торги., долл. США/кв.м	733	730	702	715	829	0%
Местоположение	аналогичное	аналогичное	аналогичное	аналогичное	аналогичное	аналогичное
Поправка на %	0%	0%	0%	0%	хуже	0%
Местоположение	нет	нет	нет	нет	нет	есть
Корректировка на отдельный вход	нет	нет	нет	нет	нет	есть
Поправка на отдельный вход, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Состояние аналога по отношению к объекту	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	тр косм рем	нормальное
Величина корректировки на состояние, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,0%	0,0
Площадь объекта	580	417	3000	33	127	5853,1
Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Расположение в здании	верхний этаж	верхний этаж	верхний этаж	верхний этаж	верхний этаж	верхний этаж
Корректировка на расположение в здании, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Валовая коррекция	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,0%	10,0%

ООО «КонсалтингИнтерСервис»

по независимым элементам							
Арендная ставка, долл. США за 1 кв. м с учетом поправки на расположение помещений в здании,	долл. США/кв.м с НДС	733	730	702	715	912	
Средняя арендная ставка, долл. США/кв.м с НДС	долл. США/кв.м с НДС	758					

Источник информации: анализ и расчет Оценщика

Обоснование корректировок офисных помещений:

В ходе расчета в стоимость сопоставимых объектов были внесены следующие корректировки, учитывающие отличие объекта оценки от объектов сравнения:

Корректировка на «торг».

В текущих российских экономических условиях метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о фактических ценах заключенных сделок отсутствует в публичном доступе, поэтому наиболее часто в расчетах используются данные о ценах предложения объектов.

Согласно справочника СРД №13 на конец. 2013г, выпускаемый НЦПО по ред. Яскевича Е.Е. скидки на уторговывание для аренды и продаж в Москве имеют следующие значения.

Населенный пункт	Жылая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Москва	4 - 7 (5.5)	4 - 8 (6.0)	5 - 9 (7.0)	7-11 (9.0)	6 - 10 (8.0)	8-10 (9.0)	9-12 (10.5)	8 - 14 (11.5)	9-12 (10.5)

Оценщиком к расчету принята поправка на торг в размере 8%.

Корректировка на «объем передаваемых прав».

В рамках данной работы объекты-аналоги выбраны с аналогичными правами, как и объект оценки.

Поэтому величина поправки составляет 0%.

Корректировка на «финансовые условия».

Все выбранные объекты-аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиями сдачи в аренду.

Величина корректировки составляет 0%.

Корректировка на «условия сделки».

В рамках данной работы объекты-аналоги выбраны с аналогичными условиями аренды, как и объект оценки.

Поэтому величина поправки составляет 0%.

Корректировка на «дату выставления на торги/дату сдачи в аренду».

Все выбранные объекты-аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям сдачи в аренду.

Анализ информации по дате публичной оферты для объектов аналогов является актуальной и соответствует дате проведения оценки.

Корректировка на «дату выставления на торги/дату сдачи в аренду» не проводится.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и все аналоги имеют аналогичное местоположение. Корректировки не вводились.

Корректировка на отдельный вход.

Согласно исследованиям Приволжского центра консалтинга и оценки (Лейфер Л.А., Гришина М.Д.. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости, <http://labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2012-1.pdf>) средний размер различий в цене для офисных помещений, имеющих отдельный вход, и без отдельного входа составляет 15%.

Объект оценки и все аналоги имеют отдельный вход. Корректировки не вводились.

Корректировка на масштаб

Оценщики считают, чем больше площадь, тем дешевле стоимость удельной единицы площади. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены удельной единицы (1 кв. м.) от размера помещений.

Были сгруппированы объекты по площадям помещений, но расположенные в одном местоположении. Прочие факторы усредняются. Анализ большого массива информации по

предложениям офисов, отличающихся только в площади дал следующую зависимость корректировок:

до 150 кв. м	150-500 кв. м	500-1500 кв. м	1500-5000 кв. м
+0,90%	0,0	-3%	-4%

Источник: Собственный анализ и расчеты Оценщика

При отличиях в площади до 0-500 м, корректировка находится в пределах погрешности. Сказываться скидка начинает при отличиях в площади более 500 м.

Корректировка не вводится поскольку помещения от собственника сдаются частями.

Корректировка на «состояние помещений».

Корректировка не вводится, поскольку почти все объекты аналоги и объект оценки находятся в отличном состоянии. Объект 5 треб косм ремонт, введена корректировка в 10% ((Лейфер Л.А., Гришина М.Д.. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости, <http://labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2012-1.pdf>), считая что косметический ремонт примерно 50% текущего.

Корректировка на расположении в здании.

Корректировка не вводится, поскольку все объекты и аналог расположены на верхних этажах. Корректировка на расположение в здании не проводится. Корректировка на подвальный этаж введена в конце расчетов.

Итоговое значение и точность результата

Количество членов выборки	колич	5
Средняя величина базовой арендной платы составляет	долл. США/кв.м с НДС	758
Медиана ряда равна	долл. США/кв.м с НДС	722
Среднеквадратичное отклонение в величине арендной платы составляет	долл. США/кв.м с НДС	14
Отношение S_x/X	%	2%

Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <15% Коэффициент вариации составил 2,0%, что ниже уровня допустимого значения, выборка считается однородной.

Скидка на подвальные этажи для офисного помещения составляет по данным исследованиям Приволжского центра консалтинга и оценки (Лейфер Л.А., Гришина М.Д. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости, <http://labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2012-1.pdf>), - 25%, и расчет взвешенной стоимости приведен ниже. Стоимость объекта в целом составит:

В результате расчетов получены следующие РЫНОЧНЫЕ ставки арендной платы:

Этаж	Площадь, кв.м	Ставка аренды, долл. США с НДС
Подвальные помещения	1059,3	569
Верхние помещения	4 793,80	758

7.4.2 Расчет величины коэффициента капитализации.

Величину коэффициента капитализации можно определить различными методами, например, методом рыночной экстракции и методом кумулятивного построения.

К методам определения коэффициента капитализации относятся:

- Метод рыночной экстракции (рыночной выжимки).
- Аналитический метод (кумулятивное построение R)
- Методы ипотечно - инвестиционного анализа (при использовании заемного капитала)
- Метод экспертизы (опроса экспертов рынка недвижимости)

Рыночная экстракция – это метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения арендных ставок при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию, и цен продаж этих объектов недвижимости по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений по аренде и продаже. То есть, оценка ведется на базе данных об объектах недвижимости, которые могут быть приданы в качестве аналогов для оцениваемого объекта. В простейшем случае величина коэффициента капитализации определяется по формуле¹:

$$K = \frac{(ДВД - ЭР)}{Ц}, \text{ где}$$

ДВД - действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ЭР - эксплуатационные расходы;

Ц - цена объекта (фактическая или полученная путем корректировки цены предложения).

Отсутствие необходимой информации не позволило применить метод рыночной экстракции к определению ставки капитализации.

В сложившейся ситуации для расчета ставки капитализации необходимо сначала рассчитать ставку дисконтирования, представляющую собой требуемый инвестором уровень дохода на вложенный капитал.

Для расчета ставки дисконтирования использован метод кумулятивного построения.

Ставка дисконтирования используется для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем. Другими словами она представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которой ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения. Она определяется исходя из нормы прибыли на доступные альтернативные инвестиционные возможности с сопоставимыми рисками.

Данный метод предполагает определение базовой безрисковой ставки процента и поправок на риски, связанные с инвестициями в недвижимость и управление этими инвестициями (инвестиционный менеджмент).

В качестве безрисковой ставки Оценщиком принята исходя из доходности российских еврооблигаций федерального займа. Доходность еврооблигаций на дату проведения оценки принята равной 5,67% годовых (Россия 2042 с датой погашения в 2042г.). (Источник: quote.rbc.ru).

Компенсация за риск учитывает то обстоятельство, что вложения капитала в недвижимость имеют более высокие риски в отличие от «безрисковых» вложений.

Расчет компенсации за риск представлен в Таблице 7.4.

¹ Ю. С. Зайцев. Расчет ставки дисконтирования методом рыночной экстракции при оценке недвижимости с использованием вероятных сценариев доходобразующих параметров Ежемесячный информационный бюллетень рынка недвижимости RWAY №63.

Таблица 7.4 Расчет компенсации за риски

Вид и наименование риска			Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск													
Ухудшение ситуации	общей	экономической	динамичный	1									
Увеличение объектов	числа	конкурирующих	динамичный		1								
Изменение законодательств	федерального	местного	динамичный	1									
Несистематический риск													
Природные и чрезвычайные ситуации	и антропогенные		статичный	1									
Ускоренный износ здания			статичный		1								
Финансирование инвестиций			динамичный	1									
Неэффективный менеджмент			динамичный	1									
Криминогенные факторы			динамичный	1									
Финансовые проверки			динамичный	1									
Неправильное оформление правоустанавливающих документов			динамичный	1									
Количество наблюдений				8	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог				8	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма													12
Количество факторов													10
Средневзвешенное значение													1,2

- Компенсация за низкую ликвидность отражает низко ликвидный характер недвижимости по сравнению с другими активами.

Поправку можно рассчитать как эффект переноса продажи с начала периода (шага расчета) на его конец (при шаге прогнозирования сравнимым со средним периодом экспозиции на рынке).

По данным опроса агентств недвижимости, срок экспозиции для подобного рода объектов составляет около 2-4 месяцев. Принимаем значение в 3 месяца В качестве ставки дисконтирования используем безрисковую ставку, принятую выше – **5,67%**.

$$1 - \frac{1}{(1 + i_{\text{безриск}})^{\text{срок экспозиции, мес} / 12}}$$

Таким образом, компенсация за низкую ликвидность составила для офисных помещений **1,4%** (срок сделки 3 месяца)

- Управление инвестициями в недвижимость с учетом их рискованности и низкой ликвидности требует определенных усилий (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержания объекта недвижимости и др.), которые должны компенсироваться путем включения в ставку инвестиционного менеджмента. Учитывая особенности объекта оценки, компенсация за инвестиционный менеджмент была определена на уровне **2%**.

