ООО «Агентство Оценки»
129344, Россия, г. Москва,
ул. Коминтерна, д. 4
e-mail: fssocen@gmail.com

Отчет № 1603

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. МИХАЛКОВСКАЯ, Д.48,

по состоянию на 27 сентября 2016 г.

Дата составления отчета – 04 октября 2016г.

ЗАКАЗЧИК:
Конкурсный управляющий
ЗАО "МОСКОВСКАЯ ТОНКОСУКОННАЯ ФАБРИКА ИМЕНИ ПЕТРА АЛЕКСЕЕВА",
Новиков Павел Васильевич

г. Москва
2016 г.

ООО «Агентство Оценки»
129344, г. Москва, ул. Коминтерна, д. 4
04 октября 2016 г.

Конкурсному управляющему
ЗАО "МОСКОВСКАЯ ТОНКОСУКОННАЯ
ФАБРИКА ИМЕНИ ПЕТРА АЛЕКСЕЕВА"
г-ну Новикову П.В.

Уважаемый Павел Васильевич!

В соответствии с Договором № 1603 от 05.09.2016 г. ООО «Агентство Оценки» проведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Михалковская, д.48, в составе (далее по тексту – Объект оценки):

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь (фактическая), кв.м	Общая площадь (согласно выписке из ЕГРП), кв.м
1	Здание нежилое, д.48, стр.1	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.1	77:09:0001026:8037	12 345,6	10 707,7
2	Здание нежилое, д.48, стр.2	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.2	77:09:0001026:8040	32 775,31	48 169,8
3	Здание нежилое, д.48, стр.3	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.3	77:09:0001026:1121	59,9	59,9
4	Здание нежилое, д.48, стр.4	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.4	77:09:0001026:1122	50,3	50,3
5	Здание нежилое, д.48, стр.5	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.5	77:09:0001026:1123	158,2	158,2
6	Здание нежилое, д.48, стр.5А	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.5А	77:09:0001026:8039	185,7	60,0
7	Здание нежилое, д.48, стр.7	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.7	77:09:0001026:1124	125,4	193,0
8	Здание нежилое, д.48, стр.8	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.8	77:09:0001026:8041	5 161,2	5 113,5
9	Здание нежилое, д.48, стр.9	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.9	77:09:0001026:1127	915,1	479,6
10	Здание нежилое, д.48, стр.10	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.10	77:09:0001026:1128	331,3	331,3
11	Здание нежилое, д.48, стр.11	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.11	77:09:0001026:8045	399,2	5 422,2
12	Здание нежилое, д.48, стр.12	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.12	77:09:0001026:8036	227,3	3 420,6
13	Здание нежилое, д.48, стр.29	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.29	77:09:0001026:1131	303,6	303,6
14	Здание нежилое, д.48, стр.37	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.37	77:09:0001026:1115	180,7	180,7
15	Здание нежилое, д.48, стр.38	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.38	77:09:0001026:1132	559,8	606,7
16	Здание нежилое, д.48, стр.39	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.39	77:09:0001026:8042	900,0	6 234,9
17	Здание нежилое, д.48, стр.40	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.40	77:09:0001026:1134	294,2	401,5
18	Здание нежилое, д.48, стр.42	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.42	77:09:0001026:8043	315,5	2 224,1
19	Здание нежилое, д.48, стр.44	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.44	77:09:0001026:8044	457,4	2 116,6
20	Здание нежилое, д.48, стр.44А	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.44А	77:09:0001026:1137	51,8	51,8
21	Здание нежилое, д.48, стр.46	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.46	77:09:0001026:1138	148,5	148,5
22	Здание нежилое, д.48, стр.47	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.47	77:09:0001026:1139	177,5	177,5
23	Здание нежилое, д.48, стр.50	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.50	77:09:0001026:1140	28,9	28,9
24	Здание нежилое, д.48, стр.55	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.55	77:09:0001026:8038	694,9	5 806,0
25	Здание нежилое, д.48, стр.56	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.56	77:09:0001026:8035	900,0	5 387,4

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь (фактическая), кв.м	Общая площадь (согласно выписке из ЕГРП), кв.м
26	Здание нежилое, д.48, стр.58	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.58	77:09:0001026:8046	508,7	508,7
27	Право аренды земельного участка площадью 54727 кв.м	г. Москва, ул. Михалковская, вл.48	77:09:01026:68	54 727	54 727
28	Право аренды земельного участка площадью 1234 кв.м	г. Москва, ул. Михалковская, вл.48, стр. 58	77:09:01026:109	1 234	1 234

Согласно полученной от Вас информации, результаты оценки будут использоваться для целей реализации Объекта оценки с торгов в рамках процедуры банкротства.

Настоящее письмо не является отчётом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только в соответствии с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, анализа, расчетов и выводов, представленных в приведенном ниже отчете об оценке, было сделано заключение, что, рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС[1], по состоянию на 27 сентября 2016 г. округленно составляет

2 930 088 000

(Два миллиарда девятьсот тридцать миллионов восемьдесят восемь тысяч) рублей,

в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь (фактическая), кв.м	Общая площадь (согласно выписке из ЕГРП), кв.м	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание нежилое, д.48, стр.1	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.1	12 345,60	10 707,7	424 391 000
2	Здание нежилое, д.48, стр.2	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.2	32 775,31	48 169,8	828 990 000
3	Здание нежилое, д.48, стр.3	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.3	59,9	59,9	12 000
4	Здание нежилое, д.48, стр.4	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.4	50,3	50,3	74 000
5	Здание нежилое, д.48, стр.5	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.5	158,2	158,2	3 284 000
6	Здание нежилое, д.48, стр.5А	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.5А	185,7	60,0	2 876 000
7	Здание нежилое, д.48, стр.7	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.7	125,4	193,0	1 243 000
8	Здание нежилое, д.48, стр.8	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.8	5 161,2	5 113,5	286 155 000
9	Здание нежилое, д.48, стр.9	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.9	915,1	479,6	85 693 000
10	Здание нежилое, д.48, стр.10	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.10	331,3	331,3	4 127 000
11	Здание нежилое, д.48, стр.11	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.11	399,2	5 422,2	2 473 000
12	Здание нежилое, д.48, стр.12	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.12	227,3	3 420,6	2 816 000
13	Здание нежилое, д.48, стр.29	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.29	303,6	303,6	5 428 000
14	Здание нежилое, д.48, стр.37	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.37	180,7	180,7	2 458 000

[1] *В формировании оценочной стоимости не учитывается НДС, т.е. не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами) (п.15 ч.2 ст.146 НК РФ). Арендная плата за пользование земельным участком, находящимся в муниципальной собственности, НДС не облагается на основании пп. 17 п. 2 ст. 149 НК РФ, Источник: http://ppt.ru/news/135056*

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь (фактическая), кв.м	Общая площадь (согласно выписке из ЕГРП), кв.м	Рыночная стоимость, руб.
15	Здание нежилое, д.48, стр.38	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.38	559,8	606,7	6 763 000
16	Здание нежилое, д.48, стр.39	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.39	900,0	6 234,9	16 727 000
17	Здание нежилое, д.48, стр.40	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.40	294,2	401,5	4 283 000
18	Здание нежилое, д.48, стр.42	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.42	315,5	2 224,1	4 559 000
19	Здание нежилое, д.48, стр.44	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.44	457,4	2 116,6	5 667 000
20	Здание нежилое, д.48, стр.44А	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.44А	51,8	51,8	412 000
21	Здание нежилое, д.48, стр.46	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.46	148,5	148,5	2 255 000
22	Здание нежилое, д.48, стр.47	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.47	177,5	177,5	1 564 000
23	Здание нежилое, д.48, стр.50	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.50	28,9	28,9	53 000
24	Здание нежилое, д.48, стр.55	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.55	694,9	5 806,0	178 000
25	Здание нежилое, д.48, стр.56	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.56	900,0	5 387,4	13 939 000
26	Здание нежилое, д.48, стр.58	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.58	508,7	508,7	31 000
27	Право аренды земельного участка площадью 54727 кв.м	г. Москва, ул. Михалковская, вл.48	54 727	54 727	1 189 387 000
28	Право аренды земельного участка площадью 1234 кв.м	г. Москва, ул. Михалковская, вл.48, стр. 58	1 234	1 234	34 250 000
	ВСЕГО:				**2 930 088 000**

Оценка была проведена в соответствии с:
- требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральными стандартами оценки:
- «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1);
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
- «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)»;
- «Оценка недвижимости (ФСО №7)»;
- Стандартами Некоммерческого Партнёрства саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь»» (далее – НП СОО «Сибирь»).

Описание Объекта оценки приведено в отчете об оценке.

Если у Вас возникнут вопросы в отношении результатов или рассуждений, изложенных в отчете об оценке, Вы можете обратиться непосредственно к нам. Благодарим Вас за предоставленную возможность выполнить для Вас данную работу.

С уважением,
Директор ООО «Агентство Оценки» Градский С.В.

м.п.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 6

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 8

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 9

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 10

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 11

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 12

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ 13

8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 15

9. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ 17

10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 18

10.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 18
10.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
10.3. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК 23

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 35

11.1. МОНИТОРИНГ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ ЗА СЕНТЯБРЬ 2016 ГОДА 35
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ 39
11.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА II КВАРТАЛ 2016 ГОДА 39

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 49

13. ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ 50

14. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 53

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 54

15.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА 54
15.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 55
15.1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ ЗДАНИЙ 65
15.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 81
15.2.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1 КВ.М ЗДАНИЯ НЕЖИЛОГО, Д.48, СТР.9 ..83
15.2.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ АДМИНИСТРАТИВНО-ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ 91
15.2.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АДМИНИСТРАТИВНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА ЗДАНИЙ 108

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 119

17. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ 122

18. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 124

19. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 125

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Наименование Объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Михалковская, д.48, в составе:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь (фактическая), кв.м	Общая площадь (согласно выписке из ЕГРП), кв.м
1	Здание нежилое, д.48, стр.1	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.1	77:09:0001026:8037	12 345,6	10 707,7
2	Здание нежилое, д.48, стр.2	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.2	77:09:0001026:8040	32 775,31	48 169,8
3	Здание нежилое, д.48, стр.3	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.3	77:09:0001026:1121	59,9	59,9
4	Здание нежилое, д.48, стр.4	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.4	77:09:0001026:1122	50,3	50,3
5	Здание нежилое, д.48, стр.5	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.5	77:09:0001026:1123	158,2	158,2
6	Здание нежилое, д.48, стр.5А	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.5А	77:09:0001026:8039	185,7	60,0
7	Здание нежилое, д.48, стр.7	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.7	77:09:0001026:1124	125,4	193,0
8	Здание нежилое, д.48, стр.8	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.8	77:09:0001026:8041	5 161,2	5 113,5
9	Здание нежилое, д.48, стр.9	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.9	77:09:0001026:1127	915,1	479,6
10	Здание нежилое, д.48, стр.10	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.10	77:09:0001026:1128	331,3	331,3
11	Здание нежилое, д.48, стр.11	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.11	77:09:0001026:8045	399,2	5 422,2
12	Здание нежилое, д.48, стр.12	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.12	77:09:0001026:8036	227,3	3 420,6
13	Здание нежилое, д.48, стр.29	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.29	77:09:0001026:1131	303,6	303,6
14	Здание нежилое, д.48, стр.37	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.37	77:09:0001026:1115	180,7	180,7
15	Здание нежилое, д.48, стр.38	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.38	77:09:0001026:1132	559,8	606,7
16	Здание нежилое, д.48, стр.39	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.39	77:09:0001026:8042	900,0	6 234,9
17	Здание нежилое, д.48, стр.40	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.40	77:09:0001026:1134	294,2	401,5
18	Здание нежилое, д.48, стр.42	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.42	77:09:0001026:8043	315,5	2 224,1
19	Здание нежилое, д.48, стр.44	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.44	77:09:0001026:8044	457,4	2 116,6
20	Здание нежилое, д.48, стр.44А	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.44А	77:09:0001026:1137	51,8	51,8
21	Здание нежилое, д.48, стр.46	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.46	77:09:0001026:1138	148,5	148,5
22	Здание нежилое, д.48, стр.47	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.47	77:09:0001026:1139	177,5	177,5
23	Здание нежилое, д.48, стр.50	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.50	77:09:0001026:1140	28,9	28,9
24	Здание нежилое, д.48, стр.55	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.55	77:09:0001026:8038	694,9	5 806,0
25	Здание нежилое, д.48, стр.56	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.56	77:09:0001026:8035	900,0	5 387,4
26	Здание нежилое, д.48, стр.58	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.58	77:09:0001026:8046	508,7	508,7
27	Право аренды земельного участка площадью 54727 кв.м	г. Москва, ул. Михалковская, вл.48	77:09:01026:68	54 727	54 727
28	Право аренды земельного участка площадью 1234 кв.м	г. Москва, ул. Михалковская, вл.48, стр. 58	77:09:01026:109	1 234	1 234

Вид права	Право собственности на здания, право аренды на земельные участки
Субъект (субъекты) права	Закрытое акционерное общество «Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Ограничения использования отчета	Не более 6 месяцев со дня составления отчета[2]
Основание для оценки	Договор № 1603 от 05.09.2016 г.
Дата проведения оценки	27 сентября 2016 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в рамках настоящего отчёта были применены сравнительный и затратный подходы. Результаты оценки, полученные с использованием различных подходов к оценке, представлены в следующей таблице.

Табл. 1 Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки с применением подходов к оценке

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Согласованная стоимость, руб.
1	Здание нежилое, д.48, стр.1	345 458 000	458 219 000	не применялся	424 391 000
2	Здание нежилое, д.48, стр.2	не применялся	828 990 000	не применялся	828 990 000
3	Здание нежилое, д.48, стр.3	12 000	не применялся	не применялся	12 000
4	Здание нежилое, д.48, стр.4	74 000	не применялся	не применялся	74 000
5	Здание нежилое, д.48, стр.5	2 937 000	3 432 000	не применялся	3 284 000
6	Здание нежилое, д.48, стр.5А	не применялся	2 876 000	не применялся	2 876 000
7	Здание нежилое, д.48, стр.7	не применялся	1 243 000	не применялся	1 243 000
8	Здание нежилое, д.48, стр.8	243 790 000	304 311 000	не применялся	286 155 000
9	Здание нежилое, д.48, стр.9	не применялся	85 693 000	не применялся	85 693 000
10	Здание нежилое, д.48, стр.10	3 100 000	4 567 000	не применялся	4 127 000
11	Здание нежилое, д.48, стр.11	не применялся	2 473 000	не применялся	2 473 000
12	Здание нежилое, д.48, стр.12	не применялся	2 816 000	не применялся	2 816 000
13	Здание нежилое, д.48, стр.29	4 920 000	5 646 000	не применялся	5 428 000
14	Здание нежилое, д.48, стр.37	2 444 000	2 464 000	не применялся	2 458 000
15	Здание нежилое, д.48, стр.38	не применялся	6 763 000	не применялся	6 763 000
16	Здание нежилое, д.48, стр.39	не применялся	16 727 000	не применялся	16 727 000
17	Здание нежилое, д.48, стр.40	не применялся	4 283 000	не применялся	4 283 000
18	Здание нежилое, д.48, стр.42	4 136 000	4 740 000	не применялся	4 559 000
19	Здание нежилое, д.48, стр.44	не применялся	5 667 000	не применялся	5 667 000
20	Здание нежилое, д.48, стр.44А	458 000	392 000	не применялся	412 000
21	Здание нежилое, д.48, стр.46	2 255 000	не применялся	не применялся	2 255 000
22	Здание нежилое, д.48, стр.47	1 564 000	не применялся	не применялся	1 564 000
23	Здание нежилое, д.48, стр.50	53 000	не применялся	не применялся	53 000
24	Здание нежилое, д.48, стр.55	178 000	не применялся	не применялся	178 000
25	Здание нежилое, д.48, стр.56	не применялся	13 939 000	не применялся	13 939 000
26	Здание нежилое, д.48, стр.58	31 000	не применялся	не применялся	31 000
27	Право аренды земельного участка площадью 54727 кв.м	не применялся	1 189 387 000	не применялся	1 189 387 000
28	Право аренды земельного участка площадью 1234 кв.м	не применялся	34 250 000	не применялся	34 250 000
	Итого:				**2 930 088 000**

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, без учета НДС[3], по состоянию на 27 сентября 2016 г. округленно составляет:

2 930 088 000

(Два миллиарда девятьсот тридцать миллионов восемьдесят восемь тысяч) рублей

[2] *ФСО-1, п. 26, «IV. Требования к проведению оценки»*

[3] *В формировании оценочной стоимости не учитывается НДС, т.е. не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами) (п.15 ч.2 ст.146 НК РФ). Арендная плата за пользование земельным участком, находящимся в муниципальной собственности, НДС не облагается на основании пп. 17 п. 2 ст. 149 НК РФ, Источник: http://ppt.ru/news/135056*

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Михалковская, д.48, в составе:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь (фактическая), кв.м	Общая площадь (согласно выписке из ЕГРП), кв.м
1	Здание нежилое, д.48, стр.1	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.1	77:09:0001026: 8037	12 345,6	10 707,7
2	Здание нежилое, д.48, стр.2	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.2	77:09:0001026: 8040	32 775,31	48 169,8
3	Здание нежилое, д.48, стр.3	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.3	77:09:0001026: 1121	59,9	59,9
4	Здание нежилое, д.48, стр.4	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.4	77:09:0001026: 1122	50,3	50,3
5	Здание нежилое, д.48, стр.5	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.5	77:09:0001026: 1123	158,2	158,2
6	Здание нежилое, д.48, стр.5А	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.5А	77:09:0001026: 8039	185,7	60,0
7	Здание нежилое, д.48, стр.7	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.7	77:09:0001026: 1124	125,4	193,0
8	Здание нежилое, д.48, стр.8	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.8	77:09:0001026: 8041	5 161,2	5 113,5
9	Здание нежилое, д.48, стр.9	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.9	77:09:0001026: 1127	915,1	479,6
10	Здание нежилое, д.48, стр.10	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.10	77:09:0001026: 1128	331,3	331,3
11	Здание нежилое, д.48, стр.11	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.11	77:09:0001026: 8045	399,2	5 422,2
12	Здание нежилое, д.48, стр.12	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.12	77:09:0001026: 8036	227,3	3 420,6
13	Здание нежилое, д.48, стр.29	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.29	77:09:0001026: 1131	303,6	303,6
14	Здание нежилое, д.48, стр.37	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.37	77:09:0001026: 1115	180,7	180,7
15	Здание нежилое, д.48, стр.38	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.38	77:09:0001026: 1132	559,8	606,7
16	Здание нежилое, д.48, стр.39	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.39	77:09:0001026: 8042	900,0	6 234,9
17	Здание нежилое, д.48, стр.40	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.40	77:09:0001026: 1134	294,2	401,5
18	Здание нежилое, д.48, стр.42	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.42	77:09:0001026: 8043	315,5	2 224,1
19	Здание нежилое, д.48, стр.44	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.44	77:09:0001026: 8044	457,4	2 116,6
20	Здание нежилое, д.48, стр.44А	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.44А	77:09:0001026: 1137	51,8	51,8
21	Здание нежилое, д.48, стр.46	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.46	77:09:0001026: 1138	148,5	148,5
22	Здание нежилое, д.48, стр.47	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.47	77:09:0001026: 1139	177,5	177,5
23	Здание нежилое, д.48, стр.50	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.50	77:09:0001026: 1140	28,9	28,9
24	Здание нежилое, д.48, стр.55	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.55	77:09:0001026: 8038	694,9	5 806,0
25	Здание нежилое, д.48, стр.56	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.56	77:09:0001026: 8035	900,0	5 387,4
26	Здание нежилое, д.48, стр.58	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.58	77:09:0001026: 8046	508,7	508,7
27	Право аренды земельного участка площадью 54727 кв.м	г. Москва, ул. Михалковская, вл.48	77:09:01026: 68	54 727	54 727
28	Право аренды земельного участка площадью 1234 кв.м	г. Москва, ул. Михалковская, вл.48, стр. 58	77:09:01026: 109	1 234	1 234

Имущественные права на Объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации Объекта оценки с торгов в рамках процедуры банкротства
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Отчет может быть использован только для целей реализации Объекта оценки с торгов в рамках процедуры банкротства
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	27.09.2016 г.
Период проведения оценки	С 05 сентября по 04 октября 2016 г.
Допущения и ограничения, на которых основана оценка	Согласно разделу 4 настоящего Отчёта

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике

Заказчик	**Конкурсный управляющий Закрытого акционерного общества "МОСКОВСКАЯ ТОНКОСУКОННАЯ ФАБРИКА ИМЕНИ ПЕТРА АЛЕКСЕЕВА" Новиков Павел Васильевич,** действующий на основании Решения арбитражного суда города Москвы от 22.07.2016 по делу № А40-213937/15-175-633Б
Реквизиты Заказчика	ОГРН 1037739295901 от 29.01.2003 ИНН 7712019653 КПП 774301001
Адрес Заказчика	125438, Москва, ул.Михалковская, д.48

Сведения об Оценщике

Оценщик	**Овчинников Андрей Леонидович**
Сведения о членстве в СРО	Некоммерческое партнерство СОО «Сибирь», свидетельство о членстве № 0554 от 09.04.2009 г.; Выписка из реестра НП СОО «Сибирь» от 19.05.2016г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом серия ПП № 905664, выданный Алтайским государственным университетом 22.06.2006г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ВПО "Алтайский государственный университет" № 222401186187 от 29.12.2015г. по программе «Оценочная деятельность».
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	
Страхование профессиональной ответственности Оценщика	Страховой полис № 1024362449 от 16.03.2016 г., выдан СПАО «РЕСО-Гарантия» Филиал в г. Барнауле сроком с 01.04.2016 г. до 31.03.2017 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет (с 2006 года)
Оценщик	**Градский Сергей Валерьевич**
Сведения о членстве в СРО	Некоммерческое партнерство СОО «Сибирь», свидетельство о членстве № 094 от 15.06.2009 г.; Выписка из реестра НП СОО «Сибирь» от 19.05.2016г.

Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом серия ПП №336385, выданный Алтайским государственным университетом 06.07.2004г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Свидетельство о повышении квалификации № 22 АА 000005 «Алтайская академия экономики и права» от 20.09.2013г. по программе «Оценочная деятельность»
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	
Страхование профессиональной ответственности Оценщика	Страховой полис № 1040313420 от 10.05.2016 г., выдан ОСАО «РЕСО-Гарантия» Филиал в г. Барнауле сроком с 21.05.2016 г. по 20.05.2017 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет (с 2004 года)
Исполнитель	**Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Оценки»**
ОГРН	№ 1092225000999, дата присвоения ОГРН 04.03.2009 год
Юридический адрес Исполнителя	656056, Россия, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Чкалова, 30-17
Фактический адрес и контакты Исполнителя	129344, Россия, г. Москва, ул. Коминтерна, д. 4
Реквизиты исполнителя	ИНН 2225100495, КПП 222501001, р/с 40702810200000705719 в ООО КБ «Алтайкапиталбанк» г. Барнаул к/с30101810900000000771 БИК 040173771
Страхование профессиональной ответственности Исполнителя	Страховой полис № 855860891 от 05.11.2014 г. выдан СПАО «РЕСО-Гарантия» филиал в г.Барнауле сроком с 19.11.2014 г. до 18.11.2017г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Копии документов Оценщика и Исполнителя представлены в приложении к отчету.

Степень участия оценщиков: А.Л. Овчинников – оценка.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах: не привлекались.

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

Приводимый в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения эксперта-оценщика ограничиваются высказанными предположениям и ограничительными условиями, указанными ниже.

1. Согласно заданию на оценку Оценщиком была определена рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 27.09.2016г. Описание имущества, технического состояния и определение физического износа производилось исходя из представленных Заказчиком документов, а также проведенного Оценщиком осмотра Объекта оценки.

2. В предоставленных Заказчиком документах имеются расхождения в площадях оцениваемых зданий. В разделе 10 «Описание Объекта оценки» настоящего Отчета приведены сведения о площадях и дано обоснование использования того или иного значения.

3. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов заключения вне данного Отчета является не корректным и может привести к искажению данных.

4. Оценщик не несет ответственности за достоверность информации, связанную с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за достоверность юридического описания этих прав. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.

5. Все принятые допущения и ограничительные условия указаны разделе 10 «Описание Объекта оценки» настоящего Отчета, а также в процессе проведения оценки по тексту Отчета в тех местах, где они были применены и учтены в расчетах.

6. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценщик не обязан проводить работы по

выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.

7. Стоимость Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не несут ответственность за изменение количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также рыночных условий после даты проведения оценки.

8. Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации Объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации.

9. В Отчете об оценке используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения оценщик отражает в Отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов.

10. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

11. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта оценки, указанной в Отчете об оценке, а носит рекомендуемый характер (*см. статья 12 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98г.*)

12. В Отчете об оценке указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет Оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией того, что пользователь Отчета об оценке может самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который не возможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.

13. В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика и собственников. Он также не может разглашать содержание настоящего Отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласия с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

14. Настоящий Отчет предназначен исключительно для выше оговоренной цели. Без письменного согласия Оценщика, настоящий Отчет об оценке не может распространяться или публиковаться, ровно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано в задании на оценку.

15. В ходе расчетов некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результаты оценки.

16. Прочие допущения и ограничения, которые необходимо учитывать при оценке объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов, указываются Оценщиком в отчете об оценке объекта оценки.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета стандартами оценки:

1. Федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 (далее – ФСО № 7).

2. Стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные и утвержденные НП СОО «Сибирь».

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Процесс оценки - это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика - определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

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

- заключение с Заказчиком Договора на оказание услуг по оценке имущества;
- обследование объекта: процесс оценки начинается с общего осмотра и описания местоположения объектов и их окружения, выявления их особенностей, достоинств и недостатков;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки, в том числе сбор и обработка необходимых документов и информации;
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики местоположения и функциональных особенностей объекта, его инфраструктурного значения;
- анализ рынка, к которому относится Объект. Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов в масштабах региона и района местонахождения объекта;
- выбор подходов и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке, и осуществление необходимых расчетов. В рамках определения рыночной стоимости объекта использовались имеющие отношение к поставленной задаче инструменты оценки затратного и сравнительного подходов, приведен отказ от использования доходного подхода;
- расчёт стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта. Обобщение результатов оценки сводилось к анализу соответствия стоимости полученной тем или иным методом (подходом), реальной ситуации, т.е. определялась достоверность каждого результата. Затем, путем рейтингового ранжирования результатов, определялась итоговая стоимость объекта оценки, как средневзвешенная величина стоимостей, полученных различными подходами;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета. На данном этапе все результаты, полученные в процессе работы, сведены воедино и изложены в виде отчета, с указанием всех соответствующих фактов и прочих условий, влияющих на результаты оценки.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости *(согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).*

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» *(согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 4).*

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку *(согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», пункт 3).*

Отчет об оценке – документ, составленный в письменном виде в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и национальных (федеральных) стандартов оценки, содержащий итоговое или предварительное значение стоимости объекта оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте *(согласно Федеральному стандарту оценки № 1«Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 3).*

Объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству, объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости *(согласно Федеральному стандарту оценки № 7«Оценка недвижимости (ФСО № 7)», пункт 4).*

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки *(согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 4).*

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости *(согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 5).*

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке *(согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 6).*

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки *(согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 8).*

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией *(согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).*

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке *(согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).*

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки *(согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 13).*

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах *(согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).*

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний *(согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 15).*

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость *(согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).*

При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей *(согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 10).*

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним *(согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 12).*

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства *(согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).*

Классификация ремонтов помещений[4]

Классификация ремонтов определяет показатели для расчета сметной стоимости. Классификация ремонтов зависит от качества отделки, сложности и объемов работ, применяемых материалов.

Табл. 2 Классификация ремонтов

По качеству производимой отделки		
простой	***улучшенный***	***высококачественный***
По степени сложности и объему проводимых работ		
Косметический ремонт	***Капитальный ремонт***	***Евроремонт***
Самый простой вариант проведения ремонтных работ. 1)Заделка трещин, дефектов на стенах и потолке, частичная шпаклевка. 2)Покраска потолка, поклейка обоев на стены.	1)Частично или полностью производится замена электропроводки. 2)Замена радиаторов отопления на новые. 3)Выполняется качественная подготовка стен под отделку: заделка тре-	

[4] *Источник информации - http://stroytelegko.ru/spravochnik-zakazchika-2/klassifikatsiya-remontov-pomeshheniy*

3)Покраска оконных рам, дверей. 4)Замена напольного покрытия на плитку, линолеум или ковролин, установка плинтуса. 5)Облицовка плиткой пола, стен ванной и туалета. Такой вид ремонта самый простой, быстрый и экономный	щин, дефектов, неровностей, шпаклевка. 4)Замена труб водопровода, канализации, сантехники. 5)Производится замена напольного покрытия на ламинат, паркет, пробковый пол и т.д. 6)Установка кондиционеров (одного или нескольких). 7)Устройство системы теплого пола. 8)Меняются окна и двери.	
По видам применяемых материалов и требованиям к перечню работ		
Эконом-ремонт	***Стандартный ремонт***	***Ремонт класса люкс***
1)Частичное выравнивание стен и потолков. 2)Поклейка обоев на стены. 3) Покраска потолков. 4)Замена межкомнатных дверей. 5)Замена розеток, выключателей. 6)Укладка нового напольного покрытия: плитка, ламинат, ковролин, линолеум. 7)Ремонт ванной и туалета.	1)Перепланировка помещения 2)Качественное выравнивание стен и потолков 3)Устройство подвесных потолков из гипсокартона 4)Устройство декоративных арок, коробов, перегородок 5)Полная замена систем водопровода, канализации, отопления с заменой сантехники и радиаторов 6)Замена окон, дверей 7)Остекление, отделка балконов, лоджий 8)Установка кондиционеров 9)Устройство системы теплых полов 10)Устройство напольного покрытия из натуральных дорогостоящих материалов: паркет, пробковый пол и т.д.	Ремонт класса люкс включает в себя перечень работ стандартного ремонта с дополнительными видами работ: 1)Устройство сложных конструкций стен и потолков 2)Устройство дизайнерских полов из ценных пород дерева, наливных полов с 3D-эффектом и т.д. 3)Устройство сложных систем электричества 4)Установка различных сантехнических приборов (джакузи, душевая кабина и т.д.) 5)Отделка помещений с использованием дизайн-проекта 6)Устройство систем видеонаблюдения, охраны и т.д.

8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

1. При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы (копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, предоставленные Заказчиком, содержатся в Приложении к Отчёту):

Опись полученных от Заказчика документов:

1) Выписки из ЕГРП на здания;
2) Кадастровые паспорта зданий;
3) Технические паспорта зданий;

Реквизиты вышеуказанных документов представлены в таблице ниже:

№ п/п	Наименование объекта	Реквизиты выписок из ЕГРП	Реквизиты кадастровых паспортов зданий	Реквизиты технических паспортов зданий
1	Здание нежилое, д.48, стр.1	№ 90-23404618 от 19.08.2016	№ 77/501/16-611693 от 31.05.2016	по состоянию на 24.01.2003
2	Здание нежилое, д.48, стр.2	№ 90-23405845 от 19.08.2016	№ 77/501/16-611691от 31.05.2016	по состоянию на 24.01.2003
3	Здание нежилое, д.48, стр.3	№ 90-23405369 от 19.08.2016	№ 77/501/16-611820 от 31.05.2016	по состоянию на 24.01.2003
4	Здание нежилое, д.48, стр.4	№ 90-23405330 от 19.08.2016	№ 77/501/16-611792 от 31.05.2016	по состоянию на 24.01.2003
5	Здание нежилое, д.48, стр.5	№ 90-23404283 от 19.08.2016	№ 77/501/16-611790 от 31.05.2016	по состоянию на 24.01.2003
6	Здание нежилое, д.48, стр.5А	№ 90-23405255 от 19.08.2016	№ 77/501/16-611755 от 31.05.2016	по состоянию на 24.01.2003
7	Здание нежилое, д.48, стр.7	№ 90-23404504 от 19.08.2016	№ 77/501/16-611687 от 31.05.2016	по состоянию на 24.01.2003
8	Здание нежилое, д.48, стр.8	№ 90-23405594 от 19.08.2016	№ 77/501/16-611665 от 31.05.2016	по состоянию на 24.01.2003
9	Здание нежилое, д.48, стр.9	№ 90-23405935 от 19.08.2016	№ 77/501/16-611708 от 31.05.2016	по состоянию на 24.01.2003
10	Здание нежилое, д.48, стр.10	№ 90-23406700 от 19.08.2016	№ 77/501/16-611866 от 31.05.2016	по состоянию на 24.01.2003
11	Здание нежилое, д.48, стр.11	Ns 90-23406802 от 19.08.2016	№ 77/501/16-611899 от 31.05.2016	по состоянию на 24.01.2003

№ п/п	Наименование объекта	Реквизиты выписок из ЕГРП	Реквизиты кадастровых паспортов зданий	Реквизиты технических паспортов зданий
12	Здание нежилое, д.48, стр.12	№ 90-23405772 от 19.08.2016	№ 77/501/16-611681 от 31.05.2016	по состоянию на 24.01.2003
13	Здание нежилое, д.48, стр.29	№ 90-23406884 от 19.08.2016	№ 77/501/16-611794 от 31.05.2016	по состоянию на 24.01.2003
14	Здание нежилое, д.48, стр.37	№ 90-23405700 от 19.08.2016	№ 77/501/16-611727 от 31.05.2016	от 19.09.2016
15	Здание нежилое, д.48, стр.38	№ 90-23405630 от 19.08.2016	№ 77/501/16-611713 от 31.05.2016	по состоянию на 24.01.2003
16	Здание нежилое, д.48, стр.39	№ 90-23405744 от 19.08.2016	№ 77/501/16-611711 от 31.05.2016	Выписка из технического паспорта ТБТИ Савёловское по состоянию на 24.01.2003
17	Здание нежилое, д.48, стр.40	№ 90-23406964от 19.08.2016	№ 77/501/16-611779 от 31.05.2016	по состоянию на 24.01.2003
18	Здание нежилое, д.48, стр.42	№ 90-23405553 от 19.08.2016	№ 77/501/16-611646 от 31.05.2016	по состоянию на 24.01.2003
19	Здание нежилое, д.48, стр.44	№ 90-23405511 от 19.08.2016	№ 77/501/16-611644 от 31.05.2016	по состоянию на 24.01.2003
20	Здание нежилое, д.48, стр.44А	№ 90-23404343 от 19.08.2016	№ 77/501/16-611863 от 31.05.2016	по состоянию на 24.01.2003
21	Здание нежилое, д.48, стр.46	№ 90-23406442 от 19.08.2016	№ 77/501/16-611778 от 31.05.2016	по состоянию на 24.01.2003
22	Здание нежилое, д.48, стр.47	№ 90-23406001 от 19.08.2016	№ 77/501/16-611776 от 31.05.2016	по состоянию на 24.01.2003
23	Здание нежилое, д.48, стр.50	№ 90-23405970 от 19.08.2016	№ 77/501/16-611781 от 31.05.2016	по состоянию на 24.01.2003
24	Здание нежилое, д.48, стр.55	№ 90-23405454 от 19.08.2016	№ 77/501/16-611885 от 31.05.2016	по состоянию на 24.01.2003
25	Здание нежилое, д.48, стр.56	№ 90-23405412 от 19.08.2016	№ 77/501/16-611789 от 31.05.2016	Выписка из технического паспорта ТБТИ Савёловское по состоянию на 24.01.2003
26	Здание нежилое, д.48, стр.58	№ 90-23405668 от 19.08.2016	№ 77/501/16-611710 от 31.05.2016	по состоянию на 29.03.1999

4) Описание полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	Справка МОСГОРБТИ об идентификации адреса объекта капитального строительства	№ 6493301619 от 20.09.2016
2	Сверка фактических площадей зданий, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Михалковская, вл. 48	выполнен ОО «АСТРОПРОЕКТ»
4	Досудебное заключение специалистов по определению сметной стоимости выполненных строительно-монтажных работ на объекте капитального строительства по адресу: г. Москва, ул. Михалковская, вл. 48, стр. 1	№026.1-056/16-ДЗС от 14.06.2016г., выполнен ООО «Тульская негосударственная строительная экспертиза»
6	Обмерные работы здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Михалковская, вл. 48, стр. 1	выполнен ООО «АСТРОПРОЕКТ»
7	Досудебное заключение специалистов по определению сметной стоимости выполненных строительно-монтажных работ на объекте капитального строительства по адресу: г. Москва, ул. Михалковская, вл. 48, стр. 2	№026.2-056/16-ДЗС от 14.06.2016г., выполнен ООО «Тульская негосударственная строительная экспертиза»
9	Обмерные работы здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Михалковская, вл. 48, стр. 2	выполнен ООО «АСТРОПРОЕКТ»
10	Досудебное заключение специалистов по определению сметной стоимости выполненных строительно-монтажных работ на объекте капитального строительства по адресу: г. Москва, ул. Михалковская, вл. 48, стр. 8	№026.8-056/16-ДЗС от 14.06.2016г., выполнен ООО «Тульская негосударственная строительная экспертиза»
12	Обмерные работы здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Михалковская, вл. 48, стр. 8	выполнен ООО «АСТРОПРОЕКТ»
13	Досудебное заключение специалистов по определению сметной стоимости выполненных строительно-монтажных работ на объекте капитального строительства по адресу: г. Москва, ул. Михалковская, вл. 48, стр. 9	№026.9-056/16-ДЗС от 14.06.2016г., выполнен ООО «Тульская негосударственная строительная экспертиза»
14	Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли)	№ М-09-040100 от 29.12.2012
15	Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли)	№ М-09-040095 от 29.12.2012
16	Письмо Департамента городского имущества города Москвы о предоставлении информации	от 16.09.2016
17	Справка о состоянии финансово-лицевого счета № М-09-040095-001 по договору аренды № М-09-040095 от 29.12.2012	по состоянию на 20.09.2016

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
18	Справка о состоянии финансово-лицевого счета № М-09-040100-001 по договору аренды № М-09-040100 от 29.12.2012	по состоянию на 20.09.2016
19	Приказ Департамента культурного наследия города Москвы	№ 474 от 30.12.2015
20	Исковое заявление в Арбитражный суд города Москвы о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права	с отметкой Арбитражного суда о получении 10.09.2015г.
21	Ходатайство в Арбитражный суд города Москвы о применении обеспечительных мер	-
22	Список судебных дел по искам о признании права собственности к ЗАО "Московская тонкосуконная фабрика им. Петра Алексеева"	по состоянию на 22.09.2016
23	Исковое заявление в Головинский районный суд города Москвы о признании права собственности на долю в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество	с отметкой Головинского районного суда о получении 08.06.2016г. вх.№1622
24	Исковое заявление в Головинский районный суд города Москвы о признании права собственности на недвижимое имущество	с отметкой Головинского районного суда о получении 01.06.2016г. вх.№1538
25	Заявление об уточнении исковых требований по делу № 2-3090/2016 в Головинский районный суд города Москвы	от 05.07.2016г.
26	Заявление в Арбитражный суд города Москвы об исключении имущества из конкурсной массы	от 05.09.2016г.

Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, предоставленных Заказчиком, содержатся в Приложении к Отчёту

2. Перечень используемых при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

В ходе работы над отчетом об оценке были использованы следующие источники информации и данные:

- Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки – предоставлены Заказчиком;
- Интервью со специалистами – телефонные переговоры, личные встречи;
- Периодические издания, специализированные аналитические обзоры (сеть Интернет);
- Профессиональная методическая литература (см. «Список использованной литературы»).
- Теоретические и практические аспекты оценки недвижимости, приведенные в учебных, научных и практических трудах (см. «Список использованной литературы»);
- Данные из открытых источников информации по купле-продаже и аренде аналогичных объектов (специализированные Интернет-сайты, газеты, журналы, бюллетени и т.д.).
- Копии Интернет-страниц с описанием объектов аналогов (приведены в Приложении к Отчету).

3. Иные сведения, являющиеся, по мнению Оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного Объекта оценки.

4. Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки Объекта оценки, отраженных в Отчете.

9. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ

Согласно ст. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете.

«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».

В статье 4 ФСО №3 принцип достаточности раскрывается следующим образом:

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности)»

Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи 18 ФСО №1, посвященной анализу объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе «Источники информации», а копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО №3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 19 ФСО №1 и статьи 11 ФСО №3, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оцениваемые здания на дату оценки находятся в собственности ЗАО «Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева», на основании правоустанавливающих документов перечисленных в п. 8 настоящего Отчета. На основании договора аренды земли № М-09-040100 от 29.12.2012, земельный участок площадью 54 727 кв.м предоставлен ЗАО «Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева» в долгосрочную аренду сроком до 27 ноября 2061г. Департаментом земельных ресурсов города Москвы. На основании договора аренды земли № М-09-040095 от 29.12.2012, земельный участок площадью 1 234 кв.м предоставлен ЗАО «Московская тонкосуконная фабрика имени Петра Алексеева» в долгосрочную аренду сроком до 28 ноября 2061г. Департаментом земельных ресурсов города Москвы.

В отношении оцениваемых зданий зарегистрированы следующие ограничения (обременения) права:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (условный) номер	Ограничения (обременения) права
1	Здание нежилое, д.48, стр.1	77:09:0001026:8037	ипотека - от 30.01.2014 Акционерный коммерческий банк "Абсолют Банк" (публичное акционерное общество); запрещение сделок с имуществом - от 31.03.2016
2	Здание нежилое, д.48, стр.2	77:09:0001026:8040	
3	Здание нежилое, д.48, стр.3	77:09:0001026:1121	ипотека - от 30.01.2014 Акционерный коммерческий банк "Абсолют Банк" (публичное акционерное общество); запрещение сделок с имуществом - от 30.03.2016
4	Здание нежилое, д.48, стр.4	77:09:0001026:1122	
5	Здание нежилое, д.48, стр.5	77:09:0001026:1123	
6	Здание нежилое, д.48, стр.5А	77:09:0001026:8039	
7	Здание нежилое, д.48, стр.7	77:09:0001026:1124	
8	Здание нежилое, д.48, стр.8	77:09:0001026:8041	
9	Здание нежилое, д.48, стр.9	77:09:0001026:1127	запрещение сделок с имуществом - от 31.03.2016
10	Здание нежилое, д.48, стр.10	77:09:0001026:1128	ипотека - от 30.01.2014 Акционерный коммерческий банк "Абсолют Банк" (публичное акционерное общество); запрещение сделок с имуществом - от 30.03.2016
11	Здание нежилое, д.48, стр.11	77:09:0001026:8045	
12	Здание нежилое, д.48, стр.12	77:09:0001026:8036	
13	Здание нежилое, д.48, стр.29	77:09:0001026:1131	
14	Здание нежилое, д.48, стр.37	77:09:0001026:1115	
15	Здание нежилое, д.48, стр.38	77:09:0001026:1132	
16	Здание нежилое, д.48, стр.39	77:09:0001026:8042	
17	Здание нежилое, д.48, стр.40	77:09:0001026:1134	
18	Здание нежилое, д.48, стр.42	77:09:0001026:8043	
19	Здание нежилое, д.48, стр.44	77:09:0001026:8044	
20	Здание нежилое, д.48, стр.44А	77:09:0001026:1137	
21	Здание нежилое, д.48, стр.46	77:09:0001026:1138	
22	Здание нежилое, д.48, стр.47	77:09:0001026:1139	
23	Здание нежилое, д.48, стр.50	77:09:0001026:1140	
24	Здание нежилое, д.48, стр.55	77:09:0001026:8038	
25	Здание нежилое, д.48, стр.56	77:09:0001026:8035	
26	Здание нежилое, д.48, стр.58	77:09:0001026:8046	

Источник: Выписки из ЕГРП

В рамках настоящей оценки ограничения (обременения) права в виде ипотеки и запрещения сделок с имуществом не учитываются ввиду того, что оценка имущества проводится для целей его реализации с публичных торгов в рамках процедуры банкротства.

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения.

Аренда - это предоставление какого-либо имущества, в данном случае земельного участка, во временное пользование за определенную плату на основе договора аренды. Это одна из самых распространенных и наиболее эффективных форм использования земли во всем мире. Земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с Гражданским и Земельным кодексами. Сдача в аренду является формой распоряжения земельным участком. Прежде всего правом сдачи земельного участка в аренду обладает его собственник (*ст. ст. 209, 608 ГК РФ*). В соответствии с законодательством земля может находиться в собственности как физических, так и юридических лиц. Соответственно, реализовать право сдачи земли в аренду могут граждане и юридические лица.

10.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ[5]

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Михалковская, д.48, в Головинском районе Северного административного округа, на территории бывшей Московской тонкосуконной фабрики им. Петра Алексеева. Располагается на расстоянии около 1800 м от станции метро Водный стадион, 2550 м от станции метро Войковская, напротив остановки общественного транспорта, на расстоянии около 400 м до станции МКЦ «Коптево». Непосредственно за имущественным комплексом располагаются Головинские пруды, примыкающие к парку-усадьбе Михалково с Михалковскими прудами и самой усадьбе Михалково.

Москва́ - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 197 596 чел. (2015), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

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

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

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

Экономика

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большой частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России . Кроме того, бóльшая часть крупнейших компаний за регистрированы и имеют центральные офисы

[5] *Источники информации - https://ru.wikipedia.org/wiki/, http://address.mosopen.ru/, https://maps.yandex.ru/*

именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд $) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году — 105,1%), оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году — 122,3%), объём платных услуг населению — 815,85 млрд руб. (это 24% от объёма услуг по всей России).

По данным компании «Ernst & Young» за 2011 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт.

По данным (2011) журнала Forbes, Москва занимает 1-е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал Foreign Policy ставит Москву в 2010 году на 25 место глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации.

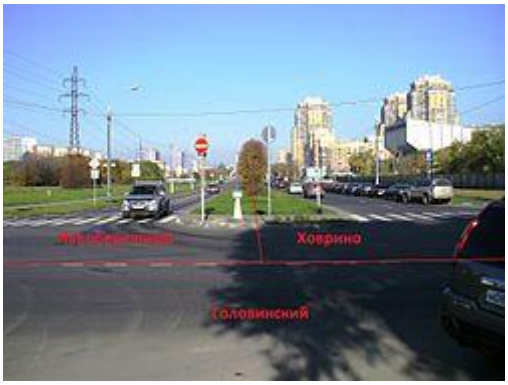
Тем не менее, по рассчитанному Росстатом в 2011 году индексу стоимости жизни Москва оказалась не самым дорогим городом России, «уступив» целому ряду сибирских и северных городов.

В 2012 году Москва заняла заняла 1-е место в Рейтинге качества городской среды, составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова.

Се́верный администрати́вный о́круг — один из 12 административных округов города Москвы. Сокращённое название — САО.

Был образован в 1991 году для административного управления соответствующей территорией. В состав САО входят 16 районов: Аэропорт, Беговой, Бескудниковский, Войковский, Головинский, Восточное Дегунино, Западное Дегунино, Дмитровский, Коптево, Левобережный, Молжаниновский, Савёловский, Сокол, Тимирязевский, Ховрино и Хорошёвский.

Округ занимает территорию 113,726 км2. Общая численность жителей Северного округа составляет 1 151 160 человек.



Голови́нский райо́н — район, расположенный в Северном административном округе Москвы. Району соответствует внутригородское муниципальное образование Головинское. Численность проживающего здесь населения составляет 103 157 человек.

Территория района — 1089 га. На территории района находится станция метрополитена «Водный стадион», развита сеть наземного общественного транспорта.