Расчет риска инвестиционного менеджмента

Таблица 7.5 Расчет ставки риска инвестиционного менеджмента

Вид и наименование риска		0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
1	Особенности управления инвестициями в отрасль в целом				1						
2	Система управления инвестиционными процессами на предприятии (менеджмент)				1						
3	Наличие адекватных источников инвестиций				1						

4	Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций					1						
5	Обеспечение отдачи вложений					1						
6	Обеспечение возврата заимствований					1						
7	Система принятия управленческих решений					1						
8	Контроль за принятыми управленческими решениями					1						
9	Система корректировки принятых управленческих решений					1						
10	Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования					1						
Итого:												
Количество наблюдений		0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0
Итого:		20										
Количество факторов		10										
Поправка за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости, %	2,00%											

Таблица 7.6. Расчет ставки дисконтирования для помещений

Наименование величин	Показатель офисных помещений, %
Безрисковая ставка, %	5,670
Риск вложения в недвижимость	1,200
Поправка риска на не ликвидность, %	1,400
Риск Инвестиционного Менеджмента, %	2,000
Ставка дисконтирования, %	10,27

Учитывая положительную динамику экономических и финансовых показателей в стране, Оценщики прогнозируют стабилизацию экономической ситуации, незначительное увеличение объема инвестиций и, в связи с этим, стабильность ставки и рискованности вложений в недвижимость ближайшие 3-5 лет.

Ставка дисконтирования отражает норму доходности для инвестора от владения объектом недвижимости. При расчете ставки капитализации необходимо учесть норму возврата, которая необходима для возмещения потерь, связанных с изнашиванием строений.

Расчет коэффициентов капитализации для помещений приведен в таблице ниже:

Ставка дисконтирования отражает норму доходности для инвестора от владения объектом недвижимости. При расчете ставки капитализации необходимо учесть норму возврата, которая необходима для возмещения потерь, связанных с изнашиванием строений. Учитывая характер объектов недвижимого имущества, Оценщик модельно прогнозирует реинвестирование средств в бизнес.

Ставка капитализации равна ставке дисконтирования и норме возврата капитала, которая определена методом Инвуда по формуле:

$$of = SFF,$$

$$SFF = 1 + (1 + i) + (1 + i)^2 + \dots + (1 + i)^n + i = i / ((1 + i)^n - 1), \text{ где}$$

SFF - фактор фонда возмещения;

i - ставка дисконтирования в %

n – остаточный срок экономической жизни недвижимости, период дисконтирования (лет).

Срок оставшейся экономической жизни зданий принят равным сроку жизни из величины накопленного износа и принят 50% от нормативного при учете типичных условий эксплуатации здания. Нормативный срок жизни для здания принят на уровне 100 лет. (Единые нормы амортизационных отчислений (ЕНАО) на полное восстановление основных фондов народного хозяйства от 22 октября 1990 г. N 1072).

При определенной ставке дисконтирования и оставшимся сроке жизни 50 лет, норма возврата капитала равна 0,08%.

Таблица 7.7. Расчет ставки капитализации для объектов Помещения

	Офис
Норма возврата капитала, %	0,08%
Ставка дисконтирования, %	9,27%
Ставка капитализации, %	9,35%

Определение срока жизни зданий определялась по работе - Ю. Ф. Думашев. Справочник по капитальному ремонту жилых и общественных зданий. – М.: Стройиздат, 1975.

7.4.3 Расчет денежных потоков объекта оценки

После определения прогнозной ставки арендной платы и величины коэффициента капитализации расчет произведен при следующих допущениях:

Расчет стоимости

Расчет денежных потоков

Потенциальный валовой доход (ПВД), приносимый улучшениями, рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S_{об} \times A,$$

ПВД – потенциальный валовой доход;

$S_{об}$ – общая площадь оцениваемого объекта;

A – средняя прогнозная ставка арендной платы за 1 кв.м оцениваемого объекта.


Денежные потоки рассчитываются для подвальных и наземных этажей отдельно.

Размер доходов и расходов приведен в годовом исчислении

Действительный валовой доход (ДВД) – это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования, недозагрузки площадей и потерь при сборе арендной платы.

Предполагается, что недоиспользование, недозагрузка площадей и потери при сборе арендной платы составят 13% (данные базируются на материалах компании Blackwood.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Александр Датарукин
Делегат Департамента
рынка недвижимости
Blackwood

«Потенциальность на рынке офисной недвижимости растет, растет спрос на офисы класса А и В. В последние годы рынок недвижимости на рынке недвижимости 2017 г. – прогнозируемый рынок недвижимости в течение трехлетнего периода. В течение трехлетнего периода рынок недвижимости на рынке офисной недвижимости продолжает расти. В течение трехлетнего периода рынок недвижимости на рынке офисной недвижимости продолжает расти. В течение трехлетнего периода рынок недвижимости на рынке офисной недвижимости продолжает расти.»

Показатель	Класс А	Класс В	Класс С
Потенциальный валовой доход (ПВД) в руб./кв.м/год	7 500	6 700	5 200
Валовой доход (ВД) в руб./кв.м/год	(+10%)	(+4-6%)	(+10%)
Валовой доход (ВД) в руб./кв.м/год	7 125	6 238	5 620
Денежный поток (ДП) в руб./кв.м/год	10%	10%	10%
Денежный поток (ДП) в руб./кв.м/год	6 712,5	5 614,2	5 058
Средняя ставка дисконтирования (СД) в %	(+25%)	(+25%)	(+25%)
Дисконтированный денежный поток (ДДП) в руб./кв.м/год	4 968,8	4 409,8	3 728,8
Средние эксплуатационные расходы (СЭР) в руб./кв.м/год	100-150	100-150	100-150

1) Классификация объектов в соответствии с классом А, В, С.
2) Валовой доход (ВД) рассчитан по формуле: ВД = ПВД × Кп.
3) Денежный поток (ДП) рассчитан по формуле: ДП = ВД × Кнс.
Источник: Blackwood (2017 г.)

- помещения сдаются в аренду на типичный срок; в случае выбытия одного арендатора его место занимает другой с дискретной задержкой, т.е. коэффициент простоя (Кп) равен - 0,87 (Помещения класса А) Источник данные компании Blackwood.
- коэффициент недосбора (Кнс) арендной платы по нашим оценкам может составлять 0,88-1,0 (при этом значение Кнс = 0,88 соответствует случаю, когда арендодателю не удаётся

взыскать арендные платежи только за 1-н месяц в течении года). Учитывая условия типовых договоров аренды в данном случае, для расчета принимаем - 1,00;

- коэффициент использования помещений принят равным - 1,00 (для помещений);

Таким образом, коэффициент загрузки (Кзагр), помещений составляет – 0,87

К загр = К п * Кнс * Кисп

ДВД = ПВД × К загр

Чистый операционный доход (ЧОД) - ожидаемый доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода операционных расходов за год. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Коммунальные расходы предполагаются собираться за счет арендатора.

Операционные расходы офисных помещений приняты на уровне 120 долл. США/ кв.м, а (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки»).

Капитальные резервы (расходы на замещение).

Расчет этой суммы производится, исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 40% (доля быстро изнашиваемых конструктивных элементов здания) от восстановительной стоимости здания; в случае если ПВС здания не рассчитывалась, стоимость капитального ремонта берется с рынка (капремонт зданий без изменения объемно планировочного решения принят в 450 долл. США).
- Расценки по ремонту и реконструкции

Таблица 7.8. Стоимость ремонта помещений

Стоимость ремонта помещений Источник информации	Капитальный Ремонт помещений	Источник
ООО «Рембригада» долл. США/кв.м с НДС	220-350	http://www.rembrigada.ru/
ООО СК"Олимпия", долл. США/кв.м с НДС	200	www.sk.msk.ru
ООО "Ренессанс Сигма", долл. США/кв.м	230	www.renaissance-sigma.ru
Средняя рыночная стоимость ремонта помещений, долл. США/кв.м с НДС	250	
Капитальный ремонт зданий долл. США/кв.м	450-500	http://www.kros97.ru/services/rekonstrukcija-zdaniij.html
Реконструкция зданий долл. США/кв.м	500-1500	http://www.kros97.ru/services/rekonstrukcija-zdaniij.html

- Ремонт в здании (модельно) производится раз в 30 лет (реальный ремонт проводится по мере износа конструкций);
- накопление происходит по безрисковой ставке.

Для расчета суммы ежегодных отчислений в резервный фонд применялась формула²:

$$PMT = C_r * SFF,$$

$$SFF = 1 + (1 + i) + (1 + i)^2 + \dots + (1 + i)^{n-1} = i / ((1 + i)^n - 1), \text{ где}$$

SFF - фактор фонда возмещения;

i - ставка дисконтирования;

n - период дисконтирования (30 лет).

Расчет затрат на 1 кв.м приведен ниже, в таблице.

Таблица 7.9. Расчет операционных расходов

Показатель	Значение для помещения 1	
Сумма периодических ремонтов, долл. США/кв.м	450	450
Площадь помещений, кв.м	4 793,80	1 059,30
Затраты на капитальный ремонт, долл. США	2 157 210	476 685
Периодичность капитальных	30	30

² Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник Ордуэй – Москва, 1996 г.