В истории Головинского района переплелись истории трех сёл: Никольского, Головина и Михалкова. История каждого из них по-своему удивительна и неповторима.

О селе Никольском первые упоминания в документах появляются уже в 1498 году, а о селе Головино — в начале XVI столетия. Последнее было для московских дачников и паломников культурным и духовным центром благодаря Казанской Головинской обители, построенной в конце XIX века.

Усадьба Михалково, которая была построена в XVII веке, принадлежала в своё время людям, оставившим немалый след в российской истории. Среди них и Екатерина Дашкова — участница дворцового переворота, приведшего на русский престол её тезку, императрицу Екатерину II, граф Н. И. Панин — вице-канцлер и воспитатель молодого наследника престола, генерал-аншеф П. И. Панин, участник русско-турецкой войны, внёсший в проект усадьбы идею реминисценций о покорённой крепости Бендеры. Существуют веские основания полагать, что автором проекта являлся В. И. Баженов.

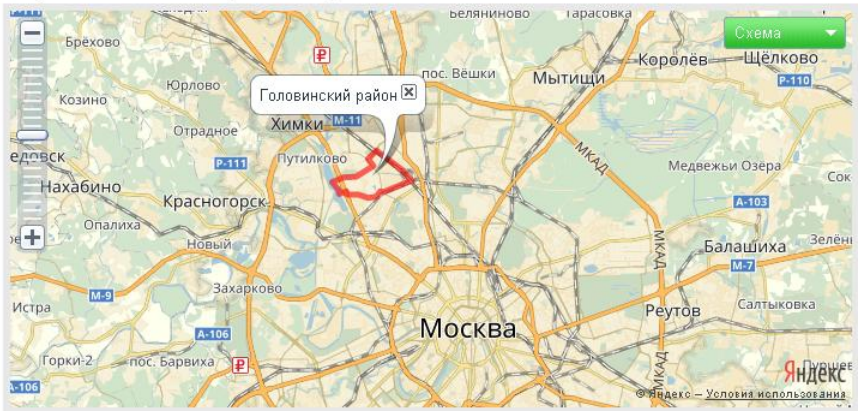
Название района «Головинский», по мнению большинства историков и краеведов, происходит от прозвища первого местного землевладельца, боярина Ивана Ховрина — Голова.

Село Головино исчезло, но его название сохранилось в Головинском шоссе, Головинских прудах, а с 1991 года — в названии района.

В 1930-е годы началась промышленная застройка, чему способствовал ввод в действие канала им. Москвы. В 1960-х годах началась активная жилая застройка района.

В настоящее время это самый большой промышленный и жилой район в Северном округе города Москвы с хорошо развитой транспортной инфраструктурой. В 1988 году в Головинском районе открылся первый в стране музей охоты и рыболовства.

Карта Головинского района города Москвы

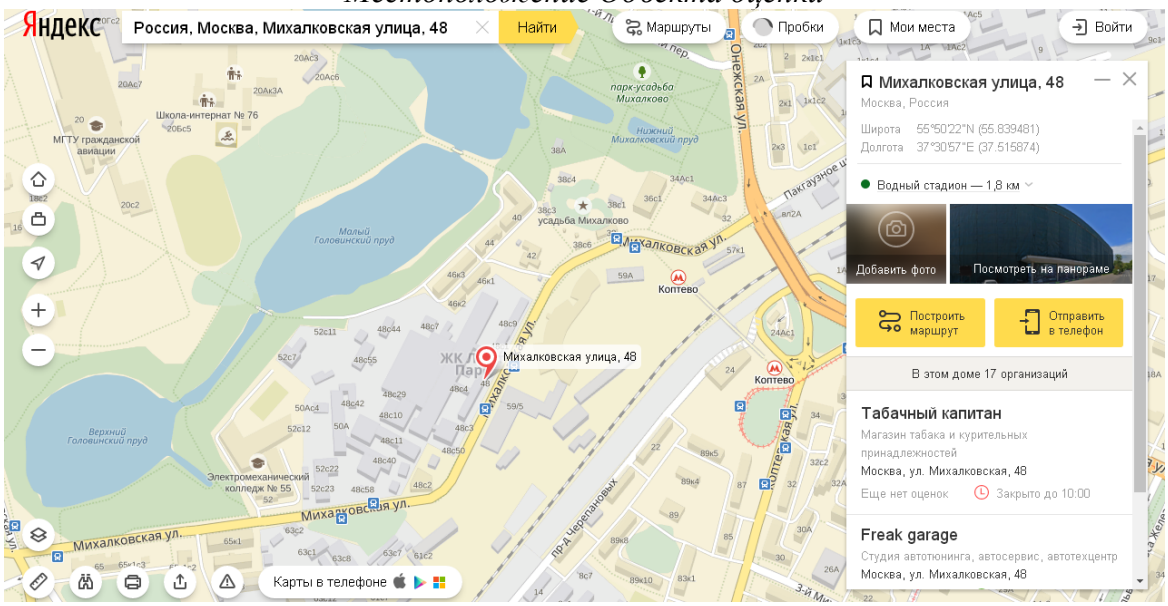


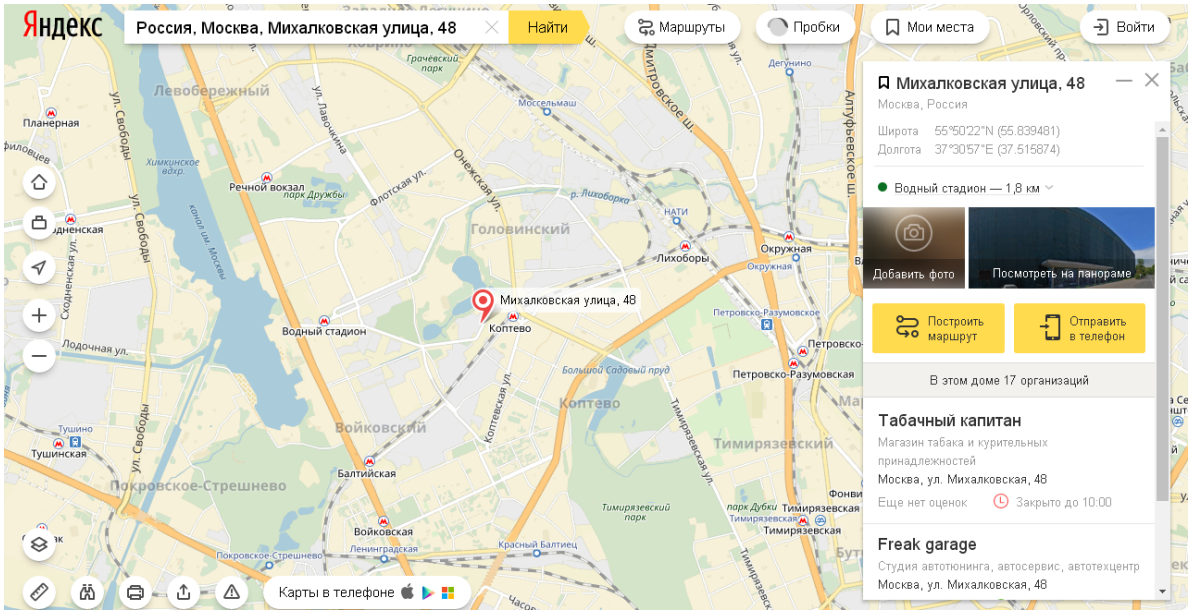
Михáлковская ýлица — крупная улица на севере Москвы в районах Коптево и Головинском между Большой Академической улицей и Головинским шоссе.

Прежнее название Михалковское шоссе было связано с направлением на село Михалково; с 1950 года Михалковская улица.

Михалковская улица начинается как крупная магистраль от Большой Академической улицы, продолжая улицу Прянишникова напротив северной оконечности Большого Садового пруда. Проходит на северо-запад, справа к ней примыкает улица Генерала Рычагова, слева — бульвар Матроса Железняка, Соболевский проезд и, наконец, перед путепроводом — Коптевская улица. Затем Михалковская улица пересекает по Михалковскому путепроводу железнодорожные пути у железнодорожной станции «Лихоборы» Малого кольца Московской железной дороги, за которым справа к мосту выходит Пакгаузное шоссе и основная магистраль продолжается на север как Онежская улица. Михалковская же улица резко отворачивает на юго-запад в промышленную зону «Братцево», расположенную вдоль железной дороги (перегон Братцево — Лихоборы). Наконец поворачивает на запад, подходит к Верхнему Головинскому пруду и заканчивается на перекрёстке Нарвской и Выборгскойулиц и Головинского шоссе.

Местоположение Объекта оценки





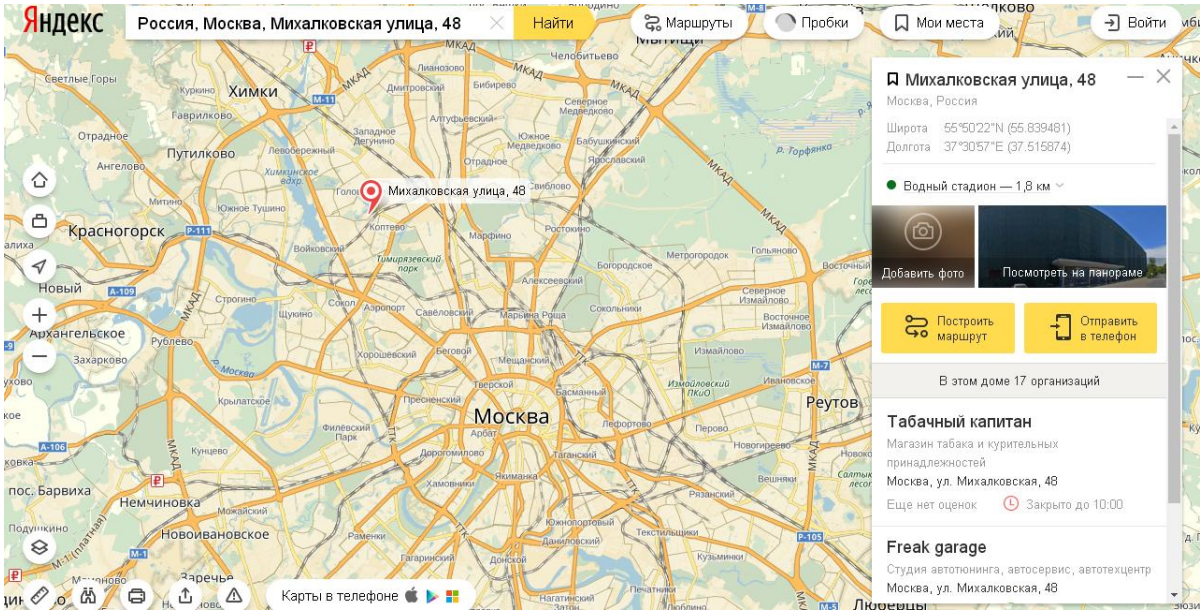


Схема местоположения земельного участка площадью 54 727 кв.м на кадастровой карте.

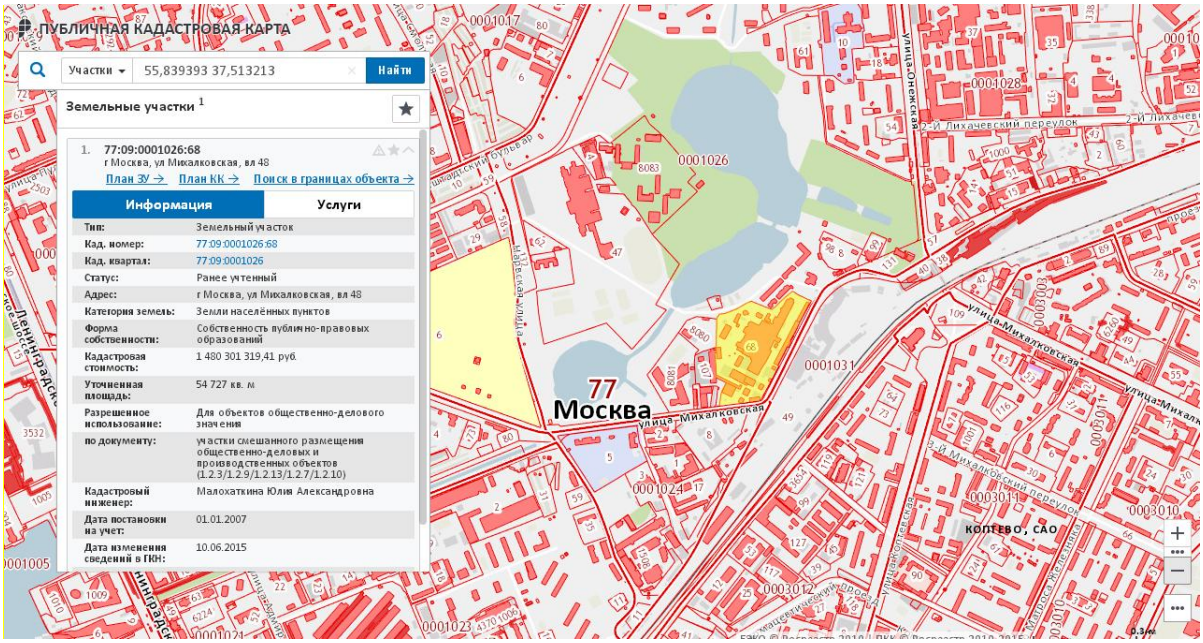
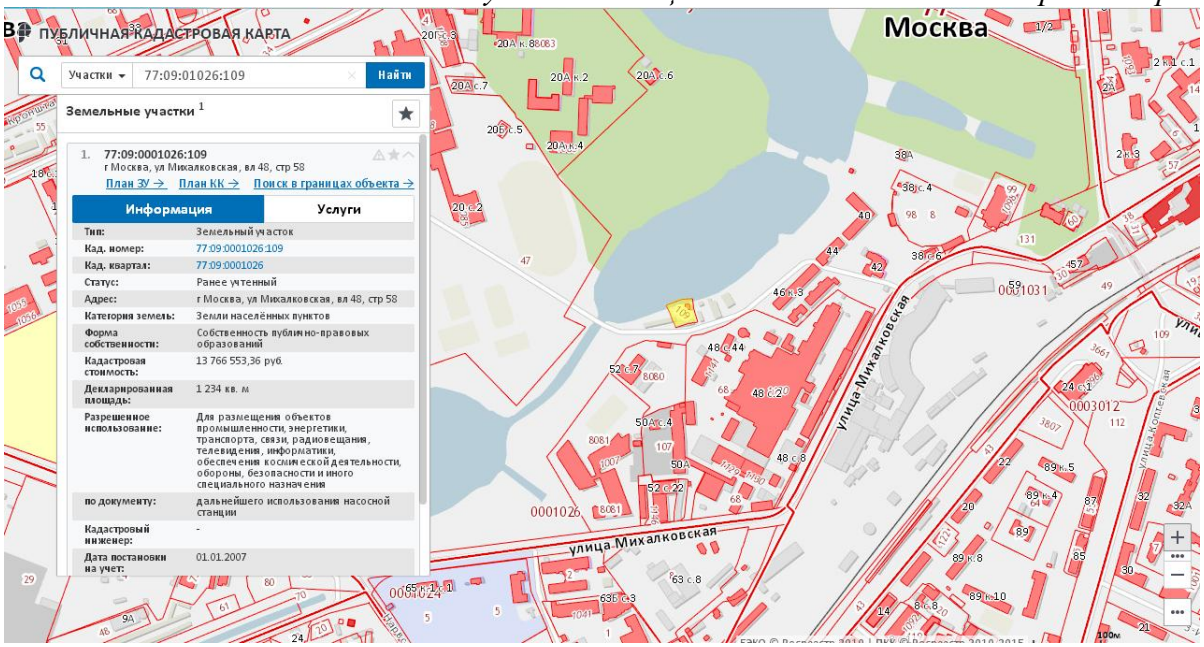


Схема местоположения земельного участка площадью 1 234 кв.м на кадастровой карте.



Вывод: месторасположение Объекта оценки можно охарактеризовать как экономически благоприятное.

10.3. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК

Осмотр Объекта оценки был произведен 27.09.2016г. с целью получения более полного представления об Объекте оценки.

Оценщиком приведено описание Объекта оценки исходя из сложившейся практики описания объектов недвижимости с учетом представленных документов и произведенного осмотра. В таблице ниже представлен перечень оцениваемого имущества.

Табл. 3 Перечень оцениваемого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь (фактическая), кв.м	Общая площадь (согласно выписке из ЕГРП), кв.м
1	Здание нежилое, д.48, стр.1	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.1	77:09:0001026:8037	12 345,6	10 707,7
2	Здание нежилое, д.48, стр.2	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.2	77:09:0001026:8040	32 775,31	48 169,8
3	Здание нежилое, д.48, стр.3	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.3	77:09:0001026:1121	59,9	59,9
4	Здание нежилое, д.48, стр.4	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.4	77:09:0001026:1122	50,3	50,3
5	Здание нежилое, д.48, стр.5	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.5	77:09:0001026:1123	158,2	158,2
6	Здание нежилое, д.48, стр.5А	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.5А	77:09:0001026:8039	185,7	60,0
7	Здание нежилое, д.48, стр.7	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.7	77:09:0001026:1124	125,4	193,0
8	Здание нежилое, д.48, стр.8	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.8	77:09:0001026:8041	5 161,2	5 113,5
9	Здание нежилое, д.48, стр.9	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.9	77:09:0001026:1127	915,1	479,6
10	Здание нежилое, д.48, стр.10	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.10	77:09:0001026:1128	331,3	331,3
11	Здание нежилое, д.48, стр.11	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.11	77:09:0001026:8045	399,2	5 422,2
12	Здание нежилое, д.48, стр.12	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.12	77:09:0001026:8036	227,3	3 420,6
13	Здание нежилое, д.48, стр.29	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.29	77:09:0001026:1131	303,6	303,6
14	Здание нежилое, д.48, стр.37	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.37	77:09:0001026:1115	180,7	180,7

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь (фактическая), кв.м	Общая площадь (согласно выписке из ЕГРП), кв.м
15	Здание нежилое, д.48, стр.38	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.38	77:09:0001026:1132	559,8	606,7
16	Здание нежилое, д.48, стр.39	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.39	77:09:0001026:8042	900,0	6 234,9
17	Здание нежилое, д.48, стр.40	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.40	77:09:0001026:1134	294,2	401,5
18	Здание нежилое, д.48, стр.42	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.42	77:09:0001026:8043	315,5	2 224,1
19	Здание нежилое, д.48, стр.44	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.44	77:09:0001026:8044	457,4	2 116,6
20	Здание нежилое, д.48, стр.44А	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.44А	77:09:0001026:1137	51,8	51,8
21	Здание нежилое, д.48, стр.46	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.46	77:09:0001026:1138	148,5	148,5
22	Здание нежилое, д.48, стр.47	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.47	77:09:0001026:1139	177,5	177,5
23	Здание нежилое, д.48, стр.50	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.50	77:09:0001026:1140	28,9	28,9
24	Здание нежилое, д.48, стр.55	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.55	77:09:0001026:8038	694,9	5 806,0
25	Здание нежилое, д.48, стр.56	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.56	77:09:0001026:8035	900,0	5 387,4
26	Здание нежилое, д.48, стр.58	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.58	77:09:0001026:8046	508,7	508,7
27	Право аренды земельного участка площадью 54727 кв.м	г. Москва, ул. Михалковская, вл.48	77:09:01026:68	54 727	54 727
28	Право аренды земельного участка площадью 1234 кв.м	г. Москва, ул. Михалковская, вл.48, стр. 58	77:09:01026:109	1 234	1 234

Из документов предоставленных Заказчиком следует, что Здание нежилое, д.48, стр.2 состоит из трех частей:

- Здание нежилое, д.48, стр.2 (часть 1 - основное здание) – здание находится в процессе реконструкции;
- Здание нежилое, д.48, стр.2 (часть 2 - объект культурного наследия) – часть здания является объектом культурного наследия, согласно Приказа от 30 декабря 2015 № 474 Департамента культурного наследия города Москвы данный объект внесен в перечень выявленных объектов культурного наследия города Москвы, утверждены его границы;
- Здание нежилое, д.48, стр.2 (часть 3 - оставшееся) – не реконструированная часть строения 2.

Оценщик считает необходимым применить данную разбивку при оценке стоимости Здания - стр.2, чтобы провести корректные расчеты, учесть техническое состояние, особенности и статус каждой части здания.

В отношении объекта оценки расположенного по адресу: г.Москва, ул.Михалковская, д.48, стр.2 (часть 2 - объект культурного наследия), введен особый режим как к самому объекту так и к единой охранной зоне объектов культурного наследия, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий, на которых расположен оцениваемый объект.

Приказом от 30 декабря 2015 № 474 Департамента культурного наследия города Москвы данный объект внесен в перечень выявленных объектов культурного наследия города Москвы, утверждены его границы.

В 1870-х годах имел название «Фабрика Товарищества суконной мануфактуры «Йокиш», начало XX века, архитектор Д.П.Сухов:-контора, адрес; ул. Михалковская, 48 корп.2 (часть).

Объемно-пространственная и планировочная структура усадьбы «Михалково» сформировалась во второй половине XIII века. От нее сохранились: подъездная дорога к усадьбе, Головинские пруды (впоследствии увеличенные), копаные пруды регулярного парка, местоположение жилой части усадьбы и регулярного парка, планировочное решение регулярного

парка. Наиболее ценная в хронологическом отношении застройка представленная строениями усадьбы времени Паниных (конец 1770 и начало 1780 гг.).

От периода первоначального размещения на территории усадьбы фабрики В.И.Йокиша сохранились: двухэтажный жилой кирпичный дом в «кирпичном стиле» эклектики 2-й половины XIX века (ул.Михалковская, д. 42), к южному фасаду которого конец 1970 – 1980 гг. была сделана трехэтажная пристройка, сторожка при въезде на фабрику (конец XIX века), главный фабричный корпус, представляющий собой конгломерат построек 1870- 1910 гг., основной северный объем которого был надстроен пятым этажем в 1920 г. (ул. Михалковская, 48 корп.2), жилой комплекс рабочих казарм вдоль берега пруда (1890-1900 гг. частично надстроенный в советские годы) (ул.Михалковская, д.д. 40, 44,46). Сохранилось также направление дороги-аллеи в село Головино, где проживало значительное число работников фабрики, повторяющее в целом направление проселочной дороги XIII века.

Да дату проведения оценки подготовлен Проект единой охранной зоны объектов культурного наследия № 288, обуславливающий обоснование принятия Правительством Москвы решения об утверждении границ территории зон охраны объектов культурного наследия.

Вышеуказанный Приказ может влиять определенным образом на экономическую целесообразность использования объекта-памятника культурного наследия доходным способом, поскольку режим охранной зоны налагает ряд ограничений, не стимулирующих предпринимательскую деятельность.

В предоставленных Заказчиком документах имеются расхождения по площадям зданий. В таблице ниже представлена сверка площадей зданий и указаны площади, применяемые к расчету, с пояснениями.

Табл. 4 Сверка площадей оцениваемых зданий

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый (условный) номер	*Общая площадь принимаемая к расчету, кв.м*	Общая площадь, кв.м				Пояснения
Источник информации►		*Выписка из ЕГРП*			***Выписка из ЕГРП***	*Кадастровый паспорт здания*	*Технический паспорт*	*Сверка площадей (ООО «АСТРОПРОЕКТ»)*	*Анализ документов, проведенный Оценщиком*
1	Здание нежилое, д.48, стр.1	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.1	77:09:0001026:8037	***12 345,60***	10 707,7	10 707,7	8 172,7	12 345,60	Здание было реконструировано, к расчетам принята площадь, полученная в результате обмерных работ проведенных специализированной организацией ООО «АСТРОПРОЕКТ»
2	Здание нежилое, д.48, стр.2 (часть 1 - основное здание)	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.2	77:09:0001026:8040	***26 457,52***	48 169,8	48 169,8	32 840,0	26 457,52	Рассматриваемая часть здания была реконструирована, к расчетам принята площадь, полученная в результате обмерных работ проведенных специализированной организацией ООО «АСТРОПРОЕКТ»
3	Здание нежилое, д.48, стр.2 (часть 2 - объект культурного наследия)			***243,66***				243,66	Рассматриваемая часть здания является объектом культурного наследия, информация о точной площади данного объекта Заказчиком не предоставлена, поэтому площадь была определена расчетным путем, опираясь на информацию о размерах здания, приведенную в Обмерных работах ООО «АСТРОПРОЕКТ» и в Плане БТИ на здание – стр.2. В результате анализа предоставленных документов Оценщик выявил соответствие плана БТИ фактической площади застройки, а также данным в Обмерных работах (принимая также во внимание то, что объект культурного наследия запрещено достраивать, сносить капитальные стены и пр.). Таким образом, площадь рассматриваемой части здания была рассчитана следующим образом: 243,66 кв.м = 11,45(ширина) * (7+8,2)(длина) * 0,7(коэф-т учета стен) * 2(этажность).
4	Здание нежилое, д.48, стр.2 (часть 3 - оставшееся)			***6 074,13***				6 074,13	Рассматриваемая часть здания является оставшейся не реконструированной частью здания – стр.2, к расчетам принята площадь, указанная в Сверке фактических площадей проведенной специализированной организацией ООО «АСТРОПРОЕКТ»
5	Здание нежилое, д.48, стр.3	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.3	77:09:0001026:1121	***59,9***	59,9	59,9	59,9	н/д	Здание фактически полностью разрушено (имеются остатки фундамента и стен), в расчетах учитываются данные Технического паспорта
6	Здание нежилое, д.48, стр.4	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.4	77:09:0001026:1122	***50,3***	50,3	50,3	50,3	н/д	Здание фактически полностью разрушено (имеются остатки фундамента), в расчетах учитываются данные Технического паспорта
7	Здание нежилое, д.48, стр.5	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.5	77:09:0001026:1123	***158,2***	158,2	158,2	158,2	158,2	Площади во всех представленных документах совпадают, в расчетах учитываются данные Технического паспорта
8	Здание нежилое, д.48, стр.5А	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.5А	77:09:0001026:8039	***185,7***	60,0	60,0	245,7	185,7	Площади в представленных документах не совпадают, в расчетах учитываются данные, указанные в Сверке фактических площадей проведенной специализированной организацией ООО «АСТРОПРОЕКТ»
9	Здание нежилое, д.48, стр.7	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.7	77:09:0001026:1124	***125,4***	193,0	193,0	193,0	125,4	Площади в представленных документах не совпадают с недавно проведенной специализированной организацией ООО «АСТРОПРОЕКТ» Сверкой фактических площадей. К расчету принимаются данные, указанные в Сверке фактических площадей.
10	Здание нежилое, д.48, стр.8	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.8	77:09:0001026:8041	***5 161,2***	5 113,5	5 113,5	1 748,3	5 161,2	Площади в представленных документах не совпадают, в расчетах учитываются данные, указанные в Сверке фактических площадей проведенной специализированной организацией ООО «АСТРОПРОЕКТ»

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый (условный) номер	*Общая площадь принимаемая к расчету, кв.м*	Общая площадь, кв.м				Пояснения
Источник информации►		*Выписка из ЕГРП*			***Выписка из ЕГРП***	*Кадастровый паспорт здания*	*Технический паспорт*	*Сверка площадей (ООО «АСТРОПРОЕКТ»)*	*Анализ документов, проведенный Оценщиком*
11	Здание нежилое, д.48, стр.9	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.9	77:09:0001026:1127	***915,1***	479,6	479,6	479,6	915,1	Площади в представленных документах не совпадают с недавно проведенной специализированной организацией ООО «АСТРОПРОЕКТ» Сверкой фактических площадей. К расчету принимаются данные, указанные в Сверке фактических площадей.
12	Здание нежилое, д.48, стр.10	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.10	77:09:0001026:1128	***331,3***	331,3	331,3	331,3	330,2	Площадь в представленных документах незначительно отличается от данных, указанных в Сверке фактических площадей проведенной специализированной организацией. Однако, учитывая что в Сверке площадей указана ориентировочная площадь, и по данным ООО «АСТРОПРОЕКТ» План БТИ соответствуют фактическим данным, к расчету принимаются данные Технического паспорта
13	Здание нежилое, д.48, стр.11	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.11	77:09:0001026:8045	***399,2***	5 422,2	5 422,2	851,5	399,2	Площади в представленных документах не совпадают, в расчетах учитываются данные, указанные в Сверке фактических площадей проведенной специализированной организацией ООО «АСТРОПРОЕКТ»
14	Здание нежилое, д.48, стр.12	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.12	77:09:0001026:8036	***227,3***	3 420,6	3 420,6	445,8	227,3	
15	Здание нежилое, д.48, стр.29	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.29	77:09:0001026:1131	***303,6***	303,6	303,6	303,6	291,4	Площадь в представленных документах не на много отличается от данных, указанных в Сверке фактических площадей проведенной специализированной организацией ООО «АСТРОПРОЕКТ». Однако, учитывая что в Сверке площадей указана ориентировочная площадь, и по данным ООО «АСТРОПРОЕКТ» План БТИ соответствуют фактическим данным, к расчету принимаются данные Технического паспорта
16	Здание нежилое, д.48, стр.37	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.37	77:09:0001026:1115	***180,7***	180,7	180,7	180,7	152,7	
17	Здание нежилое, д.48, стр.38	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.38	77:09:0001026:1132	***559,8***	606,7	606,7	606,7	559,8	Площади в представленных документах не совпадают с недавно проведенной специализированной организацией ООО «АСТРОПРОЕКТ» Сверкой фактических площадей. К расчету принимаются данные, указанные в Сверке фактических площадей.
18	Здание нежилое, д.48, стр.39	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.39	77:09:0001026:8042	***900,0***	6 234,9	6 234,9	900,0	900,5	Площади в представленных документах не совпадают, однако, площадь в Техпаспорте незначительно отличается от данных, указанных в Сверке фактических площадей проведенной специализированной организацией ООО «АСТРОПРОЕКТ». Учитывая что в Сверке площадей указана ориентировочная площадь, и по данным ООО «АСТРОПРОЕКТ» План БТИ соответствуют фактическим данным, к расчету принимаются данные Технического паспорта
19	Здание нежилое, д.48, стр.40	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.40	77:09:0001026:1134	***294,2***	401,5	401,5	401,5	294,2	Площади в представленных документах не совпадают с недавно проведенной специализированной организацией ООО «АСТРОПРОЕКТ» Сверкой фактических площадей. К расчету принимаются данные, указанные в Сверке фактических площадей.
20	Здание нежилое, д.48, стр.42	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.42	77:09:0001026:8043	***315,5***	2 224,1	2 224,1	315,5	316,1	Площади в представленных документах не совпадают, однако, площадь в Техпаспорте незначительно отличается от данных, указанных в Сверке фактических площадей проведенной специализированной организацией ООО «АСТРОПРОЕКТ». Учитывая что в Сверке площадей указана ориентировочная площадь, и по данным ООО «АСТРОПРОЕКТ» План БТИ соответствуют фактическим данным, к расчету принимаются данные Технического паспорта
21	Здание нежилое, д.48, стр.44	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.44	77:09:0001026:8044	***457,4***	2 116,6	2 116,6	301,4	457,4	Площади в представленных документах не совпадают, в расчетах учитываются данные, указанные в Сверке фактических площадей проведенной специализированной организацией ООО «АСТРОПРОЕКТ»

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый (условный) номер	*Общая площадь принимаемая к расчету, кв.м*	Общая площадь, кв.м				Пояснения
Источник информации►		*Выписка из ЕГРП*			***Выписка из ЕГРП***	*Кадастровый паспорт здания*	*Технический паспорт*	*Сверка площадей (ООО «АСТРОПРОЕКТ»)*	*Анализ документов, проведенный Оценщиком*
22	Здание нежилое, д.48, стр.44А	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.44А	77:09:0001026:1137	***51,8***	51,8	51,8	51,8	53,3	Площадь в представленных документах незначительно отличается от данных, указанных в Сверке фактических площадей проведенной специализированной организацией ООО «АСТРОПРОЕКТ». Однако, учитывая что в Сверке площадей указана ориентировочная площадь, и по данным ООО «АСТРОПРОЕКТ» План БТИ соответствуют фактическим данным, к расчету принимаются данные Технического паспорта
23	Здание нежилое, д.48, стр.46	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.46	77:09:0001026:1138	***148,5***	148,5	148,5	148,5	150,0	
24	Здание нежилое, д.48, стр.47	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.47	77:09:0001026:1139	***177,5***	177,5	177,5	177,5	165,5	
25	Здание нежилое, д.48, стр.50	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.50	77:09:0001026:1140	***28,9***	28,9	28,9	28,9	н/д	Здание фактически полностью разрушено (имеются остатки фундамента и стен), в расчетах учитываются данные Технического паспорта
26	Здание нежилое, д.48, стр.55	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.55	77:09:0001026:8038	***694,9***	5 806,0	5 806,0	694,9	683,5	Площади в представленных документах не совпадают, однако, площадь в Техпаспорте незначительно отличается от данных, указанных в Сверке фактических площадей проведенной специализированной организацией ООО «АСТРОПРОЕКТ». Учитывая что в Сверке площадей указана ориентировочная площадь, и по данным ООО «АСТРОПРОЕКТ» План БТИ соответствуют фактическим данным, к расчету принимаются данные Технического паспорта
27	Здание нежилое, д.48, стр.56	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.56	77:09:0001026:8035	***900,0***	5 387,4	5 387,4	900,0	900,0	Площади в представленных документах не совпадают, однако, площадь в Техпаспорте соответствует данным, указанным в Сверке фактических площадей проведенной специализированной организацией ООО «АСТРОПРОЕКТ», к тому же, по их сведениям, План БТИ соответствуют фактическим данным. В расчетах учитываются данные Технического паспорта
28	Здание нежилое, д.48, стр.58	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.58	77:09:0001026:8046	***508,7***	508,7	508,7	46,0	н/д	Здание фактически полностью разрушено (имеются остатки фундамента), в расчетах учитываются данные Технического паспорта

Источник: Анализ документов представленных Заказчиком

В таблице ниже представлены количественные и качественные характеристики оцениваемых зданий.

Табл. 5 Количественные и качественные характеристики оцениваемых зданий

№ п/п	Наименование объекта	Этажность	Строительный объем, м3	Площадь застройки, кв.м	Год ввода в эксплуатацию	Материал наружных стен	Санитарно-технические устройства	Фундамент	Перекрытия	Дополнительная информация
1	Здание нежилое, д.48, стр.1	6 эт +1 подз	45 635	н/д	реконструкция с 2014г.	Панельные и из блоков ячеистого бетона	Коммуникации не подведены.	н/д	Сборные железобетонные плиты, монолитные железобетонные плиты	Полы на этажах отсутствуют. Оконные и дверные блоки отсутствуют. Стены, колонны и потолочные поверхности перекрытий не имеют отделочных покрытий. Благоустройство участка вблизи здания не выполнено. Проводятся ремонтные работы по фасадам здания (установлены на всю высоту стен леса).
2	Здание нежилое, д.48, стр.2 (часть 1 - основное здание)	5 эт +1 подз	н/д	н/д	реконструкция с 2015г.	Наружные стены здания несущие кирпичные. Наружные стены подвала пристройки монолитные железобетонные. Наружные стены надземной	Коммуникации не подведены.	Ленточные и столбчатые из мон. бетона, бута и	монолитные железобетонные	-

№ п/п	Наименование объекта	Этажность	Строительный объем, м3	Площадь застройки, кв.м	Год ввода в эксплуатацию	Материал наружных стен	Санитарно-технические устройства	Фундамент	Перекрытия	Дополнительная информация
						части пристройки не выполнены.		кирпича, мон. ж/б фундаментная плита		
3	Здание нежилое, д.48, стр.2 (часть 2 - объект культурного наследия)	2	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	является объектом культурного наследия
4	Здание нежилое, д.48, стр.2 (часть 3 - оставшееся)	3	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	не реконструированная часть
5	Здание нежилое, д.48, стр.3	-	226	110,1	1917	кирпичные	-	бетонный	-	На дату проведения оценки здание полностью разрушено (имеются остатки фундамента и стен)
6	Здание нежилое, д.48, стр.4	-	268	60,2	1994	-	-	бутобетонный	-	На дату проведения оценки здание полностью разрушено (имеются остатки фундамента)
7	Здание нежилое, д.48, стр.5	1	716	179,1	1980	кирпичные	электроснабжение	бетонный	железобетонные плиты	трансформаторная
8	Здание нежилое, д.48, стр.5А	1	н/д	280,9	1947	кирпичные	отопление, электроснабжение	железобетонный	железобетонные плиты	трансформаторная подстанция
9	Здание нежилое, д.48, стр.7	1	н/д	245,0	1962	кирпичные	отопление, электроснабжение	бетонный	железобетонные плиты	компрессорная
10	Здание нежилое, д.48, стр.8	6 эт +1 подз	18 046	н/д	Постройка 2015 года	Наружные стены здания, несущие и самонесущие. Несущие стены выполнены из монолитного железобетона, самонесущие стены выполнены из керамических пустотелых блоков. Снаружи стены здания облицованы лицевым глиняным кирпичом с расшивкой швов. Облицовка цоколя не выполнена.	Коммуникации не подведены.	мон. ж/б фундаментная плита	монолитные железобетонные плиты	Здание является объектом незавершенного строительства, не введено в эксплуатацию. В натуре выполнены все несущие конструкции здания, ограждающие наружные стены, кровля, оконное и дверное заполнение (за исключением дверей в подвал), перегородки из кирпича и газосиликатных блоков. Тепловой контур незакрыт, здание не отапливается. Конструкции полов и внутренняя отделка помещений не выполнена.
11	Здание нежилое, д.48, стр.9	2	н/д	н/д	Постройка 2015 года	Наружные стены здания навесные. Навесные стены выполнены из сэндвич панелей.	водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение	н/д	монолитные железобетонные	Здание является объектом незавершенного строительства, не введено в эксплуатацию. В натуре выполнены все несущие конструкции здания, ограждающие наружные стены, кровля, оконное и дверное заполнение. Коммуникации подведены. Тепловой контур закрыт, здание отапливается. Конструкции полов и внутренняя отделка помещений выполнена.
12	Здание нежилое, д.48, стр.10	1	3 172	382,0	1985	кирпичные	отопление, электроснабжение	бетонный	железобетонные плиты	производственный корпус и склад

№ п/п	Наименование объекта	Этажность	Строительный объем, м3	Площадь застройки, кв.м	Год ввода в эксплуатацию	Материал наружных стен	Санитарно-технические устройства	Фундамент	Перекрытия	Дополнительная информация
13	Здание нежилое, д.48, стр.11	1	н/д	969,0	1965	кирпичные	отопление, электроснабжение	бетонный	Балки деревянные, балки металлические	склад материальный (частично разрушено)
14	Здание нежилое, д.48, стр.12	1	н/д	527,0	1917	кирпичные	водопровод, канализация, отопление, электроснабжение	Бутовый камень	Балки металлические, железобетонные плиты	цех (частично разрушено)
15	Здание нежилое, д.48, стр.29	2	1 919	179,3	1985	кирпичные	водопровод, отопление, электроснабжение	бетонный	балки железобетонные	склад материальный
16	Здание нежилое, д.48, стр.37	2	953	172,9	1968	кирпичные	водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение	Бутовый ленточный	железобетонные плиты	учреждение
17	Здание нежилое, д.48, стр.38	3 эт +1 подз	н/д	298,0	1956г., надстройка в 1985г.	кирпичные	водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение	Кирпичный ленточный	Балки металлические, железобетонные плиты	учреждение
18	Здание нежилое, д.48, стр.39	1	н/д	921,0	1982	волнистая сталь	н/д	н/д	н/д	складское
19	Здание нежилое, д.48, стр.40	1	н/д	482,8	1969	кирпичные	электроснабжение	бетонный	Балки железобетонные, железобетонные плиты	складское
20	Здание нежилое, д.48, стр.42	1 эт +1 подз	1 160	223,0	1982	кирпичные	отопление, электроснабжение	бетонный	Балки железобетонные, железобетонные плиты	складское
21	Здание нежилое, д.48, стр.44	1 эт +1 подз	н/д	411,3	1967	кирпичные	водопровод, канализация, отопление, электроснабжение	Бутовый ленточный	Балки железобетонные, железобетонное монолитное	склад
22	Здание нежилое, д.48, стр.44А	1	288	66,3	1980	из железобетонных сегментов	электроснабжение	бетонный	Балки железобетонные	складское (частично разрушено)
23	Здание нежилое, д.48, стр.46	подвал	978	149,4	1958	кирпичные	отопление, электроснабжение	бетонный	Балки железобетонные	склад (топливохранилище)
24	Здание нежилое, д.48, стр.47	подвал	612	12,4	1965	железобетонные	водопровод, канализация, электроснабжение	железобетонный	железобетонные плиты	бомбоубежище
25	Здание нежилое, д.48, стр.50	-	152	47,0	1968	кирпичные	-	железобетонные блоки	-	На дату проведения оценки здание полностью разрушено (имеются остатки фундамента и стен)
26	Здание нежилое, д.48, стр.55	1	4 040	721,5	1958	бетонные	электроснабжение	бетонный	Балки деревянные, балки металлические	Здание полностью сгорело, после пожара остался только фундамент и часть стен (металлические элементы возможно утилизировать в качестве металлолома)

№ п/п	Наименование объекта	Этажность	Строительный объем, м3	Площадь застройки, кв.м	Год ввода в эксплуатацию	Материал наружных стен	Санитарно-технические устройства	Фундамент	Перекрытия	Дополнительная информация
27	Здание нежилое, д.48, стр.56	1	н/д	921,0	1982	волнистая сталь	н/д	н/д	н/д	складское
28	Здание нежилое, д.48, стр.58	-	170	921,0	1954	-	-	-	-	На дату проведения оценки здание полностью разрушено (имеются остатки фундамента)

Источник: Документы, представленные Заказчиком

Табл. 6 Дополнительная информация по оцениваемым зданиям

№ п/п	Наименование объекта	Несущие конструкции	Покрытия	Кровля	Дополнительная информация
1	Здание нежилое, д.48, стр.1	Сб. ж.-б. колонны и перекрытия	Покрытие совмещенное утепленное. Монолитная железобетонная плита, забетонированная по стальному профнастилу, который уложен по стальным балкам и прогонам.	Плоская рулонная	Ранее здание эксплуатировалось, как производственное. Затем была начата реконструкция здания (надстройка одного и двух этажей, устройство перегородок на этажах, возведение лифтовых шахт, лестниц в надстроенных этажах, удаление с плит междуэтажных перекрытий "старого" состава пола и другие работы). В настоящее время решается вопрос его планировки под жилой 6-ти этажный дом 2-го нормального уровня ответственности. Памятником архитектуры не является.
2	Здание нежилое, д.48, стр.2 (часть 1 - основное здание)	Кирпичные стены и монолитные ж/б колонны	Монолитные железобетонные	Конструкция кровли не выполнена	В 2015 году в здании началась реконструкция, приостановленная на данный момент. В ходе реконструкции была выполнена надстройка 5-го этажа и трехэтажная пристройка. Так же местами выполнена замена перекрытий и покрытия, а также новая лестничная клетка и лифтовая шахта. Участок перекрытия в одном месте демонтирован, выполнен фундамент под лифтовую шахту. Однако выполнены только стены лифтовой шахты до уровня перекрытия над подвалом. Старая лестница демонтирована. Работы по реконструкции не были завершены. Полностью демонтированы конструкции полов, оконные и дверные заполнения, коммуникации. Тепловой контур здания нарушен. Пристройка - выполнен только монолитный каркас. Тепловой контур так же отсутствует. Памятником архитектуры не является.
3	Здание нежилое, д.48, стр.8	монолитные ж/б колонны	Монолитное железобетонное	Плоская рулонная	-
4	Здание нежилое, д.48, стр.9		Монолитное железобетонное	Кровля плоская, утепленная, с внутренним водостоком, не эксплуатируемая. Кровля выполнена из мембраны. Состояние кровли оценивается как работоспособное.	-

Источник: Документы, представленные Заказчиком

Как видно из анализа предоставленной Заказчиком документации, в Объект оценки входят здания различного назначения. В связи с этим, для проведения корректных и обоснованных расчетов, Оценщик счел необходимым разделить оцениваемые здания по их функциональному назначению.

Таким образом, здания - стр.1, стр.2 (часть 1 - основное здание), стр.8, были объединены в группу административно-офисных зданий, т.к. они наиболее подходят для размещения объектов административно-офисного назначения. Здания не завершены строительством, не введены в эксплуатацию, на дату проведения оценки не используются. Хотя оцениваемые здания – стр.1, стр.2, стр.8 были реконструированы с целью размещения апартаментов, но, учитывая имеющиеся судебные споры в отношении указанных объектов связанные с отсутствием разрешительной документации на проведение реконструкции и строительство зданий, Оценщик исходил из более простого разрешения судебных споров и рассматривал эти здания в качестве объектов административно-офисного назначения (в предположении более вероятного варианта получения разрешительной документации под строительство/реконструкцию нежилых объектов, нежели чем получения разрешений на строительство/реконструкцию жилых апартаментов, которые, по сути, располагаются на земельном участке, отведенном для размещения нежилых объектов, что вызывает дополнительные сложности и риски).

Отдельно необходимо выделить здание - стр.9, т.к. его наиболее эффективным использованием является использование в качестве здания автомойки с административными помещениями. Здание не введено в эксплуатацию, все строительные работы завершены, отделка выполнена, коммуникации подведены, состояние здания Отличное, на дату проведения оценки используется как автомойка.

Здания нежилые в составе: стр.2 (часть 2 - объект культурного наследия), стр.2 (часть 3 - оставшееся), стр.3, стр.4, стр.5, стр.5А, стр.7, стр.10, стр.11, стр.12, стр.29, стр.37, стр.38, стр.39, стр.40, стр.42, стр.44, стр.44А, стр.46, стр.47, стр.50, стр.55, стр.56, стр.58, были объединены в одну группу - административно-производственных зданий. Здания находятся в удовлетворительном состоянии, некоторые частично разрушены. Здания - стр.3, стр.4, стр.50, стр.58 – полностью разрушены, имеются остатки фундамента и стен. Здание - стр.55 – сгорело. Пригодные для эксплуатации здания на дату проведения оценки используются в качестве административно-производственных зданий.

Сведения о балансовой стоимости оцениваемых зданий Заказчиком не предоставлены.

В таблице ниже представлены характеристики оцениваемых земельных участков.