ремонтов, лет		
Ставка дисконтирования, %	0,06	0,06
Фактор фонда возмещения	0,03306	0,03306
Ежегодные отчисления в резерв на замещение, долл. США	71 318	15 759
Показатель	Значение для помещения 1	
Операционные затраты, долл. США	287 628	63 558
Ежегодные отчисления в резерв на замещение, долл. США	71 318	15 759
Расходы всего, долл. США	358 946	79 317

Таблица 7.10 Расчет денежных потоков приведен и стоимости реверсии в таблице ниже

№	Характеристика	Показатель для офисов верхнего этаж	Подвал
1	Ставка арендной платы, (руб./м2 год)	758	569
2	Общая площадь объекта, (м2)	4 793,80	1 059,30
3	Потенциальный валовый доход (стр. 2 x стр. 1), руб.	3 635 559	602 520
4	Коэффициент простоя (загрузка)	0,83	0,83
5	Коэффициент недосбора арендной платы	1	1
6	Коэффициент использования	1	1
7	Коэффициент потерь (стр. 4 x стр. 5 x стр. 6)	0,83	0,83
8	Действительный валовый доход (стр.3 x стр. 7), (\$)	3 017 514	500 092
9	Расходы всего (с НДС), (\$)	358 946	79 317
10	Чистый операционный доход (стр. 8 - стр. 9), (\$)	2 658 568	420 775
11	Коэффициент капитализации	0,1035	0,1035
12	Стоимость объекта с НДС (стр. 10 / стр. 11), (\$)	25 691 657	4 066 249
13	Стоимость реверсии объекта оценки с НДС , (руб. по курсу ЦБ РФ на дату оценки)	29 757 906	

7.4.4 Расчет стоимости объекта

В расчете стоимости использован метод капитализации при долгосрочном темпе роста доходов в 0%. Расчет стоимости помещений приведен в таблице 7.11

Таблица 7.11. Расчет методом дисконтирования (на 1 кв.м).

Показатель	Ед. измер	6 мес. 1-го года		2 год	3 год	4 год	Постпрогнозный период
		б	мес. 1-го года				
Площадь офисного назначения, сдаваемая в аренду, м ²	кв.м						
Действительный валовой доход аренды площадей в год	долл. США с НДС		1 758 803	3 517 605	3 517 605	3 517 605	3 517 605
Расходы с капрезервами, руб.	долл. США с НДС	219 131,50	219 132	438 263	438 263	438 263	438 263
Затраты на ремонт помещений	долл. США с НДС	2 048 585					
Чистый операционный доход	долл. США с НДС	-2 267 717	1 539 671	3 079 342	3 079 342	3 079 342	3 079 342
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%
Фактор текущей стоимости прогнозного периода		0,976	0,929	0,864	0,783	0,710	0,676
Текущая стоимость денежного потока, руб.	долл. США с НДС	-2 212 964	1 430 820	2 659 328	2 411 651	2 187 042	
Темп роста	%						0%
Ставка капитализации, %							10,35%
Будущая стоимость реверсии	долл. США с НДС						29 757 906
Текущая стоимость реверсии	долл. США с НДС						20 126 714
Рыночная стоимость оценки по доходному подходу	долл. США с НДС	26 602 591					
Рыночная стоимость оценки по доходному подходу	руб. с НДС	869 106 642					
Рыночная стоимость оценки по доходному подходу	руб. без НДС	736 531 053					

Итоговая величина стоимости помещений, полученная в доходном подходе составляет (округленно): **736 531 053 руб.** без НДС по курсу ЦБ РФ на дату оценки.

7.5 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Оцениваемое недвижимое имущество расположено на земельном участке, находящемся в долгосрочной аренде у собственников здания. При продаже части недвижимого имущества в дальнейшем предполагается переоформление прав на земельный участок.

Статьей 1 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ) закреплен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков – за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с п. 1 ст. 35 ЗК РФ, при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящееся на чужом земельном участке, к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Исходя из вышеизложенного, при определении вклада земельного участка в рыночную стоимость оцениваемого имущества в рамках настоящего Отчета необходимо рассчитать рыночную стоимость права собственности на данный земельный участок и скорректировать его на мультипликатор стоимости прав долгосрочной аренды.

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлен ниже.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода используются:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

В рамках доходного подхода используются следующие методы:

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

Для оценки прав на земельный участок в настоящем отчете был применен метод остатка, поскольку земельный участок полностью застроен.

Методика определения стоимости прав долгосрочной аренды ЗУ

Определяется стоимость прав собственности и вносится корректировка на объем передаваемых прав.

Процесс оценки предполагает следующую последовательность шагов в определении рыночной стоимости земельных участков:

исследование рынка арендных ставок, чтобы найти надлежащую рыночную информацию по аналогичным объектам имущества, которые конкурируют с рассматриваемым за долю на рынке; эта информация будет различна для различных типов имущества, однако она обычно включает тип имущества, дату продажи, размеры, местоположение, зонирование и другую имеющую отношение к оценке информацию. Установление истинности информации, подтвердив, что она точна и что условия сделок совместимы с требованиями, соответствующими значениями рыночной стоимости; там, где имеют место отличия, оценщик может сделать вывод, что данные могут быть пригодны только для общего рассмотрения.

- *определение ставок арендной платы для имеющихся на участке улучшений (всех арендопригодных объектов).*
- *определение ставки дисконтирования и ставки капитализации для объектов недвижимого имущества.*
- *определение чистого операционного дохода для улучшений, расположенных на выбранных земельных участках с учетом определенных ставок арендной платы объектов оценки, при учете обоснованного значения коэффициента загрузки, и операционных расходов и резервов на замещения.*

- *определение затрат на замещения для объектов недвижимого имущества, расположенных на выбранных земельных участках, с учетом обоснованной величины прибыли предпринимателя для всех расположенных на участке улучшений, с учетом всей инфраструктуры.*
- *определение чистого операционного дохода, приходящегося на земельные участки, определение ставки капитализации для земельных участков.*
- *итоговый расчет стоимости земельных участков.*

Рыночная стоимость земельного участка определяется по формуле:

$$C_z = \frac{ЧОД - (C_y \cdot K_y)}{K_z}, \text{ где}$$

C_z – стоимость земли;

ЧОД – чистый операционный доход от единого объекта недвижимости;

C_y – рыночная стоимость улучшений;

K_y – коэффициент капитализации доходов от улучшений;

K_z – коэффициент капитализации доходов от земли.

Для денежного потока имеется информация о ЧОД для единого объекта оценки и он равен **2 609 612** долл. США. (Раздел «Доходный подход в оценке»).

Определение затрат на замещение объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках.

Для определения затрат на замещение объектов был использован затратный подход,

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, который означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой. Данный принцип исходит из возможности альтернативного выбора для покупателя, т.е. стоимость объекта недвижимости зависит от того, имеются ли на рынке идентичные/аналогичные замещающие объекты. Принцип замещения связан с установлением верхней границы стоимости объектов недвижимости, которая обусловлена затратами на строительство заменяющих улучшений в приемлемые сроки, т.е. разумный покупатель не будет платить за объект недвижимости больше стоимости незастроенного земельного участка и затрат на строительство на нем идентичных/аналогичных улучшений.

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

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

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

В данном отчете затраты на воспроизводство оценивались через стоимость нового строительства оцениваемых зданий, при этом под ней понималась - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки на создание нового объекта идентичного оцениваемому по функциональным, конструктивным, эксплуатационным, потребительским и иным характеристикам, с учетом накопленного им износа и устареваний.

Формула для расчета стоимости воспроизводства в данном случае имеет следующий вид:

$$Z_{\text{замещ}} = Z_{\text{нс}} - I_n, \text{ где}$$

$Z_{\text{замещ}}$ - затраты на замещение оцениваемых улучшений;

$Z_{\text{нс}}$ - затраты нового строительства;

I_n - накопленный износ оцениваемых улучшений.

Величина затрат замещения, чистый операционный доход от недвижимого имущества определяется для зданий, расположенных на земельном участке.

При определении затрат нового строительства (З_{нс}) нами были использованы базовые удельные стоимостные показатели в уровне цен Московской области (по сборникам «Общественные здания, 2011г.», фирмы «КО-ИНВЕСТ», ГСН укрупнённых нормативов цен строительства, издательства Минрегионразвита 2011г.) на единицу объема/площади, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень текущих (на дату проведения оценки) цен 2010-2011 г.г.

Основная формула расчет для зданий и сооружений:

$Z_{нс} = O_{им} \times УС_c \times K_{контр} \times K_{прог} \times K_{пинв} \times K_{ндс}$ где

$Z_{нс}$ - затраты нового строительства оцениваемых улучшений;

$O_{им}$ - объем оцениваемого помещения (здания), (м³/или кв.м);

$УС_c$ - базовый удельный стоимостной показатель

$K_{контр}$ - коэффициент отличий конструктивных элементов;

$K_{прог}$ - прогнозная величина изменения индекса цен на дату проведения оценки;

$K_{пинв}$ - коэффициент прибыли инвестора (девелопера);

$K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость, ($K_{ндс} = 1,18$)

$K_{прог}$ - Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников оценщика (в нашем случае 01.01.2011)

Показатель количества сравнительной единицы $O_{им}$ определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости, взятых из Технического паспорта.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения ($УС_c$) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в следующих источниках:

При использовании справочников КО-ИНВЕСТ определяются затраты на замещение.

В качестве базисной стоимости единицы объема принимаются укрупненные показатели стоимости строительства.

Укрупненные показатели стоимости строительства зданий, сооружений и передаточных устройств сгруппированы в сборнике по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющимся во многих отраслях народного хозяйства. Показатели содержат стоимость строительства 1 куб. м строительного объема зданий или других единицах измерения. Это зависит от назначения объекта, его конструкции, капитальности, благоустройства, размера.

В стоимость указанных укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательных работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительного-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и др., но не включен НДС.

Подбор здания-аналога производится следующим образом:

производится поиск отрасли и подотрасли, а также поиск здания-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому зданию;

в случае отсутствия подходящего здания-представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по функциональным параметрам зданиям-представителям других отраслей или о зданиях межотраслевого применения.

При оценке зданий и сооружений предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства.

Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей принимается на основе сопоставления параметров оцениваемого здания с параметрами зданий-аналогов.

Корректирующие показатели объединяются в две группы:

- первая группа – поправки, выраженные в рублях на 1 куб. м объема здания (+ увеличение, - уменьшение);
- вторая группа – поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

Результаты учета корректировок справочной стоимости по зданиям-аналогам и расчета полной восстановительной стоимости оцениваемого здания сводятся в таблицу.