Табл. 7 Характеристики оцениваемых земельных участков

Качество прав и экономические характеристики на земельные участки		
Параметры	***Значения***	***Источники информации***
Земельный участок площадью 54 727 кв.м		
Адресный ориентир	г. Москва, ул. Михалковская, вл.48	Договор аренды земли от 29.12.2012г. № М-09-040100
Право, правообладатель	Находится в собственности субъекта РФ - города Москвы (неразграниченной государственной собственности, правом на распоряжение которой обладает город Москва на основании абз.3 п.10 ст.3 федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ"). Предоставлен по договору аренды от 29.12.2012г. № М-09-040100 на срок до 27.11.2061г. для эксплуатации зданий фабрики в общественно-деловых и производственных целях	
Общая площадь, кв.м	54 727	
Кадастровый (условный) номер	77:09:01026:68	
Срок действия договора аренды земли	Договор заключен сроком до 27.11.2061г.	
Кадастровая стоимость	1 480 301 319,41р.	http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4176116.6294551296&y=7526501.106290015&z=17&text=77%3A09%3A01026%3A068&type=1&app=search&opened=1

Категория земель	земли населенных пунктов	Договор аренды земли от 29.12.2012г. № М-09-040100 , http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4176116.6294551296&y=7526501.106290015&z=17&text=77%3A09%3A01026%3A068&type=1&app=search&opened=1
Разрешенное использование	Для целей эксплуатации зданий фабрики в общественно-деловых и производственных целях (участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов (1.2.3/1.2.9/1.2.13/1.2.7/1.2.10))	
Земельный участок площадью 1 234 кв.м		
Адресный ориентир	г. Москва, ул. Михалковская, вл.48, стр. 58	Договор аренды земли от 29.12.2012г. № М-09-040095
Право, правообладатель	Находится в собственности субъекта РФ - города Москвы. Предоставлен по договору аренды от 29.12.2012г. № М-09-040095 на срок до 28.11.2061г. для целей эксплуатации здания насосной станции	
Общая площадь, кв.м	1 234	
Кадастровый (условный) номер	77:09:01026:109	
Срок действия договора аренды земли	Договор заключен сроком до 28.11.2061г.	
Кадастровая стоимость	13 766 553,36р.	http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4175869.355553978&y=7526734.294844466&z=18&text=77%3A09%3A01026%3A109&type=1&app=search&opened=1
Категория земель	земли населенных пунктов	Договор аренды земли от 29.12.2012г. № М-09-040095 , http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4175869.355553978&y=7526734.294844466&z=18&text=77%3A09%3A01026%3A109&type=1&app=search&opened=1
Разрешенное использование	Для дальнейшего использования насосной станции (Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения)	

Из документов предоставленных Заказчиком следует, что в состав земельного участка площадью 54 727 кв.м входит участок под зданием-объектом культурного наследия. Информация о точной площади земельного участка относящегося к объекту культурного наследия Заказчиком не предоставлена, поэтому данная площадь была определена расчетным путем опираясь на площадь застройки земельного участка под зданием–объектом культурного наследия – стр.2 (часть 2 - объект культурного наследия). Площадь застройки земельного участка под зданием–объектом культурного наследия рассчитывалась, опираясь на информацию о размерах здания, приведенную в Обмерных работах ООО «АСТРОПРОЕКТ» и в Плане БТИ на здание – стр.2 (в результате анализа предоставленных документов Оценщик выявил соответствие плана БТИ фактической площади застройки, а также данным в Обмерных работах (принимая также во внимание то, что объект культурного наследия запрещено достраивать, сносить капитальные стены и пр.). Таким образом, площадь земельного участка под зданием-объектом культурного наследия, была рассчитана следующим образом:
174 кв.м = 11,45(ширина) * (7+8,2)(длина).

Таким образом, для проведения корректных и обоснованных расчетов, Оценщик считает необходимым применить следующую разбивку земельного участка площадью 54 727 кв.м (чтобы провести корректные расчеты и учесть статус зданий расположенных на земельном участке):

- площадь земельного участка с кадастровым номером 77:09:01026:68 (часть 1 - основная) составляет: 54 553 кв.м = 54 727 - 174;
- площадь земельного участка с кадастровым номером 77:09:01026:68 (часть 2 - занимаемая объектом культурного наследия) составляет 174 кв.м.

По информации, полученной от Заказчика, в отношении оцениваемых земельных участков имеются непогашенные долги по арендной плате перед Департаментом культурного наследия города Москвы. Информация о сумме задолженности по оцениваемым участкам предоставлена Заказчиком и приведена в таблице ниже.

Кадастровый номер земельного участка	Сумма задолженности по арендным платежам и пени, руб.
77:09:01026:68	53 291 826,80р.
77:09:01026:109	438 304,14р.
ИТОГО:	**53 730 130,94р.**

Источник: Документы, представленные Заказчиком

Экономические внешние факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки

Для объектов оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость Объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в г. Москве.

Далее более детально будут рассмотрены юридические факторы, накладывающие какие-либо ограничения на использование Объекта оценки, либо риски связанные с инвестициями в данный объект, а также влияющие на стоимость Объекта оценки.

Согласно документам предоставленным Заказчиком, Правительством Москвы и Департаментом городского имущества г.Москвы (истцы) заявлен иск в Арбитражный суд города Москвы к ЗАО «Московская тонкосуконная фабрика им. Петра Алексеева» (ответчик) о признании объектов недвижимого имущества:

- ул.Михалковская, д.48, стр.1 общей площадью 10707,7 кв.м.;
- ул.Михалковская, д.48, стр.2 общей площадью 48169,8 кв.м.;
- ул.Михалковская, д.48, стр.8 общей площадью 5113,5 кв.м.;
- ул.Михалковская, д.48, стр.9 общей площадью 1000 кв.м.;

расположенных на территории ответчика по адресу 115114, г.Москва, ул.Михалковская, д.48 — самовольной постройкой и об обязании сноса указанных объектов.

Истец, ссылаясь на материалы обследования Госинспекции по недвижимости г.Москвы от 03.09.2015 № 9092889, указывает на изменение этажности и площади спорных объектов:

1) ул.Михалковская, д.48, стр.1, по данным ГБУ «МосгорБТИ» учтено пятиэтажное здание общей площадью 8172,7 кв.м. На момент обследования установлено семиэтажное здание (надстроены два этажа) площадью 10707,7 кв.м. (превышает площадь учтенную БТИ на 2535 кв.м.).

2) ул.Михалковская, д.48, стр.2, по данным ГБУ «МосгорБТИ» учтено пятиэтажное здание общей площадью 32840 кв.м., оформленное в собственность площадью 48169,8 кв.м. (превышает площадь учтенную БТИ на 15329,8 кв.м.).

3) ул.Михалковская, д.48, стр.8, по данным ГБУ «МосгорБТИ» учтено трехэтажное здание общей площадью 1748,3 кв.м. На момент обследования установлено шестиэтажное здание (надстроены три этажа) площадью 5113,5 кв.м. (превышает площадь учтенную БТИ на 3365,2 кв.м.).

4) ул.Михалковская, д.48, стр.9, по данным ГБУ «МосгорБТИ» учтено одноэтажное здание общей площадью 479,6 кв.м. На момент обследования установлено двухэтажное здание площадью около 1000 кв.м.

Заявленные требования мотивированы истцом отсутствием разрешительной документации для строительно-монтажных работ по строительству и реконструкции зданий, выдаваемой органом местного самоуправления.

При данных обстоятельствах по мнению заявителя, стр. 1,2,8,9 реконструированы (надстроены с изменением этажности, повлекшее увеличение площади) обладают признаками самовольной постройки, предусмотренными положениями пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Также, из предоставленных Заказчиком документов следует, что в отношении оцениваемых зданий – стр.1, стр.2, стр.8 в Головинском городском суде г.Москвы рассматриваются дела о признании права собственности на различные апартаменты. Список судебных дел по искам о признании права собственности к ЗАО "Московская тонкосуконная фабрика им. Петра Алексеева" по состоянию на 22.09.2016 приведен в Приложении к Отчету в разделе «Документы предоставленные Заказчиком». Все заявленные исковые требования мотивированы статьей 487 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случае, когда продавец,

получивший сумму предварительной оплаты, не исполняет обязанность по передаче товара в установленный срок, покупатель вправе потребовать передачи оплаченного товара или возврата суммы предварительной оплаты за товар, не переданный продавцом. На дату оценки в Головинский городской суд г.Москвы подано 40 исков, и есть вероятность подачи новых исков.

Также в Арбитражный суд города Москвы подано Заявление об исключении имущества (здание – стр.9) из конкурсной массы.

В рамках определения рыночной стоимости имущества Оценщик не дает правовой оценки заявленным требованиям, однако учитывает возможный риск удовлетворения заявленных требований истцов, что обуславливает применение соответствующей корректировки на риск вложения инвестиций в спорные объекты.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. МОНИТОРИНГ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ ЗА СЕНТЯБРЬ 2016 ГОДА[6]

Тенденции и вызовы социально-экономического развития

Рынок нефти, остающийся системообразующим для российской экономики, демонстрировал прежнюю волатильность, а два крупнейших его игрока – Россия и Саудовская Аравия – прежний диалектический подход к его стабилизации. Оба государства опять обсуждают возможную заморозку добычи, не прекращая при этом ее наращивать (Россия достигла рекордного производства нефти в своей истории, саудиты тоже приблизились к своему максимуму). Трудно сказать, насколько взаимные обещания двух альпинистов не забираться выше Эвереста поспособствуют тому, чтобы остальные сидели ровно и никуда не лезли.

Состояние и, главное, перспективы бюджета постепенно начинают оправдывать пессимистические варианты прогнозов. Тому есть как минимум два подтверждения. Во-первых, началось обсуждение того, от каких инвестиционных проектов, на которые были твердо обещаны деньги Фонда национального благосостояния, надо бы отказаться. Поскольку на него вскоре (по мере исчерпания Резервного фонда) ляжет бремя финансирования дефицита бюджета. Во-вторых, Минфин презентовал свои предложения по повышению налогов на все что возможно: выбирайте. Этот своего рода «налоговый маневр», пусть и не вполне политкорректный в предвыборных условиях, призван был засвидетельствовать, что искусство бюджетной кройки и шитья имеет свои пределы.

Пределы эти сузились буквально на глазах, когда была внезапно отложена приватизация «Башнефти», поступления от которой Минфин наверняка уже включал в доходы ближайших месяцев. Но государство, как оказалось, утратило в последний момент понимание того, что является государственной компанией. Если эта амнезия распространится и на понятие государственного имущества, то с приватизацией может стать еще немного сложнее: трудно будет ответить на вопрос, что именно можно приватизировать, кто может приватизировать и вообще что такое приватизация. Однако если вспомнить историю самой «Башнефти», которая переходила на разные уровни государственного владения, затем была уже однажды приватизирована, а потом опять превратилась в государственную, и вот теперь готовится стать то ли частной, то ли полугосударственной, то очевидно, что жалобы на трудности текущей приватизации преувеличены. Этот процесс находится на уровне средних многолетних значений.

Также в тренде, но только позитивном и совсем еще новом, находится в последние недели и российская инфляция. Если сопоставить ее с прогнозами, сделанными в начале года, то

[6] *Использована информация обзора «Мониторинг экономической ситуации в России. Тенденции и вызовы социально-экономического развития» № 14(32) Сентябрь 2016 г., подготовленного Институтом экономической политики имени Е.Т. Гайдара, ссылка на источник - http://www.iep.ru//files/text/crisis_monitoring/2016_14-32_September.pdf*

разница приятно удивляет. Да и общественные настроения по этому поводу изменились в лучшую сторону. Они подкрепляются также весьма умеренными колебаниями курса рубля, который не следует слепо за нефтяными котировками.

Однако эта умиротворяющая картина может быть нарушена, причем радикально и рукотворно. Слишком настойчивыми становятся призывы к так называемой «целевой эмиссии», а то и к финансированию Центробанком бюджетного дефицита. Как правило, это упаковано вместе с требованиями заморозить валютный курс и ограничить движение капитала (что вполне логично, если уж кого-то одолел эмиссионный зуд).

Однако складывается впечатление, что на эти призывы дан однозначный ответ. Сделал это президент, обращаясь к инвесторам Дальнего Востока. Естественно, он их ободрял и завлекал, однако два его обещания точно не выглядели конъюнктурными. Во-первых, Россия перешла к плавающему курсу рубля, и пусть это связано с теми или иными сложностями, но такой шаг сделан надолго. Во-вторых, Россия, приняв в свое время решение либерализовать движение капитала, никогда от этого не отклонялась, не ограничивает его движение и не собирается это делать, хотя предложения были. «Но я не делал этого даже в 2008–2009 году», – персонифицировал свою позицию Владимир Путин. В условиях кризиса и обостряющихся дискуссий (преимущественно популистских) эти формулировки выглядят достаточно фундаментально, чтобы строить на них макроэкономическую политику, если, конечно, ее вообще можно строить на каких-либо формулировках.

В целом экономическая картина не слишком переменилась. В том числе, в регионах. Наиболее серьезными здесь остаются проблемы, связанные со спадом доходов и потребления. Не изменилось по итогам 1 полугодия 2016 г. состояние региональных бюджетов, дефицитными, как и годом ранее, остались бюджеты двух третей регионов. Объем долгов также остался на прежнем уровне, однако структура изменилась – заметно снизилась доля дорогих коммерческих кредитов за счет бюджетных кредитов Минфина. Немного сократилось число регионов, в которых продолжался спад инвестиций. Снизилось по итогам семи месяцев 2016 г. и количество регионов с продолжавшимся промышленным спадом. В целом по России в 1 полугодии в основных отраслях промышленности серьезного спада уже не наблюдалось. Большинство сегментов реального сектора, полагают эксперты, перешло от спада к нулевым темпам роста. Вероятно, продолжают они, период относительно высокой волатильности выпуска в реальном секторе завершился

Более того, если судить по данным специалистов Института им. Е.Т. Гайдара, исследования показывают, что в III квартале 2016 г. доля обобщающей оценки российскими предприятиями текущих условий (спрос, запасы, мощности, кадры, финансы и т.д.) как «нормальных» оказалась наивысшей за все 23 года наблюдений. Так называемый «индекс адаптации» выглядит даже слишком хорошо для кризисных времен. Возможное объяснение состоит, вероятно, в том, что в начале кризиса предприятия ожидали гораздо худшего, однако тот факт, что угрозы не оправдались, серьезно улучшил их настроение. Даже такой фактор, как «непонимание» текущей экономической ситуации, который беспокоил растущее количество предприятий, теперь пошел на спад.

Тем не менее ситуация на рынках для российских предприятий не улучшилась. Девальвация далеко не всем позволила сохранить и, тем более, расширить свои позиции в экспорте. Опубликованные данные ВТО свидетельствуют, что по итогам 2015 г. доля России в мировом экспорте товаров сократилась с 2,7 до 2,1%, что, естественно, связано с падением цен на основные товары российского экспорта. В числе немногих позиций, по которым российская доля в мировом экспорте подросла, – минеральное топливо и некоторые виды цветных металлов. Российское присутствие сократилось практически во всех значимых регионах за исключением стран ЕАЭС. Спад экспорта продолжился и в 1 полугодии 2016 г., причем по большинству товарных позиций. А доля минерального топлива в российском экспорте составила за это полугодие 58,6% по сравнению с 65,0% в 1 полугодии 2015 г. и 71,9% – в 2014 г.

Импорт же перестал сокращаться столь стремительно, хотя, разумеется, на российском продовольственном рынке доля импортных товаров сильно упала в результате продовольственного эмбарго, которое Россия ввела против стран, объявивших ей санкции. Это эмбарго, как известно, привело к возросшей активности российских производителей. Однако, как под-

считали наши эксперты, оно не вызвало серьезных потерь в странах, объявивших антироссийские санкции, поскольку они переориентировали свои поставки на другие рынки. Тем не менее можно выделить группу стран, которые в наибольшей степени пострадали от утраты российского рынка. Сокращение их продовольственного экспорта наполовину или даже полностью связано с прекращением поставок в Россию: речь идет о Норвегии, Финляндии, Литве, Латвии, Эстонии и Польше.

Российская промышленность в первой половине 2016 г.: нулевая динамика

Наметившаяся в начале года тенденция перехода от спада к нулевым темпам роста затронула к концу 1-го полугодия большинство сегментов реального сектора экономики. Отсутствие заметного внутреннего спроса и зависимость от иностранного оборудования и комплектующих вместе с сохранением относительно невысокого уровня доходов от сырьевого экспорта не позволяют в ближайшей перспективе ожидать существенного роста внутреннего производства.

Несмотря на временное ухудшение условий торговли, наблюдавшееся в конце 2015 – начале 2016 гг., существенного спада в основных отраслях российской промышленности, в отличие от конца 2014 г., в первой половине текущего года не произошло. Статистические показатели начала текущего года свидетельствовали, скорее, о завершении периода относительно высокой волатильности объема выпуска в реальном секторе и возможном начале периода темпов роста, близких к нулевым. Что обусловлено отсутствием дополнительных негативных факторов, какими в 2014 г. были введение санкций и контрсанкций, события на Украине, ожидания дальнейшего ухудшения условий торговли. Кроме того, конец 2015 г. был периодом постепенной стабилизации экономики и адаптации бизнеса к новым реалиям, в том числе за счет корректировки бизнес-планов и инвестиционных проектов.

Доступная на данный момент статистика Росстата, использованная Институтом Гайдара для проведения декомпозиции и выделения трендовой составляющей рядов производства по отдельным секторам, позволяет ответить на вопрос, насколько устойчивым является наметившийся в I квартале переход к стабилизации уровня выпуска и нулевым темпам роста в большинстве секторов реального сектора.

Результаты расчетов показывают, что ситуация в промышленности в целом во II квартале 2016 г. оставалась стабильной, при этом наблюдалось медленное снижение индекса промышленного производства (99,5% в июле по отношению к марту 2016 г.).

Динамика индексов производства отдельных секторов российской промышленности, как и в I квартале, остается неоднородной, однако во все большей степени сглаживается и выходит на нулевые темпы роста.

Среди отраслей, которые в последние несколько месяцев демонстрируют пусть небольшие, но все же положительные темпы роста, можно выделить добычу полезных ископаемых, текстильное и швейное производство, производство резиновых и пластмассовых изделий, производство машин и оборудования.

Последствия кризиса 2014 г. для добывающего сектора оказались сравнительно незначительными. Несмотря на заморозку ряда инвестпроектов, в последнее время наблюдалось некоторое увеличение инвестиционной активности, способствовавшее небольшому росту.

Интереснее ситуация в текстильном и швейном производстве. В структуре затрат предприятий сектора на производство как тканей, так и продукции конечного потребления традиционно большую долю занимали затраты на оплату труда (наряду с затратами на амортизацию и техническое перевооружение). Выросший после 2014 г. курс доллара по отношению к рублю сделал привлекательным как размещение на территории России иностранных производств, так и сотрудничество отечественных производителей с зарубежными партнерами, а также увеличил спрос на российский экспорт товаров этих производств. Фактически все это – примеры встраивания в международные цепочки создания добавленной стоимости, которое приводит к росту внутреннего выпуска, отражающемуся в повышении индекса производства отрасли.

Обратную динамику на протяжении всего 1-го полугодия 2016 г. демонстрирует металлургическое производство. Падение объемов выпуска в этой отрасли, согласно мнению экспертов, связано, в первую очередь, со снижением внутреннего спроса (падение объемов

строительства и промышленного производства в целом), а также введением антидемпинговых пошлин и санкций со стороны Евросоюза, что не позволило отечественным металлургам реализовать конкурентное преимущество, возникшее за счет снижения доли рублевых затрат в конечной долларовой цене товара после ослабления рубля (как это произошло в случае текстильного производства).

В машиностроительных секторах в целом, включая производство электрооборудования и транспортных средств, продолжается спад производства, связанный как со снижением общего уровня спроса на их продукцию, так и с достаточно высокой зависимостью от подорожавших в результате изменения курса рубля оборудования и комплектующих иностранного производства. Небольшой рост выпуска в последние месяцы наблюдается только в производстве машин и оборудования, однако, по всей видимости, он носит лишь восстановительный характер. Меры государственной поддержки в транспортном машиностроении, судя по динамике индексов производства, на данный момент результатов не принесли.

Другие важнейшие отрасли также практически не демонстрируют роста: продолжается спад в розничной торговле и строительстве, стагнирует оптовая торговля, небольшой прирост заметен лишь в объемах транспортных перевозок.

Оценки запасов

Свои запасы российская промышленность с каждым кризисным кварталом оценивает как все более «нормальные». Оценки запасов готовой продукции по первым двум месяцам III квартала 2016 г. достигли не регистрировавшегося никогда ранее в период 1992–2016 гг. уровня нормальности: в июле-августе полностью удовлетворены своими запасами готовой продукции 78% российских промышленных предприятий.

Оценки запасов сырья последние пять кризисных кварталов демонстрируют почти максимальный уровень нормальности в интервале 77– 80%. Абсолютный рекорд (81%) показателя был зарегистрирован в начале 2012 г., но оказался неустойчивым. При этом надо иметь в виду, что российская промышленность никогда не оценивала свои запасы в период 2014–2016 гг. как кризисные. В I квартале 2015 г. доля нормальных оценок запасов (и готовой продукции, и сырья) никак не изменилась по сравнению с оценками IV квартала 2014 г., а результат II квартала 2015 г. ничем не отличался от оценок предыдущего квартала.

Оценки спроса

Оценки текущих объемов спроса выросли в III квартале 2016 г. до кризисного максимума в 55% (такой же результат был получен и в III кварта- ле 2015 г.). Таким образом, представители более половины российской промышленности сейчас удовлетворены продажами своей продукции. А кризисный минимум этого показателя был получен совсем не в начале 2015 г., а в I квартале 2016 г., когда промышленность, поддавшись постоянно звучавшим заверениям, что вот вот начнется экономический рост, так и не смогла его обнаружить, разочаровалась в потенциале спроса на свою продукцию. Это выразилось в том, что возросло непонимание текущей экономической ситуации и ее перспектив до –50%. Но уже со II квартала 2016 г. уровень непонимания снизился до обычных 36% (в III квартале – до 33%), а удовлетворенность продажами выросла сначала до 53%, а затем – до 55%. Промышленность, вероятно, осознала, что скорого экономического роста ждать не стоит и стала довольствоваться малым.

Оценки финансово-экономического состояния

Свое финансово-экономическое положение российская промышленность оценивает преимущественно как хорошее. В III квартале 2016 г. в хорошем или удовлетворительном состоянии пребывает 82% предприятий (рост ко II кварталу на 2 п.п.). Минимум этого показателя в рамках текущего кризиса был равен 78% (I квартал 2015 г.). В предыдущий кризис 2008–2009 гг. доля «нормальных» оценок финансово-экономического положения падала до 56%, а в преддефолтный период и вовсе не поднималась выше 30%.

Россия в мировом экспорте: 2015–2016 гг.

Экспорт России в 1-ом полугодии 2016 г. снизился до 129,7 млрд долл., что составляет 71,3% от соответствующего показателя аналогичного периода 2015 г. и 50,8% от 2014 г. По результатам 2015 г., доля России в мировом экспорте всех товаров составила 2,1%, что на 6 п.п. меньше ее доли в 2014 г. (2,7%). Наблюдается также уменьшение доли российского экспорта на мировых рынках злаков, продуктов неорганической химии, удобрений, каучука, ре-

зины, древесины, черных металлов, никеля. Немного выросла доля России на мировых рынках минерального топлива и некоторых цветных металлов (медь, алюминий, свинец). Сократилось присутствие российского экспорта практически на всех значимых товарных рынках (ЕС, Китай, ЕАСТ), за исключением ЕАЭС.

11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объектом оценки является право аренды земельных участков с расположенными на них зданиями, по адресу: г. Москва, ул. Михалковская, вл.48. Функциональное назначение зданий разное, здания были сгруппированы по следующим видам: административно-офисные здания, здание автомойки с административными помещениями, административно-производственные здания.

Сегмент рынка, к которому принадлежит Объект оценки – рынок офисной и производственной недвижимости и земельных участков под размещение объектов коммерческого назначения, сопоставимый с приведенным выше функциональным назначением объекта.

Таким образом, Оценщик провел анализ рынка офисной и производственной недвижимости расположенной в Москве, предлагаемой к продаже и сдаче в аренду, а также земельных участков под размещение объектов коммерческого назначения, расположенных в Москве, предлагаемых к продаже и сдаче в аренду.

11.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА II КВАРТАЛ 2016 ГОДА[7]

Рынок коммерческой недвижимости, по всей видимости, сделал паузу: во II квартале 2016 года инвестиции в коммерческую недвижимость практически отсутствовали, средние рублёвые ставки аренды стабильны три квартала подряд. Специалисты отдела исследований Cushman & Wakefield пришли к выводу, что летом 2016 года рынок коммерческой недвижимости достиг дна, и скорее всего фундаментальное снижение цен на недвижимость закончилось. Однако, это не означает быстрой смены цикла. Скорее всего, негативный макроэкономический фон еще долго будет удерживать коммерческую недвижимость на дне. Быстрого восстановления экономики не ожидается, но нисходящий цикл завершился. И хотя рынок ждет еще пара сложных лет, можно предполагать, что новые правила игры на этом рынке сформировались.