Поправки первой группы, выраженные в абсолютных показателях:

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ($\Delta C_{ст}$), применяемая тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле:

$\Delta C_{ст} = a_{ст} \times C_{ст}$, тыс. руб./м³ здания где,

$a_{ст}$ – доля площади отсутствующей стены в общей площади стен не пристроенного здания;

$C_{ст}$ – справочная стоимость стен.

Или:

$$\Delta C_{ст} = \frac{S \times C_{ст}}{V} \text{ где:}$$

S – площадь отсутствующей стены кв. м,

$C_{ст}$ – справочная сметная стоимость стены определенной конструкции, тыс. руб. за 1 кв. м стены,

V – объем оцениваемого здания, куб. м.

Поправка на различия в высоте этажа ($\Delta C_{н}$) определяется по формуле:

$$\Delta C_{н} = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \times C_{карк}) \frac{h_a - h_0}{h_0} \text{ руб./ м}^3 \text{ здания, где,}$$

$C_{пер}$, $C_{пол}$, $C_{карк}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов зданий соответственно перекрытий, пола, каркаса, руб./куб. м здания;

h_a ; h_0 – средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м. Средняя высота здания определяется как частное от деления строительного объема здания на общую площадь здания брутто.

Поправка на количество перегородок ($\Delta C_{пер}$) вводится в случае существенного различия в их количестве в оцениваемом объекте-аналоге

$$\Delta C_{пер} = \frac{C_{пер} \times S_{пер}}{V_0} - C_{пер} \text{ руб./м}^3 \text{ здания, где,}$$

$C_{пер}$ – справочный показатель затрат на перегородки в оцениваемом здании, руб./куб. м здания;

$C_{пер}$ – удельный показатель стоимости 1 кв.м перегородки соответствующей конструкции, приведенный в справочнике;

$S_{пер}$ – площадь перегородок соответствующей конструкции в оцениваемом здании, кв. м;

V_0 – строительный объем оцениваемого здания.

Поправка на наличие подвалов производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов.

Поправка на наличие фонарей производится с учетом показателей справочника.

Поправка на степень учета особо строительных и других видов работ ($\Delta C_{ос}$) с учетом цели оценки выражается в исключении одних или добавлении других видов работ. Например,

уменьшить величину справочной стоимости здания на величину стоимости особо строительных работ, если оценивается только здание.

В справочные таблицы показателей стоимости по зданиям наряду со стоимостью их элементов включены и показатели стоимости особо строительных работ (фундаментов под оборудование, приямков, каналов и других специальных работ, если оценивается здание производственного назначения). Стоимость этих видов работ согласно установленному порядку учитывается в балансовой стоимости оборудования и не должна входить в стоимость строительства здания. То есть, при определении стоимости зданий из расчета исключается стоимость особостроительных работ.

Поправки на фундамент определяются на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см²). В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты, умножаются на коэффициенты, приведенные ниже в таблице:

Расчетное давление на основание, МПа (кг/кв.см)	0,2 (2)	0,25 (2,5)	0,3 (3)	0,35 (3,5)	0,4 (4)	0,45 (4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1,2	1	0,95	0,88	0,82	0,75

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м. При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные ниже в таблице:

Глубина заложения фундаментов, м	2	2,2	2,5	2,8	3,1	3,4
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	0,91	0,93	1	1,02	1,04	1,06

В справочных показателях затраты на фундаменты определены для условий строительства в мокрых грунтах. При строительстве в сухих грунтах к показателям затрат на фундаменты следует применять понижающий коэффициент 0,8.

Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий с использованием показателей, приведенных в справочнике.

В расчете стоимости строительства корректировки первой группы не вводились, т.к. объекты недвижимости являются отдельно стоящими зданиями, а в отношении прочих параметров существенных различий нет.

Поправки второй группы, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания:

Поправка на разницу между объемом оцениваемого здания (V_0) и объемом здания-аналога (V_a) определяется по таблице, разработанной Промстройпроектом. Величина корректировки рассчитывается по таблицам, которые находятся в справочниках.

$V_0/V_{спр}$	K_0
< 0,10	1,24
0,29 – 0,10	1,22
0,49 – 0,30	1,20
0,71 – 0,50	1,16
0,70 – 1,30	1,00
1,31 – 2,00	0,87
> 2,00	0,86

Так как объемы оцениваемых объектов и объекта-аналога различаются менее чем на 30%, корректировка не проводится.

Регионально-климатические поправки определяются с помощью специального раздела справочника. Регионально-климатическая поправка составляет 1.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$$K_{сейсм} = \frac{\alpha_j}{\alpha_c}, \text{ где}$$

α_j, α_c – коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j -районе расположения оцениваемого объекта, определяемой по таблице:

Сейсмичность в баллах	α
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08

Корректировка на различие в сейсмичности не вводилась.

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту. В качестве ориентира для назначения зонально-экономической поправки могут использоваться зональные коэффициенты уровня стоимости в рассматриваемом регионе по отдельным зонам, применявшимся до 1991 г.

Данные поправочные коэффициенты зависят от класса конструктивных систем здания и приводятся в приложениях к справочникам «Ко-Инвест». Для оцениваемых объектов данная поправка составляет 1.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент ($K_{терр-эк}$) к стоимости строительства рассчитывать по формуле:

$$K_{терр-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк}, \text{ где}$$

$K_{рег-эк}$ – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области.

$K_{зон-эк}$ – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе.

Коэффициент на зональное различие в расчеты не вводился.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после издания справочника для региона Москвы ($K_{пр}$), равен 1,516 (сборник «Индексы цен в строительстве» № 85)

В указанном справочнике предусмотрена следующая градация по конструктивным элементам зданий:

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь	КС-5
	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7

Ниже приведено описание подобранных аналогов из справочника, расчет затрат нового строительства.

Расчет затрат на строительства здания и ЧОД строения приведен в Таблице 7.12 ниже, обоснование коэффициентов приведено ниже.

Таблица 7.12 Определение затрат замещения и ЧОД строения

0	Адрес		Офисное здание
1	Общая площадь оцениваемого имущества (улучшений), кв.м	S o	5 853,10
2	Площадь застройки, кв.м		
2.1	Средняя высота здания, определенная в соответствии с п.20(б). Общая часть УПВС, м		3,5
3	Объем оцениваемого помещения (здания), куб.м Величина расчетная	V ан	22 534,4
3.1	Тип здания, принятый в качестве аналога по сборнику "Общественные здания", Укрупненные показатели стоимости строительства, "Ко-Инвкст", 2011г	Сборник 2011г.	03 03.008
4	Стоимость строительства 1 уд ед здания(кв.м) аналога в уровне цен Московской области, без НДС.	УСС	8 540,0
4.1	Корректировка на отличия в конструктиве	К	1,00
5	Стоимость строительства 1 уд ед здания аналога в уровне цен Московской области, без НДС.("ОЗ", Укрупненные показатели стоимости строительства, "Ко-Инвест", 2011)(стр5* стр. 6) с корректировкой		8 540,0
6	Индекс пересчета СМР от цен МО к Региону оценки (исп.справ 2011г)	И пер	1
7	Прогнозная величина изменения индекса цен на дату проведения оценки (сборник "Индексы цен в строительстве ", Ко-Инвест, вып. 80)	И прог	1,516
9	Стоимость строительства 1 кв.м. здания аналога (стр.5*стр.6*стр.7) без НДС , руб./кв.м		12 946,6
10	Общая Стоимость затрат строительства здания (помещения) аналога без учета НДС	З нс	291 745 217,5
12	Величина прибыли инвестора (ПИ)	ПИ	30,0%
13	К НДС		1,00
14	Стоимость замещения, руб. с НДС и ПИ		379 268 782,8
15	Удельная стоимость замещения на 1руб/ кв.м,(справочно)		64 797,9
16	Возраст объекта, лет	Т	0
17	ЭЖ, лет		0
18	Физический износ, %	И физ	50,0%
19	И функц., %	И фун.	0,0%
20	И вн, %	И внеш	0,0%
21	Стоимость замещения, руб. (восстановление с учетом накопленного износа)	С зам	189 634 391,4
22	Стоимость замещения, долл. США (восстановление с учетом накопленного износа)		5 804 542,1
23	ЧОД строения, долл. США		600 652,9

Обоснование прибыли инвестора.

Коэффициент, учитывающий размер предпринимательского дохода – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство. Эта прибыль отражает вклад предпринимателя, берущего на себя риск, связанный со строительством. В качестве расчетной модели была выбрана модель, предложенная д.э.н. Козырем Ю.В.(РОО)

$$пп = \frac{P \times K_1 \times (1 - K_2)}{C_{\text{зат}} - C_{\text{вн}}} \quad (23)$$

Исходная информация представлена в традиционном для современного рынка формате и известны косвенные данные:

с — себестоимость строительства 1 кв.м общей площади здания, не включающая банковский процент, долл. США;

p - цена реализации 1 кв.м полезной площади, долл. США;

K_1 - отношение полезной (продаваемой) площади к общей площади здания;

K_2 - доля полезной площади, реализуемой бесплатно в общей полезной площади (доля по инвестконтракту-30-40%);

I_k - банковский процент/100;

m - доля собственных средств инвестора в общестроительных затратах.

Расчет величины прибыли предпринимателя приведено в таблице ниже:

Торговля/офис	Расшифровка параметра	Параметры	Источник
C	Себестоимость	42500	Справочник 2011 г Город (Мин регион развития)
p	Рыночная стоимость	150000	Анализ Рынка
K_1	Отношение полезной площади к продажной	1	Анализ продаж
K_2	Доля площади по инвестконтракту	30%	Данные инвестконтрактов
$i, \%$	Банковский процент в строительстве	13,50%	http://www.cbr.ru/
m	Доля собственных средств застройщика	20%	Типичные условия
ПП, %	Прибыль предпринимателя, %	28,2,1	Расчетные данные
$K_{пп}$	Коэффициент пп	1,30	Округленное значение

Определение износов

Определение накопленного износа недвижимого имущества произведено по следующей методике.