Объём инвестиций в коммерческую недвижимость во II квартале 2016 года

Суммарный объём инвестиций в коммерческую недвижимость России в I полугодии 2016 года составил 2,5 млрд долларов США. К концу 2016 года ожидается 3,5 млрд долларов США.

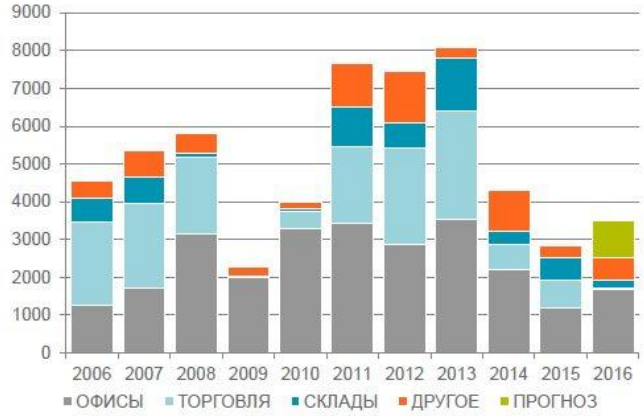
Суммарный объём инвестиций в коммерческую недвижимость России во II квартале 2016 года составил всего 173 млн долларов США, что является антирекордом за последние 11 лет. Всего же за первое полугодие 2016 года было инвестировано 2,5 млрд долларов США. Несмотря на провальные показатели прошедшего квартала, ожидается закрытия нескольких крупных сделок, и прогноз на 2016 год остаётся на уровне 3,5 млрд долларов США.

Доля иностранных инвестиций в коммерческую недвижимость России в первом полугодии 2016 года составила всего 5% – 120 млн долларов США (87 млн – в I квартале и 33 млн – во II квартале). Почти две трети из этих инвестиций (77 млн долларов) были привлечены в складской сегмент. Отдельного упоминания заслуживает долгожданный, хотя и весьма скромный, выход на российский рынок компании Mubadala из ОАЭ. Компания инвестировала 50 млн долларов США в склады в Московской области. Но основную долю всех инвестиций составила покупка офисных площадей российскими компаниями – 1,66 млрд долларов США (из них 1,31 млрд долларов США – это покупка офисов для собственных нужд). Риск роста доли вакантных площадей в торговых центрах негативно влияет

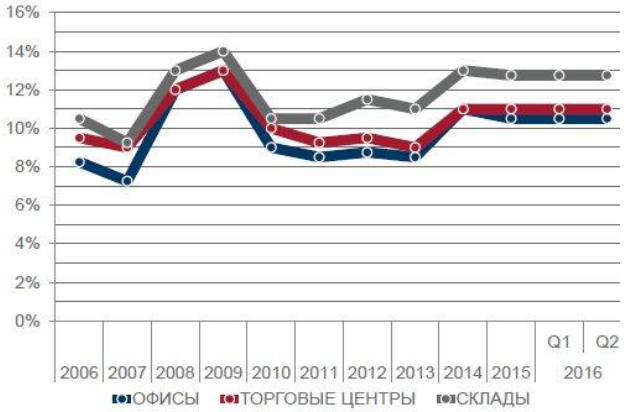
[7] *Источник информации - http://zdanie.info/2393/2467/news/8266, http://rrg.ru/analytic/review/q1-2016, http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/2016_q1_industrial_msc_ru.pdf?la=ru-RU*

на привлекательность объектов сегмента торговой недвижимости. В результате, в I полугодии 2016 года инвестиции в объекты торговой недвижимости практически отсутствовали.

Сравнение объёма инвестиций в различные сегменты коммерческой недвижимости с 2006 по 2016 годы



Ставки капитализации с 2006 по 2016 годы в различных сегментах коммерческой недвижимости



Ставки капитализации, применимые к объектам с долларовым денежным потоком, становятся менее показательными из-за растущего числа договоров, оперирующих арендной ставкой, номинированной в рублях – как новых, так и перезаключённых. Тем не менее они дают институциональным инвесторам инструмент для сравнения рынков недвижимости. В Cushman & Wakefield оценка ставок капитализации остаётся неизменной в течение двух последних кварталов.

Основные выводы

Объем предложения как на рынке продажи, так и на рынке аренды в 1 квартале по всем сегментам снизился.

Уровень снижения средней ставки на рынке аренды оказался выше, чем уровень снижения цены на рынке продажи, при этом по сегментам наибольший уровень снижения цены наблюдался по офисным объектам, а наибольший уровень снижения ставки – по торговой недвижимости.

Среди основных особенностей развития отдельных видов коммерческой недвижимости на рынке аренды и продажи в 1 квартале 2016 г. можно выделить:

По сегменту торговой недвижимости цены по объектам в центре остались на уровне 4 квартала, а за его пределами – незначительно снизились, в то время, как арендные ставки снизились как по объектам в центре, так и за пределами Садового кольца, причем в последнем случае – более существенно. По street-retail динамика цен и ставок была практически аналогичной.

На рынке продажи офисной недвижимости цены по объектам в центре немного выросли, а за его пределами – незначительно снизились, в то время, как арендные ставки снизились как по объектам в центре, так и за пределами Садового кольца, причем в последнем случае – более существенно. Описанные отличия в изменении цен и ставок почти аналогичны движению цен и ставок по торговым объектам.

Цены продажи производственно-складских помещений незначительно выросли, а арендные ставки - снизились.

Продажа, рынок в целом

Объем предложения

В 1 кв. 2016 года объем предложения сократился на 25% по количеству и на 19% по общей площади. За год, по сравнению с 1 кв. 2015 года, объем предложения уменьшился на 1% по количеству, а по общей площади вырос на 20%.

Всего в 1 квартале на продажу было выставлено 2 438 объектов общей площадью 4 135 тыс.кв.м.

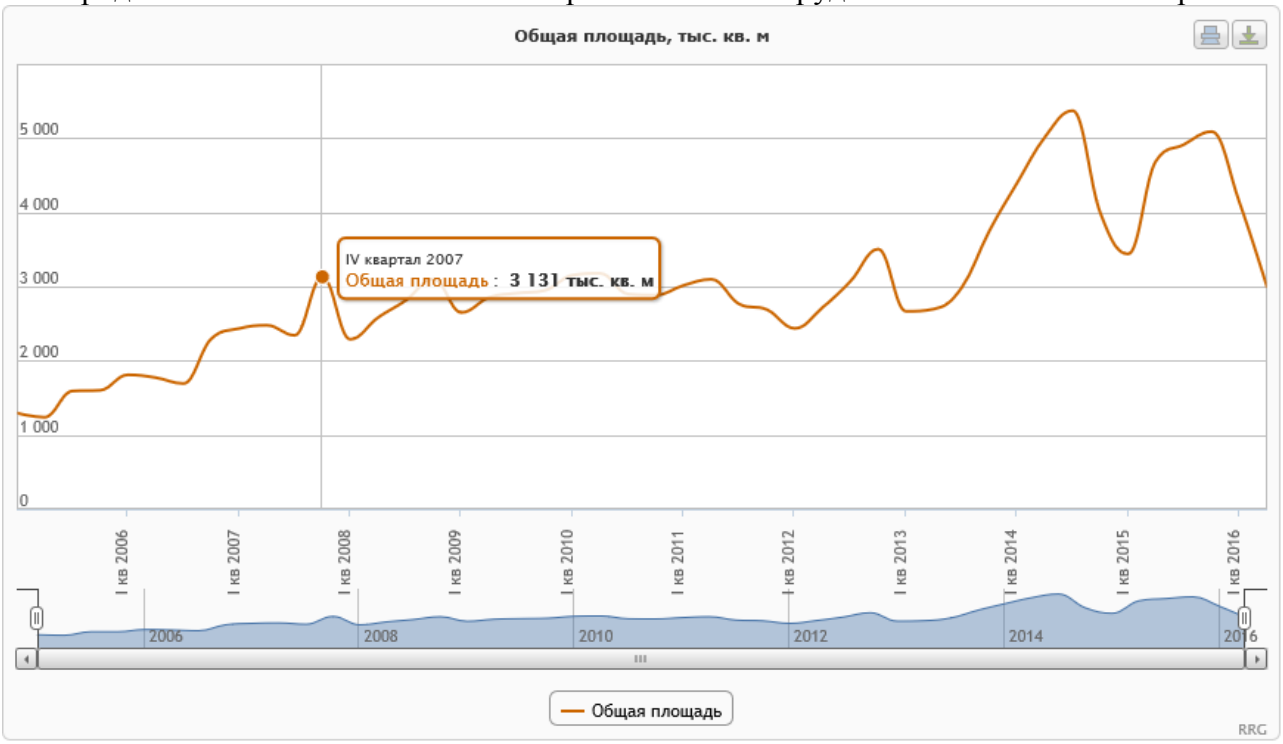
Ценовые показатели

Средневзвешенная цена в 1 квартале 2016 года снизилась на 8% и составила 3 376 $/кв.м. С учетом того, что курс доллара за этот период вырос на 13%, цена в рублевом эк-

виваленте увеличилась на 4% до 252 862 руб./кв.м. За год, с 1 квартала 2015 года цена в долларах снизилась на 14%,а в рублях выросла на 2%.

Общая стоимость объектов коммерческой недвижимости за квартал уменьшилась на 25%, а за год выросла на 4% и составила 13,96 млрд. $.

Снижение долларовых цен и некоторый рост рублевых цен в 1 квартале свидетельствует о продолжении нестабильности в макроэкономике и трудностях восстановления рынка.



Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

Объем предложения по общей площади в 1 квартале по сравнению с четвертым по торговой недвижимости снизился на 24%, по офисной – на 18%, по производственно-складским помещениям – вырос на 10%, а по помещениям свободного назначения – уменьшился на 26%.

Объем предложения по общей площади за год, по сравнению с 1 кв. 2015 года, по торговой недвижимости снизился на 28%, по офисной – вырос на 31%, по производственно-складским - сократился на 9%, а по помещениям свободного назначения вырос на 50%.

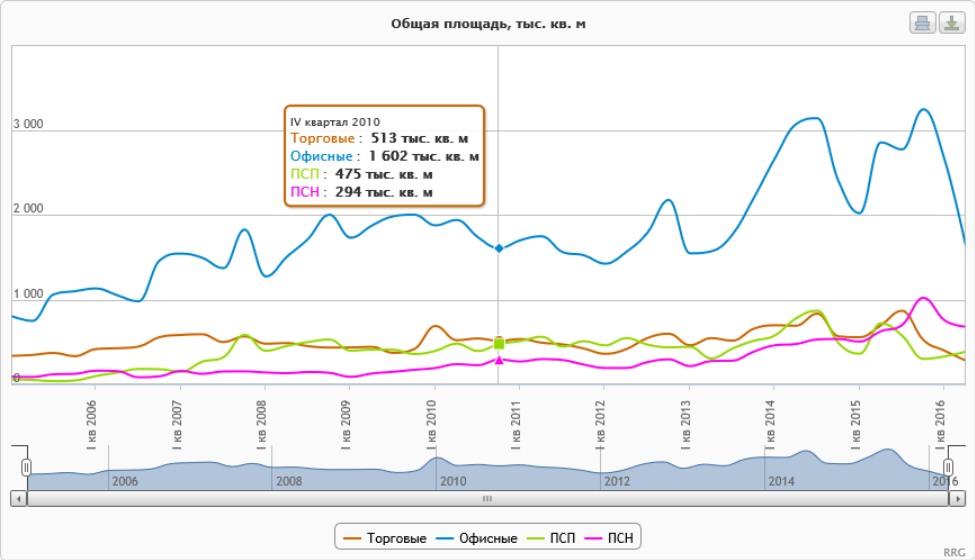
Доля сегментов по площади существенно не изменилась. Лидером остались офисные помещения, объем которых по площади составляет 64%. Далее идут помещения свободного назначения (18%), торговые помещения (10%) и производственно-складские (8%).

Ценовые показатели

За 1 квартал 2016 года цена по торговой недвижимости снизилась на 2% до 4 169 $/кв.м, по офисной - на 8% до 3 453 $/кв.м, по производственно-складской – выросла на 2% до 1 646 $/кв.м, а по помещениям свободного назначения – снизилась на 7% до 3 448 $/кв.м.

По сравнению с 4 кварталом 2015 года средневзвешенная цена уменьшилась на 4% по торговой, на 17% по офисной, на 3% по помещениям свободного назначения и на 14% по производственно-складской недвижимости.

Уровень снижения цен на торговые объекты по сравнению с уровнем снижения цен на офисные объекты был ниже как за квартал, так и за предыдущие 4 квартала, что может говорить о том, что спрос на торговые помещения в последнее время превышает спрос на офисные.



Офисная недвижимость

Объем предложения

Объем предложения офисных объектов в 1 квартале снизился на 20% по количеству и на 18% по общей площади и составил 1 508 объектов общей площадью 2 653 тыс.кв.м, из них 339 объектов экспонировалось в центре и 1 169 объектов – за его пределами.

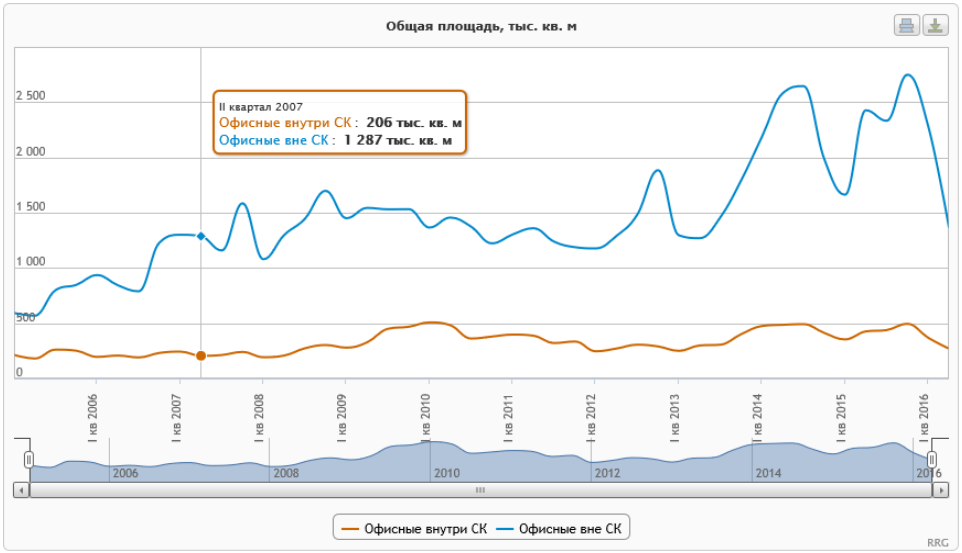
Объем предложения офисных помещений по общей площади в пределах Садового Кольца снизился на 25%, а за его пределами – на 17%. По сравнению с 1 кварталом 2015 года общая площадь экспонируемых объектов в центре выросла на 4%, а за пределами Садового Кольца - на 37%.

Ценовые показатели

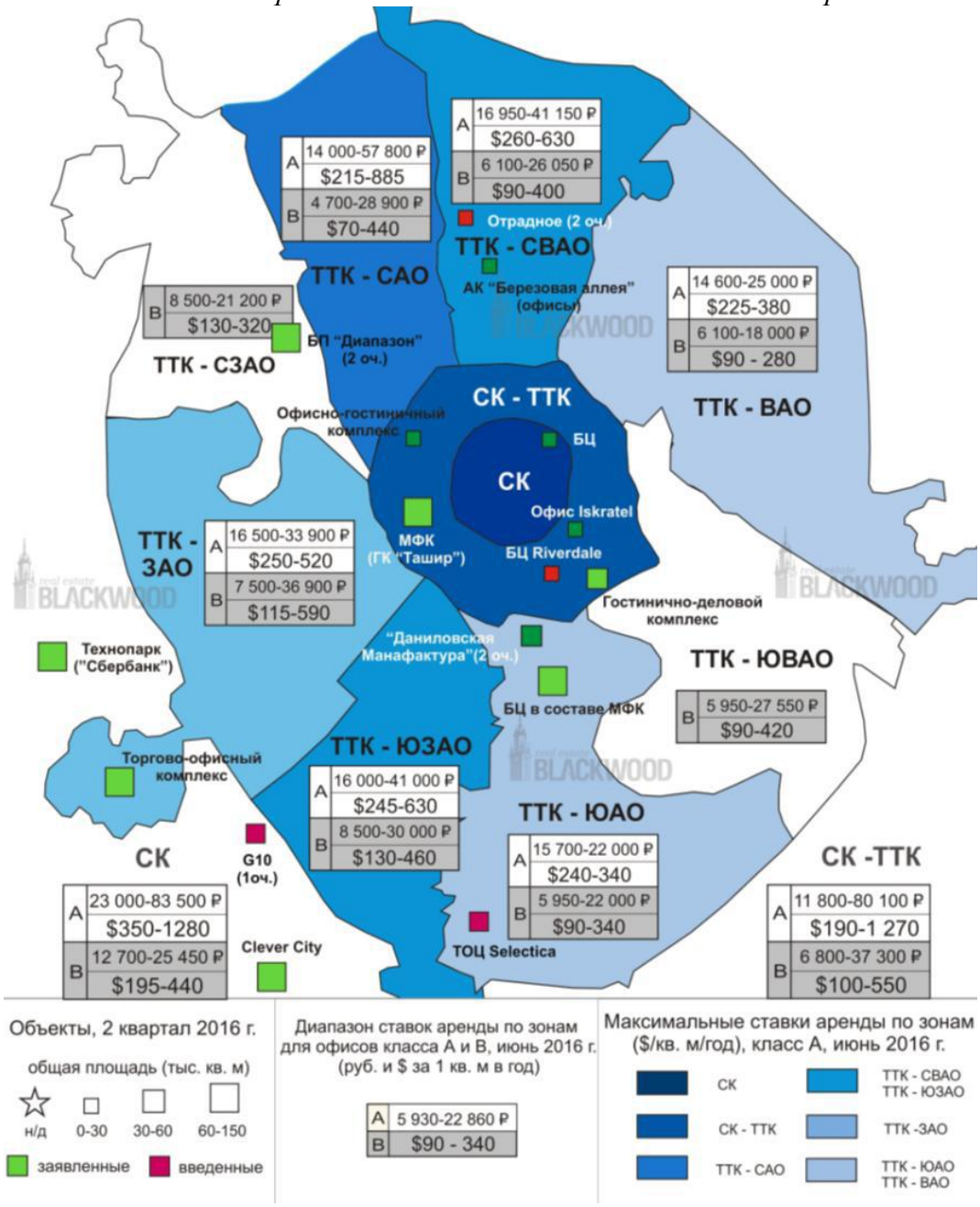
Средневзвешенная цена по офисным объектам в центре в 1 квартале 2016 года выросла на 3% и составила 6 694 $/кв.м. Снижение цен произошло, в частности, за счет окончания экспонирования в 4 квартале крупного дешевого объекта на Озерковской наб. (23 900 кв.м., 2 567 $/кв.м). При этом цены по объектам, которые экспонируются уже давно, снизились на 2%.

Средневзвешенная цена по офисным объектам за пределами Садового Кольца в 1 квартале снизилась на 10% и составила 2 929 $/кв.м. При этом цены по объектам, которые выставляются уже давно, снизились на 5%. Снижение цен произошло, в частности, за счет окончания экспонирования в 4 квартале крупного дорогого объекта на Кутузовском пр-те (48 671 кв.м, 9 917 $/кв.м), а также за счет выхода на рынок в 1 квартале крупного и дешевого объекта на Каширском ш. (60 000 кв.м, 997 $/кв.м).

Тот факт, что цены по помещениям в центре выросли, а по объектам за его пределами снизились, свидетельствует о росте спроса на более качественные помещения в пределах Садового Кольца.



Москва. Ставки аренды[1]. Введенные объекты. Заявленные проекты[8]



Источник: Blackwood

[1] *- ставки аренды указаны без НДС и эксплуатационных расходов в руб. и в долл. США*

Складская недвижимость во II квартале 2016 года

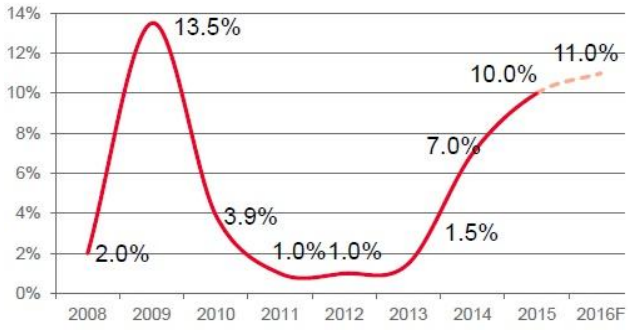
Средние ставки аренды складских помещений во II квартале 2016 года стабилизировались. Доля вакантных площадей остается высокой. Спрос на складские площади снижается. Основа спроса сейчас – запросы от розничных сетей и логистических компаний. Наблюдается достаточно высокая активность арендаторов складов по пересогласованию текущих коммерческих условий аренды.

Темпы строительства складов сохраняются на уровне 2015 года. Объём нового строительства складской недвижимости класса «А» и «В» составил в России 556 000 кв.м, из них в Москве – 311 000 кв м. Прогнозируемый объём строительства складов до конца 2016 года составит в России 1,3 млн кв.м, из них в Москве – 850 000 кв.м. Объем заключенных сделок по аренде и покупке складов уменьшается и во II квартале 2016 года составил 110 000 кв. м. Большинство сделок совершается с площадями 5-10 тысяч кв. м.

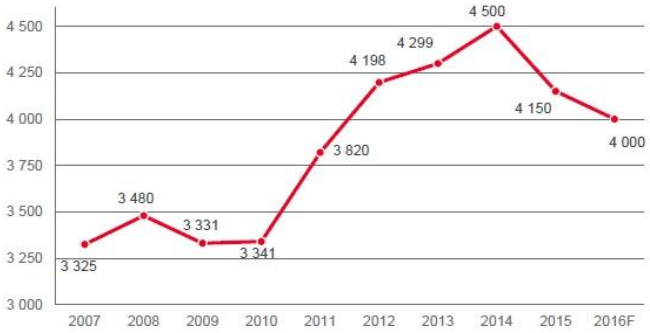
[8] *Ссылка на источник –*

http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_moskvy_2q_2016_final.pdf

Доля вакантных складских площадей в Москве и Подмосковье класса «А» с 2008 по 2016 год



Чистая рублёвая ставка аренды складов в Москве и Подмосковье с 2007 по 2016 годы



Складской рынок Москвы и Подмосковья по-прежнему находится под давлением большого объема вакантных площадей и по итогам I полугодия эксперты констатируют, что тенденции к снижению уровня вакантных площадей пока нет. Средняя ставка аренды складов в московском регионе в I полугодии 2016 года пробила уровень в 4 000 рублей за кв. м и стабилизировалась на уровне 3 800 – 4 000 рублей за кв. м (без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС). Как отмечает отдел исследований Cushman & Wakefield, также снизилась активность арендаторов и покупателей, что выразилось в рекордно низком уровне поглощения площадей начиная с 2010 года.

Все эти факторы свидетельствуют о временном замедлении рынка складской недвижимости в 2016 году. Тем не менее, аналитики Cushman & Wakefield не исключают роста поглощения складов во втором полугодии, в случае если ряд розничных сетей реализуют свои планы по развитию в Москве и в регионах России. Т.к. на данный момент основу спроса на склады составляют запросы розничных сетей специализирующихся на продуктах питания и товарах для дома. Темпы строительства складской недвижимости сохраняются на уровне 2015 года. Снижение темпов, и как следствие уменьшение доли свободных складских площадей в Москве и Подмосковье следует ожидать только в 2017 году. Во втором квартале 2016 года было введено в эксплуатацию 206 000 кв. м новых складских площадей.