Износ — это технико-экономическое понятие, отражающее, с одной стороны, снижение уровня потребительских свойств, а с другой стороны, соответствующее этим процессам снижение стоимости как объекта оценки (обесценение).

В зависимости от причин, вызвавших износ основного средства, различают три его вида: физический износ, функциональный износ (моральный износ), внешний экономический износ.

Расчет физического износа

Физический износ - потеря стоимости вследствие ухудшения работоспособности машины (объекта оценки), обусловленного естественным ее изнашиванием в процессе эксплуатации или длительного хранения.

Известны следующие методы определения степени физического износа основных средств при их оценке:

- метод экспертизы физического состояния;
- метод эффективного возраста (срока службы);
- метод средневзвешенного хронологического возраста;
- метод экспертно-аналитический;
- метод ухудшения главного параметра.

Определения размера накопленного износа произведено с применением метода эффективного возраста.

При использовании метода эффективного возраста применяются следующие термины и определения.

Срок службы (срок экономической жизни) (T_{cc}) — период времени от даты установки до даты изъятия объекта из эксплуатации (или нормативный срок службы).

Остаточный срок службы ($T_{ост}$) — предполагаемое количество лет до изъятия объекта из эксплуатации (или предполагаемая оставшаяся наработка).

Хронологический (фактический) возраст (T_x) — количество лет, прошедших со времени создания объекта (или наработка).

Эффективный возраст ($T_{эф}$) — это возраст, соответствующий физическому состоянию имущества, отражающий фактическую наработку имущества, оборудования за период, соответствующий хронологическому возрасту и учитывающий условия ее эксплуатации.

Обычно для определения $T_{эф}$ экспертно оценивают остаточный срок службы Тост объекта оценки до его изъятия из эксплуатации и списания.

В этом случае $T_{эф} = T_n - T_{ост}$.

Коэффициент физического износа равен

$$K_{фи} = T_x / T_{сс}$$

Где:

$K_{фи}$ – коэффициент физического износа;

T_x – фактический возраст, лет;

$T_{сс}$ – нормативный срок службы, лет

В случае если фактический возраст больше срока службы объекта использовался метод модифицированного срока службы и Расчет коэффициента износа производится по формуле:

$$I_{xp} = 1 - EXP^{-1,6 * (T_x / T_{сс})}$$

где

T_{xp} – фактический возраст, лет.

$T_{сс}$ – нормативный срок службы объекта оценки, лет.

При отсутствии данных об остаточном сроке службы допускается принимать значение эффективного возраста, равное хронологическому возрасту, а срок службы (срок экономической жизни) – сроку полезного использования или нормативному сроку жизни.

Нормативный срок службы имущества определялся согласно Постановлению Совета Министров СССР от 22.01.90 №1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

Физический износ рассчитывался в соответствии с нормативными сроками службы, определенными «Едиными нормами амортизационных отчислений» (определенные Постановлением Совмина СССР от 22 октября 1990 года №1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»), и нормами определенными согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 года № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», а также экспертным методом.

Для оценки физического износа объектов недвижимости, для которых срок жизни превышает нормативные значения, для оценки физического износа может также применяться следующая шкала экспертных оценок:

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
5		
10		
15		
20		
25	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
30		
35		
40		
45		
50	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
55		
60		
65		
70		
75	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
80		
85		
	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии.

90		При износе 100 % остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы
95		
97,5		
100		

Величина физического износа определена по шкале физического износа для неудовлетворительного состояния здания в размере 50%.

Расчет функционального устаревания

Функциональное устаревание обычно вызвано несоответствием использованных материалов и конструкции здания современными стандартам. Такие недостатки могут быть устранимыми и неустраняемыми.

Функциональное устаревание - потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональный износ вызывается:

недостатками, требующими добавления элементов;

недостатками, требующими замены или модернизации элементов;

«сверхулучшениями».

Учитывая текущее физическое состояние объекта оценки, можно утверждать об отсутствии функционального устаревания.

Расчет внешнего устаревания

Внешнее устаревание определяется как снижение функциональной пригодности имущества, вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника, землевладельца или арендатора. Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), местоположение объекта в районе (квартале), или состояние рынка.

Внешний (экономический) износ – это потеря стоимости в результате изменения внешних по отношению к объекту недвижимости факторов (например, изменение законодательства, экономической ситуации, изменение ландшафта и т.д.).

При наличии улучшений на земельном участке перечисленные выше виды износа всегда относятся к улучшениям.

Учитывая конкретные особенности местоположения объекта оценки, его окружение, функциональное назначение строений и т.п. - внешний и функциональный износ с точки зрения перечисленных выше определений нами не выявлен и равен 0%.

Поскольку объект может подвергаться одновременно разным видам износа и обесценивания, то наряду с указанными частными его видами, необходимо учитывать и совокупный (накопленный) износ – $I_{\text{накоп}}$, рассчитываемый по формуле:

$$I_{\text{накоп}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{вн}}), \text{ где}$$

$I_{\text{накоп}}$ – общий накопленный износ;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$I_{\text{фун}}$ – функциональное устаревание;

$I_{\text{вн}}$ – экономическое устаревание.

Таким образом, накопленный износ объекта равен по величине физическому износу - **50%**.

Оценка стоимости земельных участков методом остатка.

В данном случае, расчет стоимости прав на земельный участок проведен методом остатка.

При расчете стоимости прав на земельный участок методом остатка для земли были предприняты следующие шаги:

- Рассчитывается чистый операционный доход для объекта недвижимости (расчет произведен в разделе выше по тексту)
- Рассчитывается чистый операционный доход для улучшений путем умножения стоимости воспроизводства на коэффициент капитализации.

- Определяется величина прогнозируемой земельной ренты (ЧОД для земельного участка) путем вычитания чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения из чистого операционного дохода, приходящегося на объект оценки.
- Рассчитывается норма возврата капитала по модели Инвуда.
- Рассчитывается коэффициент капитализации для земельного участка путем вычитания нормы возврата капитала из коэффициента капитализации. Численно равен ставке дисконтирования с учетом темпа роста – 10,27%.

Определение стоимости прав собственности для земельного участка приведено в таблице 7.13.

Таблица 7.13 Определение стоимости прав собственности на ЗУ

№ пп	Характеристика	Символ	Значение
1	ЧОД для объекта оценки, долл. США. без НДС	NOI	2 609 612
2	ЧОД для улучшений, долл. США. без НДС		600 653
3	ЧОД для земли, долл. США. без НДС		2 008 959
4	Ставка капитализации, %	К кап	10,35%
5	Норма возврата капитала, %	of	0,08%
6	Коэффициент капитализации для земли	К зем	10,27%
7	Стоимость прав на земельный участок, долл. США	С зем	19 561 434
8	Стоимость прав собственности на земельный участок, руб.		638 093 974

Для определения прав долгосрочной аренды стоимость прав собственности должна быть скорректирована на корректировочный коэффициент, который для Москвы по данным справочника СРД №13 на конец. 2013г, выпускаемый НЦПО по ред. Яскевича Е.Е коэффициент скидки имеет следующее значение **0,68**.

Таким образом, стоимость вклада прав долгосрочной аренды в стоимости единого объекта составит (таблица 7.14):

Таблица 7.14 Оценка стоимости прав долгосрочной аренды

1	Стоимость прав собственности на земельный участок, руб.	638 093 974
2	Коэффициент скидки на права	0,68
3	Стоимость прав долгосрочной аренды на земельный участок, руб.	433 903 903

Таким образом, стоимость прав долгосрочной аренды для объекта оценки составляет (справочно) **433 903 903 руб.** (входит в стоимость единого объекта помещений)

7.5 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.

В соответствии с п. 13 ФСО № 1 (Приказ Минэкономразвития от 20.07.2007 г. № 256), затратный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат на воссоздание объекта оценки с учетом накопленного износа.

Основными этапами при применении данного подхода к расчету рыночной стоимости являются:

расчет полной восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений), находящихся на участке, без учета общего накопленного износа;

расчет величины общего накопленного износа;

расчет стоимости замещения путем вычитания полученной величины общего накопленного износа из полной восстановительной стоимости объекта оценки;

расчет рыночной стоимости земельного участка в предположении, что он не застроен;

расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта (к полученной величине стоимости замещения необходимо добавить стоимость земельного участка).

Таким образом, в рамках затратного подхода рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки как сумма стоимости свободного (незастроенного) участка земли и затрат по строительству на нем новых улучшений идентичных/аналогичных оцениваемым по функциональным, конструктивным, эксплуатационным и потребительским характеристикам, за вычетом накопленного ими износа и включает в себя следующие этапы:

- расчет стоимости свободного (незастроенного) участка земли (СЗЕМ);

- расчет затрат на строительство новых улучшений* (СВС);
- расчет величины накопленного износа существующих улучшений (ИН);
- расчет рыночной стоимости объекта оценки (СОО) по формуле:

$$C_{оо} = C_{св} - И_{н} + C_{зс}$$

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Статья 14. Права оценщика

Оценщик имеет право:

-применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

На основании федерального стандарта оценки ФСО № 1 (утвержден Приказом Минэкономразвития от 20.07.2007 г. № 256), пункт 20: Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

В данном случае затратный подход для расчета рыночной стоимости объекта оценки не применялся (подробное обоснование отказа – см. раздел 7.2 настоящего отчета).

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Ниже следует краткое обсуждение результатов каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта.

Сравнительный подход

Этот подход использует информацию по сравнимым продажам объектов, сравнимых с оцениваемым. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать предпочтения продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток подхода состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется исчерпывающая и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Доходный подход

Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в условности коэффициентов капитализации, которые были скорректированы нами для получения оценки.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого из подходов к оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

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

Концепция рыночной стоимости как наиболее вероятной цены на равновесном рынке предполагает его достаточную ликвидность, что позволяет покупателю и продавцу действовать без принуждения и выбирать для себя самое эффективное решение. В этом случае возможно определение *post factum* средней цены и представление каких-либо математических ожиданий а priori относительно наиболее вероятной цены объекта недвижимости.

Затратный подход

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует ликвидного рынка, либо для объектов с незначительным износом. Расчет стоимости затратным подходом не проводился.

Анализируя применимость каждого метода для оценки нашего объекта, мы пришли к следующим выводам:

Сравнительный подход в достаточной степени отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В то же время не следует слишком доверять исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и проч. Оценка существенных параметров аналога объекта (местоположение и т.п.) проводилась по огрубленной шкале. Кроме того, сложно учесть косвенные вложения в инфраструктуру и т.д.

Доходный подход также в достаточной степени отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Исходные данные об условиях аренды сопоставимых объектов не являются достаточно

точными. Для уточнения результатов оценки по доходности необходимо проведение специальных исследований, что выходит за рамки первоначально согласованного объема работ.

Оценка по сравнительному и доходному подходам основана на информации рынка недвижимости Москвы, т.е. данных о предложениях к продаже и аренде аналогичных объектов. Степень достоверности, качество используемых в этих подходах исходных данных примерно одинаковая.

Параметрами, учитывающими конъюнктурные колебания рынка, в методе сравнения продаж являются корректировки к стоимости объекта аналога, а в методе дисконтирования денежных потоков - ставки капитализации и дисконтирования. Эти инструменты с равной степенью точности позволяют провести расчет рыночной стоимости по сравнительному и доходному подходам. Также, с равной степенью точности, перечисленные методы учитывают специфические особенности объекта.

Следуя данным рекомендациям, мы определили следующее распределение весовых коэффициентов, отражающих вклад каждого подхода в определение итоговой стоимости:

Подход	Сумма	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб. без НДС
Затратный (З)	не применялся	0	
Сравнительный (С)	789 994 198	0,5	763 262 626
Доходный (Д)	736 531 053	0,5	

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» обязательных к применению субъектами оценочной деятельности указанная выше рыночная стоимость объекта оценки «..... может быть признана рекомендованной для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев» (раздел IV, п. 26 ФСО №1).

8.2 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Методология расчета величин, исходные параметры, основные предположения и допущения приведены ранее в соответствующих разделах настоящего отчета.

Учитывая все факты, а также ограничения, допущения и предположения, указанные в соответствующих разделах отчета, и основываясь на результатах, примененных в настоящем анализе подходов и методах оценки, Оценщики пришли к следующему мнению:

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимого имущества на дату оценки, составила:

Наиболее эффективное использование объекта оценки	Помещения офиса
Стоимость объекта оценки, руб. без НДС	763 262 626

Итоговая стоимость помещений на дату оценки округленно без учета НДС составляет:

763 300 000 руб. Семьсот шестьдесят три миллиона триста тысяч рублей

Эксперт-оценщик



Кудрявцева С.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ. ФОТОМАТЕРИАЛЫ



ПРИЛОЖЕНИЕ. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПО ОЦЕНИВАЕМОМУ ОБЪЕКТУ

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕЮЩИЕСЯ
У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 12-02-2013

№ 11-6450666

На основании запроса №11-6450666 от 2013-02-12+04:00, поступившего на рассмотрение 12-02-2013, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

Общество с ограниченной ответственностью "ЭлесЦентр" ИНН:7719524687 ОГРН:1047796603337
КПП:773001001

1.1.1.	Кадастровый (или <u>условный</u>) номер объекта:	239491
	наименование объекта:	НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
	назначение объекта:	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
	площадь объекта:	5853.1 Квадратный метр
	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.Каланчёвская, д.15А
1.2.	Вид права, доля в праве:	
	дата государственной регистрации:	06.04.2009
	номер государственной регистрации:	77-77-11/103/2009-450
	основание государственной регистрации:	
1.3.	дата государственной регистрации прекращения права:	
	Ограничение (обременение) права:	
1.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-12/031/2009-689

Выписка выдана: Портал госуслуг

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Служба государственной регистрации недвижимости (Федеральный центр регистрации недвижимости)

Федеральный информационный ресурс

(Федеральный центр регистрации недвижимости)

(Подпись, М.П.)



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 26 ФЕВ 2013

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.02.2009 с Обществом с ограниченной ответственностью "БТА Банк"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЭлесЦентр". ИНН: 7719524687, ОГРН: 1047796603337, дата гос. регистрации: 16.08.2004, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №46 по г.Москве, КПП: 773001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, бульв.Филёвский, д.10, корп.3

Вид права: Собственность

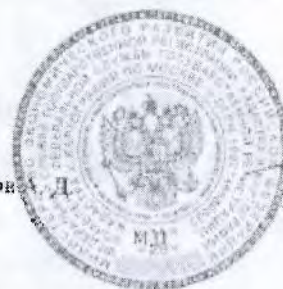
Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5 853,1 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал - комната В; помещение I - комнаты с 1 по 20, 20а, 20б, 20в, 21, 21а, с 22 по 40, 40а, 40б, с 41 по 47, 47а, 48, 48а, 48б, с 49 по 59, с 61 по 77; помещение II - комнаты с 1 по 7; помещение III - комнаты 433, 60; этаж I - комнаты А1, а, А, Б; помещение II - комнаты с 1 по 4; этаж 2 - комната А; помещение I - комнаты с 1 по 8, 8а, 8б, 8в, 9, 10, 10а, 10б, 11, 12, 12а, с 13 по 15, 15а, 16, 17, 17а, с 18 по 26, 26а; этаж 3 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты с 1 по 27, с 30 по 40, 40а, с 41 по 77, 77а; этаж 4 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты с 1 по 45; этаж 5 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, 6а, 6б, с 7 по 36; этаж 6 - комнаты А, а, Б; помещение I - комнаты с 1 по 31, 31а, с 32 по 44, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Каланчевская, д.15А

Кадастровый (или условный) номер: 239491

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека, аренда о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2009 года сделана запись регистрации № 77-77-11/103/2009-450

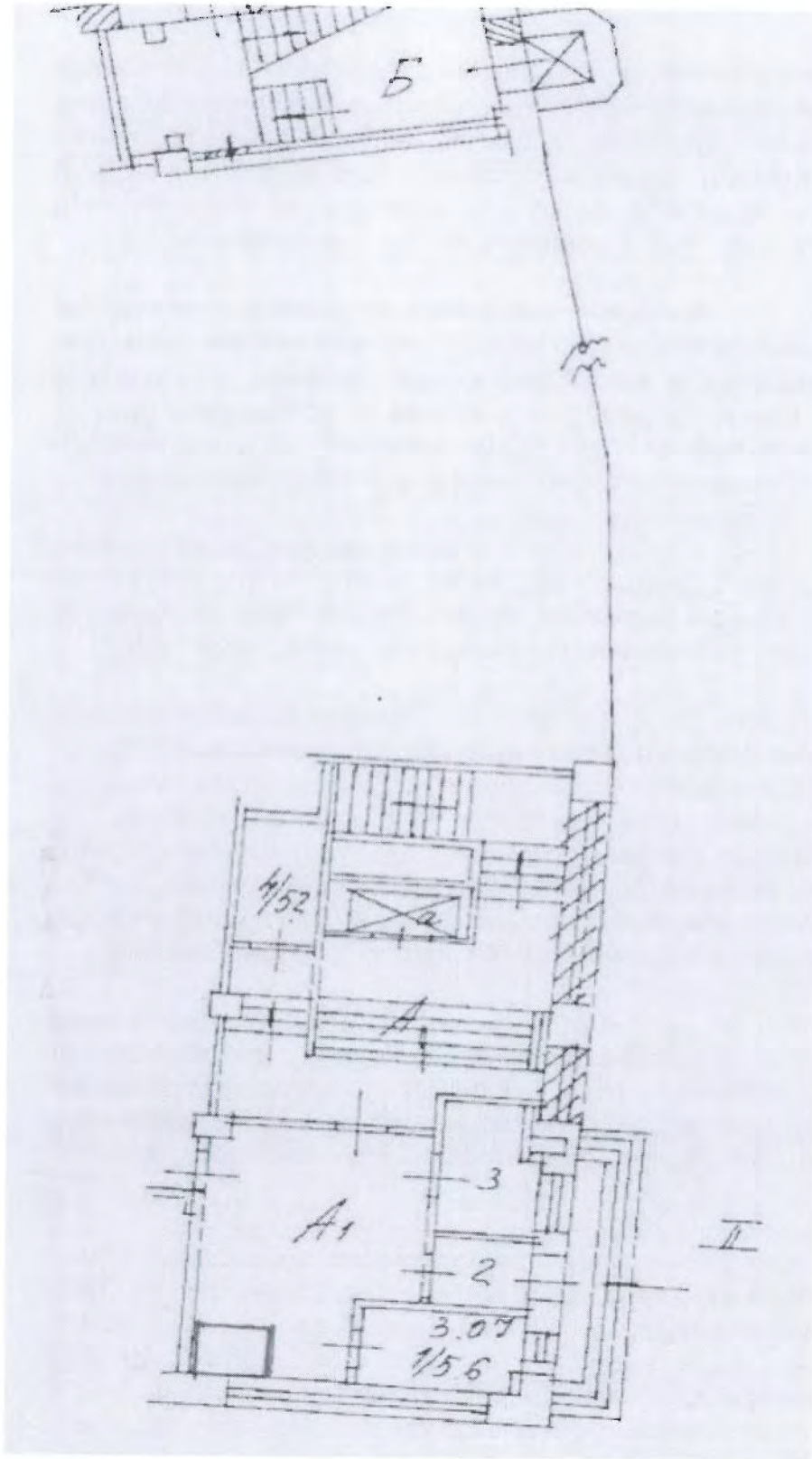
Регистратор

Жукова Д.