По данным девелоперов, рост предложения в 2016 году составит 850 000 кв. м, что соответствует аналогичному показателю 2015 года. Доля вакантных площадей в прошедшем квартале не изменилась и составила 10%. Снижение спроса и высокая девелоперская активность приведет к тому, что к концу года доля вакантных площадей увеличится. В 2017 году темпы строительства значительно снизятся. По предварительным оценкам будет построено не более 300 000 кв. м новых складских площадей, что приведет к снижению доли свободных площадей к концу 2017 года.

Объем сделок со складской недвижимостью в I и II кварталах 2016 года оказался самым низким за последние 6 лет. Объем заключенных сделок по покупке и аренде складов в Москве и Подмосковье во II квартале 2016 года составил 110 000 кв. м, что ниже аналогичного среднего показателя за 2008-2015 гг.

В первом полугодии 2016 года отмечалось снижение размера площади средней сделки на 5%, до 11 000 кв. м, и уменьшение количества сделок со складами на 20% по сравнению с аналогичным периодом 2015 года. Доля покупки складов так же сократилась с 31% в 2015 до 7% в 2016 году. Большинство сделок на складском рынке совершается с площадями 5-10 тысяч кв. м. Падает спрос на крупные складские блоки от 20 000 кв. м, при этом спрос на склады меньшей площади сохраняется на уровне 2010-2015 годов.

Основу спроса на склады составляют запросы торговых сетей и логистических компаний. В основном от компаний специализирующихся на продуктах питания итоварах для дома.

Сложившуюся ситуацию на рынке складов с низкими рублевыми арендными ставками и большим объемом свободного предложения, арендаторы используют в свою пользу, т.к. отмечается увеличение активности компаний-арендаторов по пересмотру условий догово-

ров аренды в складских комплексах, переезду из худших проектов в лучшие, а также консолидации складских площадей.

В ближайшее время поведение арендаторов будет определяться низкими экономическими показателями в потребительском секторе. По прогнозам, объем поглощения складов в 2016 году составит около 800 000 кв. м, что на 37% ниже аналогичного показателя 2015 года.

Обзор гостиничного рынка Москвы

«Люксовый сегмент был единственным на гостиничном рынке Москвы, немного сдавшим позиции в части загрузки этим летом (-1,7 п.п., до 68%), но тариф в нем продемонстрировал уверенный рост (на 18%, или 2 500 рублей, до 16 500 рублей) и доходность на номер в результате значительно повысилась – на 15%, до 11 200 рублей, - прокомментировала Татьяна Веллер.

Верхний предел высокого ценового сегмента, высокий ценовой сегмент и верхний предел среднего ценового сегмента продемонстрировали рост загрузки примерно на 6 п.п. каждый, а самое большое количество гостей этим летом приняли отели верхнего предела среднего ценового сегмента – в июне-августе в нем было продано 88,5% номеров».

Увеличение среднего тарифа произошло во всех сегментах московского гостиничного рынка, кроме среднего, цена на размещение в котором потеряла незначительные 20 рублей и снизилась до 3 400 рублей, что, по-видимому, объясняется стремлением нарастить загрузку. В итоге московские гостиницы среднего сегмента увеличили среднюю доходность на номер почти на 200 рублей.

Лидером в динамике показателя RevPAR (19%) был верхний предел высокого ценового сегмента, который продемонстрировал рост в абсолютном выражении на 1 100 рублей.

Обзор рынка промышленной (индустриальной) недвижимости[9]

К рынку индустриальной недвижимости относятся имущественные комплексы «советской» постройки. Встречаются объекты более поздних сроков ввода, которые, практически полностью сохранили все функциональные недостатки объектов «советской» постройки. Такие имущественные комплексы состоят из зданий разного назначения — производственных, складских, административных (бывших заводоуправлений и бытовых помещений), зданий обслуживающего назначения (насосных, трансформаторных, котельных и т.д.). Объекты, которые были возведены по передовым западным технологиям, на рынок не попадают, как правило, они продолжают успешно использоваться в бизнесе, для которого были созданы.

Основное отличие индустриальной недвижимости от логистической заключается в том, что первая изначально строилась не на продажу, а для организации ведущей профильный доходный бизнес. Несмотря на разный состав входящих в нее объектов (производственных, складских, административных, пр.), данные объекты было бы некорректно относить к разным сегментам рынка (производственному, складскому, офисному). Данные объекты относятся именно к рынку индустриальной недвижимости и изначально не предназначались для последующей продажи или сдаче в аренду. Соответственно, при строительстве, они не рассматривались как активы, обладающие самостоятельным коммерческим потенциалом. Инвестор, вкладывающий средства в строительство индустриальной недвижимости, намерен получать прибыль от бизнеса, размещенного на построенном объекте, а не от имеющейся недвижимости. Поэтому прибыль предпринимателя для таких объектов отсутствует — предпринимателем является то же лицо, которое будет извлекать прибыль от бизнеса.

[9] *Ссылка на источник - http://www.marketing.spb.ru/mr/realestate/industrial_realestate.htm*

Ценовое зонирование земельных участков

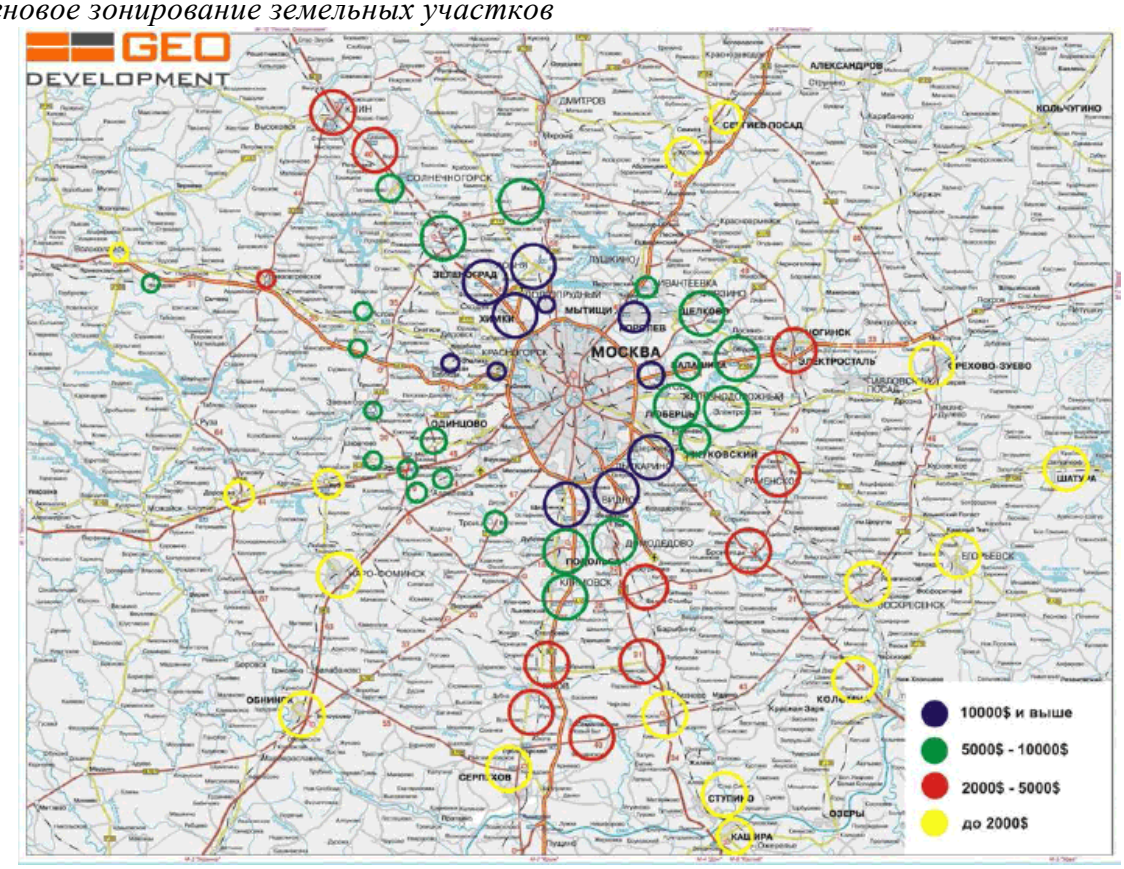


Рис. 1. Карта основных мест расположения земельных участков промышленного назначения с ценовыми характеристиками без учета коммуникаций

Из данных, приведенных на карте, видно, что земельные участки под промышленную застройку встречаются на всех направлениях от МКАД, их много на юге, юго-востоке и востоке Московской области. Так же наглядно видна дифференциация участков по стоимости за сотку — наиболее дорогие участки расположены вблизи МКАД, по мере удаленности от МКАД удельная стоимость участков падает.

Обращает на себя незначительное количество предложений по Минскому, Киевскому и Рублево-Успенскому направлению. Не слишком насыщены Ярославское, Дмитровское и Рижское направления. На наш взгляд, это связано с функциональной ориентаций данных направлений. Обилие водоемов на севере области, престижность направлений на западе обеспечивают привлекательность участков под коттеджную застройку. Предложение промышленных земель в данных направлениях ограничено.

Арендные ставки.

Для анализа арендных ставок за объекты индустриальной недвижимости была сформирована выборка из 188 объектов, предлагаемых в аренду в Московской области в разных направлениях и удаленности от МКАД. Источниками информации послужили сайты с объявлениями, размещенные в сети Интернет — http://www.arendator.ru/, http://mo.promportal.su/, http://www.apex-realty.ru/ и др.

Укрупненное распределение предложений по аренде объектов промышленной недвижимости по направлениям показано на диаграмме.

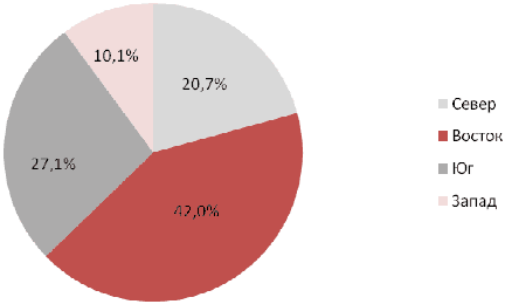


Рис. 2. Распределение предложений по аренде промышленной недвижимости

Анализ данных на диаграмме приводит к выводу о том, что предложения на аренду объектов промышленной недвижимости сосредоточены в восточной части Московской области, что соответствует и тенденциям рынка промземель, но, в отличие от промземель, которых много предлагается на продажу на юге области, рынок аренды объектов в данном направлении менее насыщен, его объем лишь немного превышает объем рынка в северной части области. Малая активность рынка аренды в западном направлении полностью соответствует объемам рынка промышленных земель в соответствующем направлении.

В результате обработки исходной информации была составлена таблица, в которой предложения структурированы по направлениям от МКАД с указанием интервала значений (минимальной и максимальной ставки по данному направлению), средней ставки (рассчитанной не как среднее между минимальным и максимальным значением, а по формуле средней арифметической всех предложений на аренду в данном направлении), коэффициента вариации.

Ценообразующие факторы на рынке аренды индустриальной недвижимости

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на арендные ставки (стоимость) за объекты промышленной недвижимости.

Направление от МКАД

Для рынка Московской области к основным ценообразующим факторам принято относить направление и удаленность от МКАД. Это наглядно подтверждено на рис. 1, на карте ценового зонирования земельных участков. Но для рынка аренды промышленной недвижимости данное утверждение не столь очевидно. Среднеарифметическое значение выборок по всем направлениям составляет 3 014 - 3 816 руб./кв.м./год, а коэффициент вариации для общей выборки — 30,1% лишь несущественно (на 5%) отличается от среднего значения всех коэффициентов вариации (30,6%) и практически совпадает с медианным значением (30,6%). Поэтому проверим существенность этого предположения.

Удаленность от МКАД

По мере удаленности от МКАД ставки аренды за объекты индустриальной недвижимости имеют тенденцию к снижению, причем, несмотря на различие в самих ставках, их снижение для анализируемых направлений не имеет существенных различий.

Площадь земельного участка под объектами аренды

Объекты промышленной недвижимости представляют собой имущественные комплексы, состоящие из земельного участка и нескольких зданий различного целевого назначения (производственного, складского, хозяйственно-административного). Все они значительно различаются по площади зданий и по площади земельного участка — или по масштабу. Ввиду высокой стоимости земельных участков в Московской области, при оценке таких комплексов сравнительным подходом, в обязательном порядке рассчитывается либо поправка на различие в площади участка оцениваемого объекта и аналога, либо поправка на плотность застройки.

В отличие от рынка продаж, на рынке аренды промышленной недвижимости ситуация совершенно иная — в объявлениях на сдачу объектов в аренду редко указывается площадь земельного участка. Попытка выявить зависимость ставки от площади участка (плотности застройки) на основе тех объявлений, в которых данный параметр имеется, не привела к результату.

Вывод: на рынке аренды отсутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка под объектом аренды, или влияние плотности застройки на арендную ставку.

Расположение в черте населенного пункта/вне черты населенного пункта

Проведенный SwissAppraisal анализ показал, что на рынке объектов промышленной недвижимости Московской области отсутствуют различия в ставках по фактору «Расположение объекта в черте населенного пункта» с функциональным использованием — под промышленную застройку, или «Расположение объекта на землях промышленности, транспорта, связи...».

Это объясняется тем, что вторичный рынок индустриальной недвижимости представлен объектами, бывшими в эксплуатации. Соответственно, все они обеспечены инфраструкту-

рой, как те, что расположены в границах населенных пунктов и предназначенных под промышленную застройку. Зачастую участки, расположенные на землях промышленности примыкают к промзоне, расположенной в городской черте. В связи с этим ценообразование на вторичом рынке индустриальной недвижимости изначально формировалось безотносительно к категории земли, так как не требовало выделения новых земель для освоения, а включало в оборот уже построенные объекты.

Вывод:

Проведенный SwissAppraisal анализ подтвердил отсутствие влияния категории земельного участка с разрешенным использованием — под производственную (производственно-административную/производственно-складскую застройку) на величину арендных ставок.

Коммуникации

Наибольшие ставки запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций ставки снижаются.

Материал наружных ограждающих конструкций

Объекты индустриальной недвижимости представлены на рынке как капитальными зданиями со стенами из кирпича, железобетонных и легкобетонных панелей и железобетонными покрытиями, так и быстромонтируемыми зданиями — ангарами со стенами из легких металлоконструкций с эффективным утеплителем и металлическими покрытиями. Несмотря на наличие явных различий в технологиях строительства таких объектов и применяемых материалах, не выявлено видимых расхождений в арендных ставках. На практике это означает, что капитальное здание и ангар, не имеющие отопления, расположенные на одной площадке, будут сдаваться по одной ставке. Ставка будет различаться только в случае наличия у одного из объектов отопления (Напоминаем, что исследование не затрагивает рынка современных складских комплексов).

Вывод:

Материал наружных ограждающих конструкций не является ценообразующим фактором при оценке арендных ставок

Наличие железнодорожной ветки

Анализ выявил наличие зависимости ставки от обеспеченности железнодорожным подъездом. Усредненная степень влияния данного фактора на ставку оценивается в 20%, то есть при наличии в объекте аренды железнодорожного подъезда арендная ставка на 20% выше, чем в случае его отсутствия.

Площадь объекта

Анализ не выявил наличия влияния фактора масштаба сдаваемой в аренду площади на арендную ставку для объектов площадью до 16 тыс. кв.м.

Состояние объекта

Промышленное специализированное здание служит оболочкой от непогоды, для поддержания нормальной температуры, влажности, освещенности и пр. для работников, работающих на оборудовании в здании. Ясно, что ценность такой оболочки для продолжения бизнес-процессов с течением времени меняется не радикально (в отличие от коммерческой недвижимости) и мало зависит от состояния окраски, наличия выбитых окон, протечек и т.д.

Ценность такого здания зависит в первую очередь от ценности машин и оборудования, заключенных в здании, потоком приносящих ими (вместе с обслуживающим персоналом) доходов. И что новое, что относительно старое здание выполняют свою функцию по защите оборудования в них практически одинаково успешно.

Именно поэтому мы не рассматривали фактор — «качество отделки», так как для промышленной недвижимости значимость влияния данного фактора на ставку не существенно. Здания, эксплуатация которых без проведения капитального ремонта невозможна, не попадают на рынок аренды, так как рынок насыщен предложениями объектов в рабочем состоянии. При этом мелкие косметические недостатки не рассматриваются как препятствия к аренде зданий.

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое при оценке имущественных прав, определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей.

Определение наиболее эффективного использования объекта оценки является результатом профессионального суждения оценщика, на основе проведенного им анализа, тем самым, выражая экспертное мнение, а не безусловный факт. В практике оценки положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей оценки стоимости объекта.

Анализ наиболее эффективного использования включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования следующим критериям:

- юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены законодательством;
- физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в текущих условиях способов использования;
- экономическая целесообразность: рассмотрение возможных способов использования с точки зрения их способности приносить собственнику объектов оценки положительный экономический эффект;
- финансовая доходность: рассмотрение того, какие реально осуществимые и разрешенные законом виды использования будут приносить максимальный чистый доход, и, соответственно, обеспечат наивысшую текущую стоимость оцениваемого объекта.

Согласно методическим рекомендациям Комитет АРБ по оценочной деятельности, анализ наилучшего использования проводится только в случае явного несоответствия объекта оценки его существующему использованию. При этом оценка с учетом изменения целевого назначения объекта должна проводиться, если такое назначение уже определено и явно.

Законодательно разрешенное использование. Учитывая то, что в Выписке из ЕГРП указано наименование объекта – учреждение, назначение объекта – нежилое здание, текущее профилирование объекта и фактическая планировка, согласно результатам осмотра, соответствуют использованию помещений в качестве административно-офисных. В виду того, что указанное и фактическое использование помещений укладываются в концепцию «помещений офисного назначения», Оценщиком принято, что фактическое использование объекта оценки полностью соответствует разрешенному использованию.

Физическая осуществимость. Как следует из наличия инженерного обеспечения оцениваемого объекта, а также, учитывая конструктивные особенности Объекта оценки, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является его использование по текущему назначению, в качестве административно-офисных помещений.

Финансовая осуществимость. Текущее использование оцениваемого объекта недвижимости рационально, так как оно может обеспечить доход от его эксплуатации.

Максимальная эффективность. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Вывод: Объектом оценки является право аренды земельных участков с расположенными на них зданиями различного функционального назначения: административно-офисные здания, здание автомойки с административными помещениями, административно-производственные здания. Хотя здания – стр.1, стр.2, стр.8 были реконструированы с целью размещения апартаментов, но учитывая имеющиеся судебные споры в отношении указанных объектов связанные с отсутствием разрешительной документации на проведение реконструкции и строительство зданий, Оценщик исходил из более простого разрешения судебных споров и рассматривал эти здания в качестве объектов административно-офисного назначения (в предположении более простого варианта получения разрешительной документации под строительство/реконструкцию нежилых объектов, нежели чем получения разрешений на

строительство/реконструкцию жилых апартаментов, которые, по сути, располагаются на земельном участке, отведенном для размещения нежилых объектов, что вызывает дополнительные сложности и риски). Таким образом, из анализа Объекта оценки и его окружения Оценщик пришел к выводу о том, что наилучшим и наиболее эффективным использованием земельных участков является их использование под размещение объектов коммерческого назначения, наиболее эффективным использованием зданий является их использование в качестве вышеуказанного функционального назначения, что соответствует данным п. 14, ФСО №7.

Сегмент рынка, к которому принадлежит Объект оценки – рынок офисной и производственной недвижимости, сопоставимый с приведенным выше функциональным назначением объекта.

13. ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с пунктом 6 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Пунктом 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», определено, что «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода».

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

Пунктами 13-15 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», дано определение подходов к оценке:

- доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;
- затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В общем случае для оценки рыночной стоимости имущества могут быть применены все или некоторые из трех подходов: доходный, затратный и сравнительный подходы.

Затратный подход.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение или создание имущества равной полезности. Следовательно, с точки зрения затратного подхода стоимость любого объекта оценки зависит от величины полных затрат (издержек) инвестора на создание или приобретение идентичного или аналогичного объекта при существующем на дату оценки уровне цен, а также от степени изношенности объекта оценки. Другими словами стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода равна стоимости его воспроизводства, то есть разности между стоимостью создания (приобретения) объекта оценки и его износом. В затратном подходе в качестве базы для расчетов стоимости воспроизводства могут использоваться два вида стоимости: либо полная восстановительная стоимость, либо полная стоимость замещения.

Восстановительная стоимость объекта оценки – текущая сметная стоимость строительства объекта, т.е. если объект оценки был бы построен как новый на дату проведения оценки (с учетом эргономических, санитарно-гигиенических, экологических и других норм и требований, действовавших на момент ввода объекта в эксплуатацию).

Полная восстановительная стоимость – восстановительная стоимость объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя.

Стоимость замещения объекта оценки – стоимость строительства объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

Полная стоимость замещения – стоимость замещения объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя.

Данный подход наиболее применим при наличии достоверной информации о типичных контрактных ценах вновь строящихся и недавно построенных объектов. А также при возможности достаточно надежно просчитать степень износа объектов оценки.

Сравнительный подход.

Подход к оценке с точки зрения сравнения основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с другими объектами имущества, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость имущества определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход наиболее применим для имущества, на рынке продаж которого имеется достаточное количество данных о недавних сделках купли-продажи или достаточное количество предложений о продаже. Если такой рынок отсутствует, подход сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Применение подхода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

Сравнительный подход в наибольшей степени применим для стандартных объектов, рынок продаж которых хорошо развит.

Доходный подход.

Этот подход позволяет рассчитать стоимость имущества путем пересчета ожидаемых будущих доходов на дату оценки. Сумма приведенных стоимостей будущих доходов будет являться стоимостью имущества на дату оценки. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящий доход объект в обмен на право получать в дальнейшем доход от его эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наилучшего и оптимального использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом объекта оценки, условиями национального и местного рынков и др.

Для приведения будущих доходов к текущей стоимости имущества обычно применяют один из двух методов:

Метод прямой капитализации. В этом методе стоимость объектов оценки определяется путем деления величины чистого постоянного годового дохода на общий коэффициент капитализации, который определяется либо по результатам статистической обработки данных рынка, либо по соответствующим расчетным формулам.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков. Техника данного метода подразумевает:

- Составление прогноза функционирования объектов оценки в будущем, на протяжении установленного Оценщиком периода владения;
- Оценку стоимости будущей продажи (стоимости реверсии) в конце периода владения;
- Пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования.

Метод анализа дисконтированных потоков дает наилучшую возможность учесть тенденции изменения доходов и расходов в прогнозируемый период владения объектами.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объектов, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации.

Определение итогового значения рыночной стоимости объекта.

Таким образом, различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

• метод математического взвешивания;

• метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

14. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В целях рассмотрения целесообразности применения подходов к оценке рассматриваемого имущества, Оценщиком собрана информация об объекте. Произведен анализ собранной информации с целью выявления наилучшего и наиболее эффективного способа использования оцениваемого имущества, что является важным моментом в процессе оценки, так как стоимость недвижимости является функцией полезности и прямо зависит от возможности ее наилучшего и наиболее эффективного использования.

После того, как определен способ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта, рассматривается целесообразность применения обязательных к использованию подходов к оценке, при этом некоторые данные могут быть задействованы сразу в нескольких методах.

Затратный подход. Учитывая имеющуюся информацию о конструктивных решениях, технических параметрах и состоянии оцениваемых зданий, Оценщик счел возможным рассчитать затраты на воспроизводство (замещение) тех зданий, по которым имеется достаточная информация для применения затратного подхода.

Доходный подход. Возможность использования для оценки доходного подхода обусловлена, прежде всего, наличием информации о величине дохода, который может быть получен от использования оцениваемого имущества. Доход от недвижимого имущества может быть получен либо от сдачи его в аренду, либо от участия в производственном процессе.