(подпись)





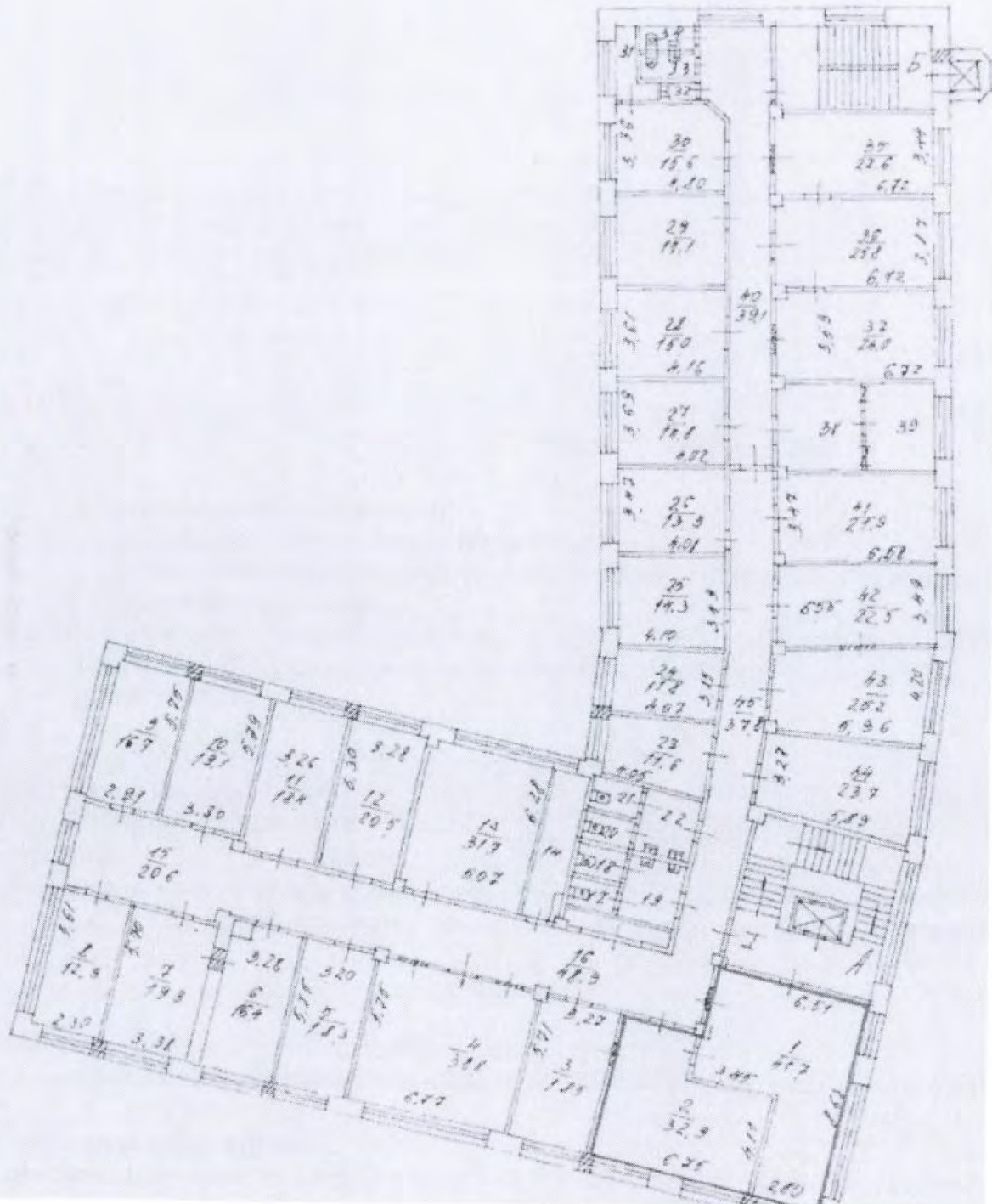
Второй этаж

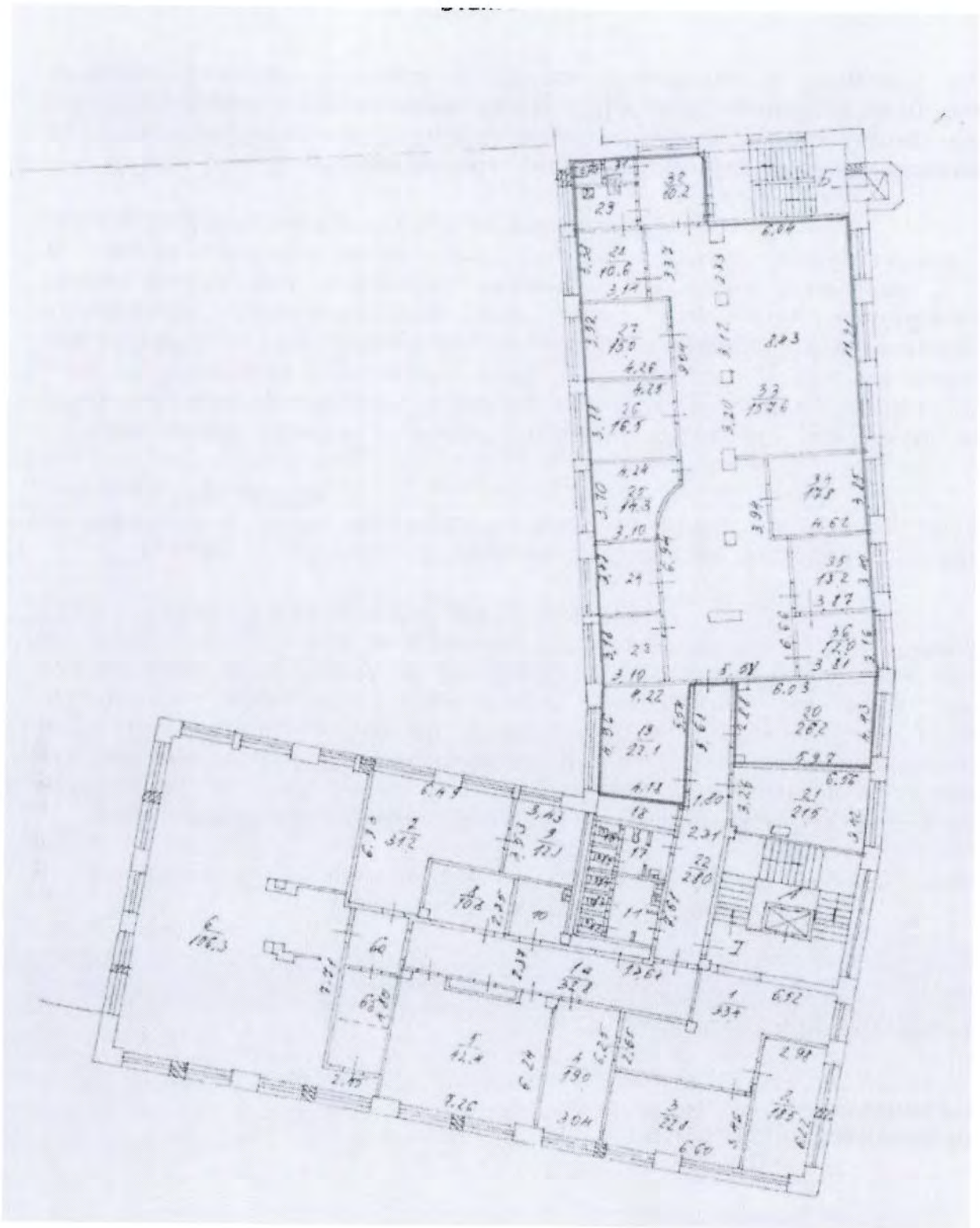


Этаж 3



Этаж 4







АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

тел. 8 (495) 600-98-60 факс 8 (495) 600-99-42

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

город Москва

25 февраля 2013 года

Дело № А40-69379/12

Резолютивная часть решения объявлена 25 февраля 2013 года

Решение в полном объеме изготовлено 25 февраля 2013 года

Арбитражный суд города Москвы в составе:

Судьи Злобной Е. А. (шифр судьи 123(86)-193Б).

протокол вел секретарь судебного заседания Шилова И. И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело о несостоятельности (банкротстве)

Общества с ограниченной ответственностью «ЭлесЦентр» (ОГРН 1047796603337,

ИНН 7719524687) по существу, с участием лиц согласно протоколу судебного заседания,

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда города Москвы от 20.07.2012 года в отношении ООО «ЭлесЦентр» введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Пантелеев Александр Аркадьевич.

Сообщение о введении процедуры наблюдения в отношении должника опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 138 от 28.07.2012 года.

В настоящем судебном заседании рассматривается дело о несостоятельности (банкротстве) ООО «ЭлесЦентр» по существу.

В материалы дела 04.02.2013 года поступили протокол первого собрания кредиторов, отчет временного управляющего и ходатайство временного управляющего о признании должника несостоятельным (банкротом) и об открытии в отношении него конкурсного производства.

В судебном заседании временный управляющий отчитался о проделанной работе в ходе процедуры наблюдения. Пояснил суду, что 31.01.2013 года состоялось первое собрание кредиторов, которое приняло решение ходатайствовать перед Арбитражным судом города Москвы о признании ООО «ЭлесЦентр» несостоятельным (банкротом) и об открытии процедуры конкурсного производства; у должника имеется имущество, достаточное для покрытия расходов, связанных с проведением процедуры банкротства.

Представитель кредитора ЗАО «Мир Бизнес Банк» возражала против заявленного ходатайства, поскольку полагает необходимым ввести в отношении должника внешнее управление.

Представитель конкурсного кредитора ООО «АМТ Банк» поддержал мнение первого собрания кредиторов и заявленное конкурсным управляющим ходатайство, просил суд признать должника несостоятельным (банкротом).

Представитель должника пояснила, что должник отвечает признакам несостоятельности (банкротстве).

Выслушав мнение участвующих в деле лиц, исследовав и оценив все материалы дела в их совокупности, суд пришел к следующим выводам.

Анализ финансового состояния должника показал, что восстановление платежеспособности невозможно, должник обладает достаточным имуществом для покрытия судебных расходов и внеочередных выплат. У должника имеются признаки банкротства, предусмотренные ст. ст. 3, 6 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Первым собранием кредиторов, состоявшимся 31.01.2013 года, было принято решение об обращении в суд с ходатайством о признании должника несостоятельным (банкротом), об открытии в отношении должника конкурсного производства и об утверждении конкурсного управляющего из числа членов НП СРО «Союз менеджеров и антикризисных управляющих»

В соответствии с требованиями ст. 75 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный суд признает ООО «ЭлесЦентр» несостоятельным (банкротом) и открывает в отношении него процедуру конкурсного производства.

В силу ст. ст. 20.6, 45 и 127 указанного Федерального закона суд признает необходимым утвердить конкурсным управляющим должника Рошина М. М.

На основании ст. ст. 3, 4, 6, 12, 19, 20-20.7, 32, 45, 51-53, 59, 60, 73-75, 124, 126, 127, 227, 230 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 13, 64-71, 75, 123, 167-170, 180-181, 223 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Признать Общество с ограниченной ответственностью «ЭлесЦентр» (ОГРН 1047796603337, ИНН 7719524687) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении ООО «ЭлесЦентр» конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Прекратить полномочия руководителя ООО «ЭлесЦентр» и иных органов управления должника, за исключением полномочий, указанных в п. 2 ст. 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Снять ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника.

Утвердить конкурсным управляющим ООО «ЭлесЦентр» арбитражного управляющего Рошина Михаила Михайловича.

Отстранить органы управления должника - ООО «ЭлесЦентр» от исполнения функций по управлению и распоряжению имуществом должника, обязав их передать конкурсному управляющему ООО «ЭлесЦентр» в трехдневный срок с момента его утверждения бухгалтерскую и иную документацию, печати и штампы, материальные и иные ценности должника.

Обязать конкурсного управляющего выполнить требования Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» об опубликовании сведений о введении в отношении должника конкурсного производства; доказательства публикации незамедлительно представить в суд.

Обязать конкурсного управляющего заблаговременно представить в суд отчет о результатах конкурсного производства с приложениями документов, предусмотренных п. 2 ст. 147 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего ООО «ЭлесЦентр» о результатах проведения конкурсного производства назначить на 27.08.2013 года в 11 часов 00 минут в помещении Арбитражного суда г. Москвы по адресу: 115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17, зал № 9014.

Решение о может быть обжаловано в месячный срок, а в части утверждения конкурсного управляющего должника – в десятидневный срок в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Е. А. Злобина

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 23.12.2008

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный (устьев) номер) 025/06 (02114416/0009)

1. Специализированный кадастровый лист
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение _____
1.3. Общая площадь помещения 1391,9 кв.м
1.4. Адрес (местоположение): _____

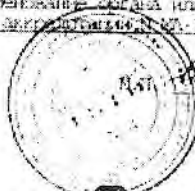
Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Кремлевский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Калужская
Номер дома	15А	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме (комната, квартира) _____
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
1.8. Номер помещения на поэтажном плане _____
1.9. Предельные кадастровые (устьевые) номера объекта недвижимого имущества: _____
1.10. Привязание: ДЕНА обследования - 09.02.2007
Помещение передано без ограничений

Субъект РФ Москва
Дата 2008



ГУИ МосгорНИИ (Центральное ТЭИИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № 15-06/1 от 14 июля 2005 г.



И.И. Косачева
(подпись)
Специалист
Федеральное бюро технической регламентации
Центральный ФБТР, Москва



01 10 08 0258681

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1, всего листов 2

Дата 21.12.2008

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный инвентарный номер) 975/6 (02114416-0000)

1. Описание объекта недвижимого имущества:
 1.1. Кадастровый номер здания (закладочный), в котором расположено помещение _____
 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
 1.3. Общая площадь помещения 585,5 кв.м.
 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Представительное образование	тип	район
	наименование	Красносельский
Муниципальный район	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Каланчевская
Номер дома	15а	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме (комната, квартира)
 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
 1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1
 1.9. Предельные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
 1.10. Примечание: дата обследования 10.01.2009
 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)
 (исполнительное подразделение организации)
 свидетельство об аккредитации № 05-06/1 от 14 июля 2005 г.



И.И. Вдовина
 (подпись)
 (инженер, специалист)
 Субботин
 Елена Александровна
 Нач. подразделения
 Ленинский район г. Москвы



01 10 08 0258680

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1 из всего листов 3

Дата 23.12.2008

Кадастровый номер

Идентификационный номер (далее

приводимый упрощенный номер)

875/01-00214416-00101

1. Статус объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение

4

3. Общая площадь помещения

855,9 кв.м.

3.4. Адрес (наименование):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Просторныйский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Каланчёвская
Номер дома	15А	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой

расположена комната

1.8. Номер комнаты на поэтажном плане

1.9. Предельная кадастровая (участковая) величина объекта недвижимого имущества

1.10. Примечание: дата обследования - 04.02.2003

Субъект Российской Федерации (наименование без сокращений)

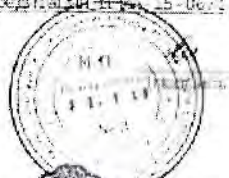
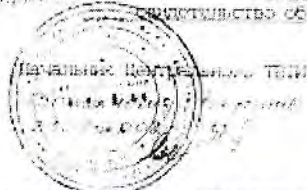
г. Москва (наименование без сокращений)

1.11. Наименование государственного органа или организации

ФГУП МосгорНИИ (Центральное БТИ)

Центральное БТИ Москвы (наименование органа или организации)

Аккредитация № 15-06/01 от 14 июля 2006 г.



И.И. Курочкина
Исполнитель, ФГУП МосгорНИИ
Субъект Российской Федерации
г. Москва
Центральное БТИ
ФГУП МосгорНИИ



01 10 08 0258682

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
объекта недвижимости

Лист № 1, всего листов 2

Дата 23.12.2008

- Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее присвоенный инвентарный номер) _____
 1. Описание объекта недвижимого имущества _____
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение _____
 1.3. Общая площадь помещения _____ кв.м.
 1.4. Адрес (местоположение): _____

Объект Российской Федерации	Москва	
Район (административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Красносельский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проезд, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Калашевская
Номер дома	15А	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное описание местоположения		

- 1.5. Назначение помещения _____
 (жилое, нежилое)
 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
 (комната, квартира)
 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
 1.8. Номер помещения на поэтажном плане _____
 1.9. Превышение кадастровой (инвентарной) площади объекта недвижимого имущества: _____
 1.10. Проведение: дата обследования 19.04.2008
 Показатели: переоформлено без разрешения
 Сведения об обременении: залог
 1.11. _____
 (наименование органа или организации)
 свидетельство об аккредитации N 04-15-06/1 от 14 июля 2008 г.

начальник центрального БТИ



Н.И. Кудрякова
 (подпись) (инициалы, фамилия)

Субботина
 Елена Александровна
 2008-12-23
 Центральный БТИ, Москва



01 10 08 0258685

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 21.12.2008

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
технический учетный номер) 978/6 (02114416.0012)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 6
- 1.3. Общая площадь помещения 811,1 кв. м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации		Москва
Район (Административный округ)		Центральный
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Красносельский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Калининская
Номер дома	15А	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Двухэтаж	-	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1
- 1.9. Предельные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 10.02.2008
Помещение переобследовано без разделения
объекта на отдельные объекты
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральный ЦОСМ)
(наименование органа или организации)
Лицензия об аккредитации № 13-06/1 от 14 июля 2005 г.



01 10 08 0258684

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 21.12.2008

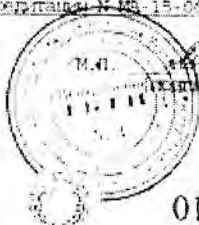
Кадастровый номер _____
Инициальный номер (ранее присвоенный учетный номер) 975/6 (02114416;0003)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение Подвал
1.3. Общая площадь помещения 95,7 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	ИС	район
	наименование	Красносельский
Населенный пункт	ИС	поселок
	наименование	Москва
Улицы (проезды, переулки и т.п.)	ИС	улица
	наименование	Каланчевская
Номер дома	15А	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	III (ком.1-7, 7а, 7б)	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого (жилищная в многоквартирном доме) _____
(квартира, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
1.8. Номер помещения на поэтажном плане III (ком.1-7, 7а, 7б)
1.9. Прямые кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
1.10. Примечание: дата обследования 19.05.2008
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об обременении: залог
1.11. Г.П. Москва Ф.П. Центральный ЦЭИИ
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № ИЭ-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ЦЭИИ



Н.И. Урюкина
(подпись, фамилия)
Субботина
Елена Александровна
Зам. начальника
Центрального ЦЭИИ, Москва



01 10 08 0258686

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

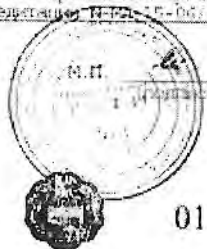
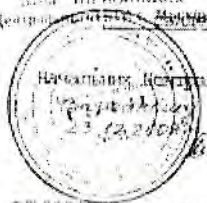
Лист N 1 , всего листов 2

Дата 21.12.2008

- Кадастровый номер: _____
 Инвентарный номер (ранее присвоенный) _____
 присвоенный кадастровый номер: 975/6 (02114436:0005)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: 1
- 1.3. Общая площадь помещения: 121,9 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Красносельский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Калужская
Номер дома	15А	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	11	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения: жилое
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: жилое, нежилое
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение: _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 11
- 1.9. Предыдущие кадастровые (инвентарные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Претензии: _____ дата обследования: 27.08.1997
- Помещение не обследовано без расширения
- Субботина Ирина Владимировна
 Инвентаризатор
 Подпись: _____
 Центральный кадастровый отдел
 наименование органа или организации: ЦМН Мосгортранс Центральный ЦБТИ
 наименование органа или организации: _____
 Центральный кадастровый отдел об аккредитации: ИР-115-06/1 от 14 мая 2008 г.



И.И. Кудрякова
 Специалист, фискаль
 Субботина
 Ирина Владимировна
 Подпись: _____
 Центральный кадастровый отдел



01 10 08 0258679