В рамках настоящей оценки, Оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода, т.к. оцениваемое имущество представляет собой сложный разнофункциональный имущественный комплекс, который, по информации, полученной от Заказчика и согласно заданию на оценку, предполагается продавать как единый объект (целиком), в связи с этим, весьма сложно найти сделки аренды с аналогичным имуществом. Если рассматривать оцениваемое имущество в соответствии с условленными группировками по видам функционального назначения, тем не менее, расчет с такой позиции также представляет немало сложностей, т.к.:

- В группу административно-офисных зданий входят объекты незавершенные строительством, требующие значительных вложений для приведения их в рабочее состояние пригодное для сдачи в аренду. К тому же эти объекты не введены в эксплуатацию. Применение доходного подход в таких условиях не целесообразно.

- В группу административно-производственных зданий входят объекты, находящиеся в удовлетворительном состоянии, требующие значительных вложений для приведения их в рабочее состояние пригодное для сдачи в аренду, некоторые здания частично или полностью разрушены, некоторые объекты в принципе не сдаются в аренду (не существует рынка аренды, например по зданиям топливохранилища, бомбоубежища). Таким образом, подобрать подходящие объекты-аналоги представляется проблематичным, тем более с учетом технического состояния оцениваемых зданий, а также провести достоверные и обоснованные корректировки. Поэтому применение доходного подход в таких условиях не целесообразно, т.к. может привести к значительной погрешности в расчетах.

- Относительно здания автомойки, отказ от применения доходного подхода обусловлен тем, что данный объект является не завершенным строительством, не введен в эксплуатацию, к тому же, ранее было указано, что Объект оценки согласно заданию на оценку и информации, полученной от Заказчика, предполагается продавать как единый объект (целиком), соответственно, выделение одного здания из общего имущественного комплекса для сдачи его в аренду маловероятно.

Таким образом, учитывая, что Оценщику не удалось выявить достоверных сведений по сделкам аренды имущества аналогичного оцениваемому, а также принимая во внимание все вышесказанное, Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода в рамках настоящей оценки.

Сравнительный подход. Анализируя возможность применения сравнительного подхода, Оценщик изучил предложения по продаже аналогичных объектов в открытых интернет-источниках. В результате проведенного анализа были выявлены предложения о продаже объектов, подходящих установленной для оцениваемого имущества группировке, а именно:

административно-офисные здания, здание автомойки с административными помещениями, административно-производственные здания. Также, по мнению Оценщика, с учётом имеющейся рыночной информации, возможно провести адекватную корректировку цен предложения аналогов. В связи с вышесказанным, в настоящем Отчете в рамках сравнительного подхода Оценщик счёл возможным использовать метод сравнительных продаж для тех зданий, по которым имеется достаточная информация для применения сравнительного подхода, а именно, существует развитый рынок продаж, а также имеются предложения по продаже аналогичных объектов в открытых интернет-источниках.

Вывод: при определении стоимости зданий были применены два подхода к оценке: затратный и сравнительный. Оценщик использовал в рамках сравнительного подхода – метод сравнительного анализа продаж, в рамках затратного подхода – метод аналогового сравнения.

Сравнительный подход при оценке стоимости права аренды земельных участков наиболее достоверно отражает реальную рыночную ситуацию и, соответственно, рыночную стоимость объектов. Проанализировав имеющуюся на рынке информацию по сдаче в аренду аналогичных земельных участков, Оценщик пришел к выводу, что имеющихся сведений недостаточно для того, чтобы достоверно проанализировать доход от сдачи в аренду оцениваемых земельных участков. К тому же, согласно заданию на оценку, право аренды оцениваемых участков предполагается продавать в составе имущественного комплекса со всеми расположенными на участках зданиями, как единый объект (целиком). Доходный подход в рамках настоящей оценки не применялся. Таким образом, для определения рыночной стоимости права аренды оцениваемых земельных участков был применен сравнительный подход, в рамках подхода - метод сравнения продаж.

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

15.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. В зависимости от характера аналога различают стоимость воспроизводства и стоимость замещения.

Стоимость - это денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет или объект.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учётом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учётом износа объекта оценки.

В данном Отчёте Оценщиком рассчитывалась *стоимость замещения* зданий. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, определяется предпринимательская прибыль и далее вычитается накопленный износ. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- ✓ определить стоимость земельного участка;
- ✓ определить восстановительную стоимость улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке;
- ✓ определить величину накопленного износа;
- ✓ вычесть величину износа из суммарной стоимости строительства и определить восстановительную стоимость с учетом износа;
- ✓ к полученной величине прибавить стоимость земельного участка.

15.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

При определении стоимости земельных участков могут быть использованы шесть основных методов: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

Метод сравнения продаж

Данный метод основан на сравнительном подходе и состоит в определении рыночной стоимости земельного участка путем превращения цен продаж сопоставимых участков в рыночную стоимость оцениваемого участка.

Метод выделения

Существует взаимосвязь между привлечением факторов производства к земле и ее стоимостью. Данное положение подтверждается с позиции принципов вклада, сбалансированности, изменяющейся доходности. На этой основе стоимость земельного участка можно определить путем разнесения общей, полученной по рыночным данным, цены продажи сопоставимого объекта недвижимости, между его собственными частями – земельным участком и привлеченными к нему факторами производства. Для этого сначала оценивается стоимость привлеченных к земле факторов производства (зданий, сооружений), а затем из общей цены сопоставимой продажи всего объекта вычитается оцененная стоимость привлеченных к земле факторов производства.

Метод распределения

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложений (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости (учитывая улучшения, расположенные в пределах земельного участка);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

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

Метод капитализации земельной ренты

Данный метод основывается на том, что для определения стоимости земельного участка, необходимо определить альтернативную стоимость для собственника земли. Стоимость земельного участка будет равна сумме денег, используя которую альтернативным образом, собственник земли получал бы аналогичный доход на вложенный капитал. Следовательно, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

Метод остатка

Метод остаточной стоимости базируется на затратном подходе и подходе сравнения сопоставимых продаж.

Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Суть метода заключается в том, что из стоимости продажи имущественного комплекса (земельного участка с улучшениями) вычитается стоимость улучшений, что дает оценку земли.

Метод предполагаемого использования

Условия применения данного метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Вывод: в настоящем отчёте Оценщиком принято решение не применять метод выделения, распределения, остатка, капитализации земельной ренты, а также метод предполагаемого использования в связи с тем, что не предоставляется возможным с достаточной точностью предсказать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений земельного участка. Определение стоимости права аренды земельных участков будет проведено методом сравнения продаж, поскольку данный метод в большей степени отражает реальную рыночную ситуацию, сложившуюся на конкретном рынке.

Сущность метода сравнения продаж состоит в определении стоимости земельного участка путем сравнения цен недавних продаж сопоставимых с оцениваемым участков после внесения корректировок, учитывающих различия между ними. Поскольку не существует двух абсолютно одинаковых участков по всем параметрам, то необходима соответствующая корректировка цен продаж сопоставимых участков, которая может быть и с положительным, и с отрицательным знаком. Откорректированные цены по сопоставимым объектам позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого земельного участка. Расчетная рыночная стоимость оцениваемого участка (Ср) определяется по формуле:

$$\mathbf{Ср = Цi \pm Кij,}$$

где **Цi –** цена продажи i-го сравнимого земельного участка;

Кij – величина корректировки цены продажи i-го сравнимого участка по j-параметру (фактору, элементу сравнения).

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. № 568-р, применение метода сравнительного анализа продаж (САП) заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Анализ соответствующего сегмента земельного рынка, к которому относится оцениваемый участок, выявление и отбор сопоставимых участков (аналогов) в недавних сделках, полученных из разных источников.

Сбор необходимой информации по каждому сопоставимому участку и выявление элементов сравнения. Для анализа может быть достаточно получить исчерпывающие данные по 3-5 аналогичным земельным участкам.

Основным допущением при выборе аналогов для оценки земельного участка – это использование в качестве исходной базы сведений о предложениях.

Обоснование выбора единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 м2 общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке земельных участков г. Москвы, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 м2 общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

1. дата предложения;
2. местоположение объекта;
3. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
4. возможность торга;
5. различие в категории земель и виде разрешенного использования;
6. площадь;
7. наличие инженерно-разрешительной документации, гос.плана застройки участка;
8. наличие коммуникаций;

Выбор объектов-аналогов

Проанализировав рынок, Оценщик выбрал объекты-аналоги, с учетом вышеуказанных критериев отбора, по своим характеристикам наиболее близкие к Объекту оценки (Информация по объектам-аналогам представлена в Приложении к Отчету).

Для полной идентификации объектов – аналогов, недостающая информация была получена из интервью с представителями компаний – собственников/агентств недвижимости.

Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:09:01026:68 производился с разделением его на участок занимаемый зданием–объектом культурного наследия (площадью 174 кв.м), и участок (площадью 54 553 кв.м) оставшийся после выделения доли приходящейся на размещение здания-объекта культурного наследия.[10]

Сравнительные характеристики аналогов и результаты расчетов приведены в таблице ниже.

[10] *Расчет площадей разделенных участков и обоснование разделения приведен в разделе 10 «Описание объекта оценки»*

Табл. 8 Сравнительные характеристики аналогов и расчет стоимости права аренды 1 кв.м земельного участка площадью 54 553 кв.м

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Оцениваемый земельный участок
Источник информации	http://agent123.ru/all/seller/type/zemli/location/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0/item/45313/	http://agent123.ru/all/seller/type/zemli/location/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0/item/48403/	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-bolshaya-cheremushkinskaya-ulica-132646728/	
Общая площадь, кв.м.	9 000	2 400	2 600	54 553
Стоимость участка в руб.	295 000 000р.	88 500 000р.	130 000 000р.	
Стоимость 1 кв.м площади, руб./кв.м	32 778р.	36 875р.	50 000р.	
Дата продажи (предложения)	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	
Поправка на дату продажи (предложения) (П1), %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	32 778р.	36 875р.	50 000р.	
Месторасположение	г. Москва, Открытое шоссе (ВАО)	г. Москва улица Газопровод (ЮАО)	г. Москва, Большая Черемушкинская улица, 2АС2 (ЮЗАО)	г. Москва, ул. Михалковская, д.48 (САО)
Поправка на месторасположение в зависимости от округа расположения (П2), коэффициент	1,378	1,186	0,864	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	45 180р.	43 735р.	43 220р.	
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	Право аренды на 49 лет
Безразмерный коэффициент корректировки стоимости для земельного участка, предоставляемого в аренду	1,000	1,000	1,000	0,708
Поправка на характер передаваемых прав по земельному участку (П3), коэффициент	0,708	0,708	0,708	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	31 988р.	30 965р.	30 600р.	
Поправка на торг (П4), %	-13,0%	-13,0%	-13,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	27 829р.	26 939р.	26 622р.	
Категория земель, назначение	земли коммерческого назначения	земли коммерческого назначения	земли коммерческого назначения	земли населенных пунктов, для смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов
Поправка на различие в категории земель и виде разрешенного использования (П5), %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	27 829р.	26 939р.	26 622р.	
Поправка на площадь (П6), %	-11,35%	-19,68%	-19,18%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	24 670р.	21 638р.	21 517р.	
Наличие ИРД, ГПЗУ	ИРД, ГПЗУ	нет	нет	
Поправка на наличие ИРД, ГПЗУ (П7), %	-18,5%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	20 106р.	21 638р.	21 517р.	
Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	все коммуникации	коммуникации по границе участка	все коммуникации
Поправка на наличие коммуникаций (П8), %	12,16%	0,00%	12,16%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	22 550р.	21 638р.	24 133р.	
Количество корректировок	6	4	5	
Весовой коэффициент	0,270	0,405	0,324	
Скорректированная стоимость права аренды 1 кв.м земельного участка, руб./кв.м				**22 693р.**

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка стоимостей сопоставимых объектов

Как видно из исходных данных, объекты-аналоги по отношению к оцениваемому объекту и друг к другу имеют различия, оказывающие влияние на величину их стоимости и, как следствие, требующие применения соответствующих корректировок.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и Объектом оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог уступает оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотнесения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Цены сопоставимых объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$\mathbf{P_{скорр\ за\ 1\ кв.м} = P_{0\ за\ 1\ кв.м} * П1*П2*П3*П4*П5*П6*П7*П8,}$ где

$\mathbf{P_{0\ за\ 1\ кв.м}}$ – стоимость 1 кв.м сопоставимого объекта,

$\mathbf{P_{скорр\ за\ 1\ кв.м}}$ - скорректированная стоимость 1 кв. м сопоставимого объекта,

П1, П2, П3, П4, П5, П6, П7, П8 – поправки, соответственно, на:

1. дату предложения (продажи),
2. месторасположение в зависимости от округа расположения,
3. характер передаваемых прав,
4. торг,
5. различие в категории земель и виде разрешенного использования,
6. площадь,
7. наличие инженерно-разрешительной документации (ИРД), гос.плана застройки участка (ГПЗУ);
8. наличие коммуникаций.

В процессе расчетов вносились следующие поправки.

Поправка на дату предложения (продажи)

Даты предложения объектов-аналогов сопоставимы с датой проведения оценки. Ввод корректировок не требуется.

Поправка на месторасположение в зависимости от округа расположения

Данная поправка отражает разницу в стоимости объектов недвижимости расположенных в разных округах г. Москвы. В аналитическом исследовании «Обзор рынка офисной недвижимости Москвы. 1 полугодие 2016 года», подготовленном Департаментом Консалтинга, Аналитики и Исследований компании Blackwood[11], приводится зависимость ставки аренды в зависимости от месторасположения по округам г. Москвы. Так как Оценщику не удалось выявить достоверный и обоснованный анализ рынка купли-продажи земельных участков, отражающий зависимость цены объекта от его расположения относительно округов г. Москвы, и, проведя собственный анализ рынка, Оценщику не удалось собрать достаточное количество достоверных данных для выявления такой зависимости, однако, также учитывая тот факт, что стоимость недвижимости варьируется в зависимости от округа расположения данного объекта, связи с этим, Оценщик счел возможным и целесообразным применить вышеуказанное аналитическое исследование компании Blackwood относительно стоимости продажи объектов недвижимости, приняв зависимость ставки аренды примерно сопоставимой с зависимостью стоимости продажи объектов относительно расположения их в различных округах г. Москвы.

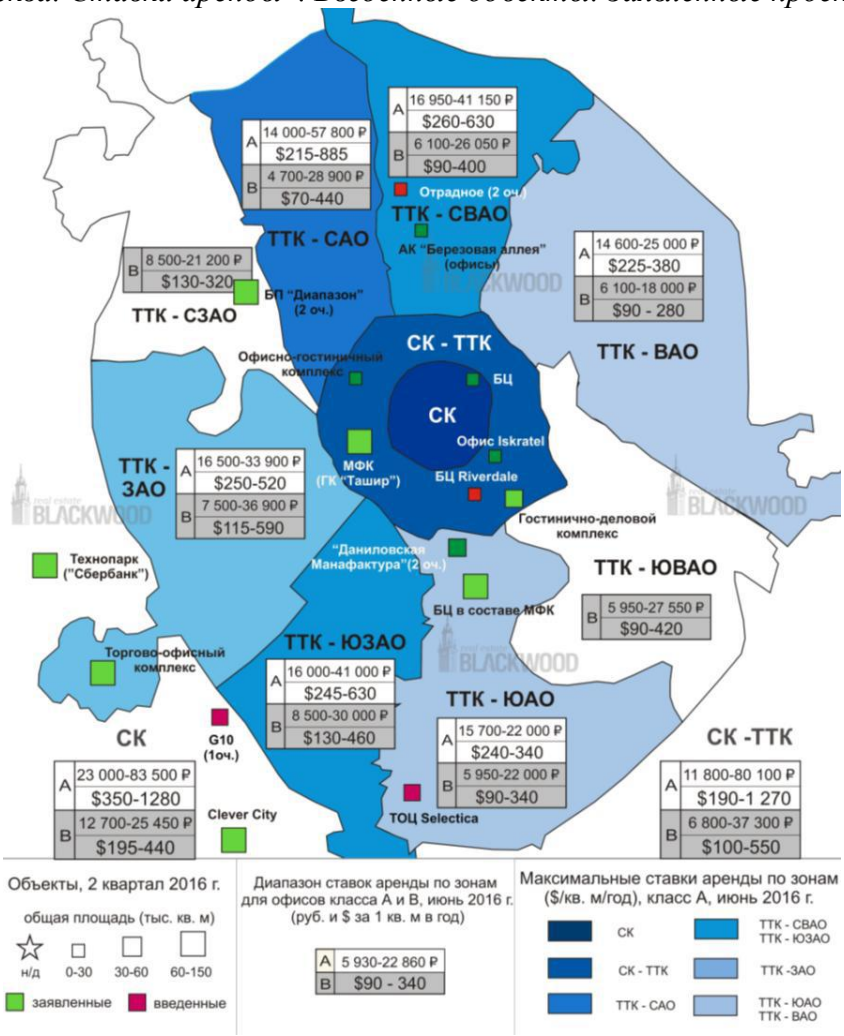
---

[11] *Ссылка на источник –*

http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_moskvy_2q_2016_final.pdf

Расчет корректировок производился опираясь на график приведенный ниже.

Москва. Ставки аренды. Введенные объекты. Заявленные проекты*



** - ставки аренды указаны без НДС и эксплуатационных расходов в долл. США.*

Таким образом, для расчета корректировки было рассчитано среднее значение ставок аренды для офисных помещений класса «В» в различных округах г. Москвы опираясь на вышеприведенный график. Данные по средним значениям приведены в таблице ниже.

Округ	диапазон значений для класса В		*Среднее значение для класса В ($/кв.м/год)*
САО	70	440	*255*
СВАО	90	400	*245*
ВАО	90	280	*185*
ЮВАО	90	420	*255*
ЮАО	90	340	*215*
ЮЗАО	130	460	*295*
ЗАО	115	590	*353*
СЗАО	130	320	*225*

Источник: «Обзор рынка офисной недвижимости Москвы. 1 полугодие 2016 года», Blackwood.

Расчет корректировок производился следующим образом:

- для аналога №1: 255/150 = 1,378;
- для аналога №2: 255/215 = 1,186;
- для аналога №3: 255/295 = 0,864.

Поправка на характер передаваемых прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Все сопоставимые продажи (или предложения) необходимо откорректировать для условий передачи ***права долгосрочной аренды на оцениваемый объект***.

Расчет корректировки производился опираясь на «Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга» СРД №18, в котором приводится исследование соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков в городах РФ (см. таблицу ниже).

Соотношение ПА/ПС для земельных участков в некоторых городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11 ноябрь 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13 ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРК-2016 март 2016	СРД-18 май 2016 г.
13.	Москва										
	Центр	Торговое									0,590
	Центр	Офисное									0,482
	Середина	Торговое					0,588	0,676	0,534		0,676
	Середина	Офисное	0,612	0,682	0,816	0,648		0,692	0,816		0,643
	Середина	Сервисное				0,608	0,800		0,708		
	Окраина	Производственное	0,882	0,894	0,940	0,908	0,956	0,924	0,932	0,909	0,988
	Окраина	Торговое	0,408						0,560	0,816	0,692
	Окраина	Офисное					0,714				0,790
	Окраина	Офисно-складское					0,856				
	Окраина	Сервисное			0,712						0,766

Источник: «Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга», СРД №18.

Для расчетов было принято значение соответствующее расположению объекта в середине Москвы, функциональное назначение – сервисное (т.к. объект оценки смешанного назначения). Таким образом, ко всем аналогам, принадлежащим на праве собственности, был применен коэффициент в размере 0,708. Поправка на характер передаваемых прав по всем аналогам рассчитывалась следующим образом: 0,708/1,000 = 0,708.

Поправка на торг.

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на рынке недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости рассчитывались исходя из данных Научно-практического Центра Профессиональных Оценщиков, приведенных в таблице ниже.[12]

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)

Источник: «Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга», СРД №18.

Исходя из вышеприведенных данных, учитывая месторасположение и специфику оцениваемого объекта, а также ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости, с учетом стабильного спроса на земельные участки коммерческого назначения в Москве, ко всем объектам-аналогам была применена средняя корректировка для земельных участков, расположенных в г. Москве в размере -13%.

Поправка на различие в категории земель и виде разрешенного использования

Все объекты-аналоги предназначены для коммерческого использования. Ввод корректировок не требуется.

Поправка на площадь.

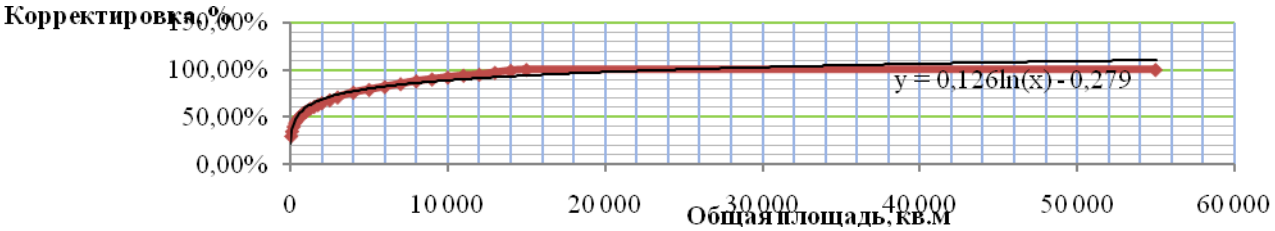
Поправка обусловлена различием в площадях оцениваемых объектов и аналогов. Величина поправки определялась методом интерполяции на основании исследования, приведенного в «Сборнике рыночных корректировок» СРК-2016, правообладатель – ООО «Научно Практический Центр Профессиональных оценщиков», под редакцией Е.Е. Яскевича. Корректировка связана с ликвидностью объектов недвижимости. При прочих равных условиях, боль-

[12] *«Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга», СРД №18, 2016г, (правообладатель – ООО «Научно Практический Центр Профессиональных оценщиков», под редакцией Е.Е. Яскевича)*

шие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. В данном случае корректировка рассчитана на основании исследования зависимости цены участков от их площади.

Проведенный в «Сборнике рыночных корректировок» СРК-2016 анализ зависимости цены участка от его площади показывает, что зависимость приближенно можно описать следующим образом (учитывая, что при больших площадях земельных участков такая зависимость не является прямой):

График 1. Зависимость цены участка от площади



Источник: расчеты Оценщика на основе данных СРК-2016

Таким образом, корректировки на площадь для аналогов при расчете стоимости 1 кв.м земельного участка составят:

Зависимость	Формула	Площадь объекта оценки, кв.м	Площадь, кв.м		
			Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
		54 552,96	**9 000,00**	**2 400,00**	**2 600,00**
Логарифмическая	y = 0,138ln(x) - 0,331	109,53%	86,82%	70,17%	71,18%
Величина корректировки			-11,35%	-19,68%	-19,18%

Источник: расчеты Оценщика на основе данных СРК-2016

Поправка на наличие инженерно-разрешительной документации (ИРД), гос.плана застройки участка (ГПЗУ)

Так как на оцениваемом участке производились строительно-монтажные работы без имеющихся на то разрешений, необходимо это учесть в стоимости объекта посредством введения соответствующей корректировки.

Величина поправки определялась также на основании исследования, приведенного в «Сборнике рыночных корректировок» СРК-2016, правообладатель – ООО «Научно Практический Центр Профессиональных оценщиков», под редакцией Е.Е. Яскевича. Таблицу необходимо вставить с заголовком

Таблица 22. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п	Местоположение земельных участков	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок
Городские земельные участки					
7	Москва, Санкт-Петербург, Московская обл.	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	11…26%

Источник: Сборник рыночных корректировок СРК-2016.

Согласно информации, полученной от представителей продавцов в процессе телефонных переговоров, у аналога №1 (тел.: 89651889590) имеется ИРД и ГПЗУ, поэтому Оценщик счел целесообразным применить среднее значение вышеуказанного диапазона корректировок в размере -18,5%.

Объекты-аналоги №2,3 не имеют ИРД, ГПЗУ, как и Объект оценки, корректировка не проводилась.

Поправка на наличие коммуникаций.[13]

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных

[13] *Использованы данные аналитического обзора компании "Веско Консалтинг", www.KupiZemli.ru, ссылка на источник - http://www.rview.ru/segment.html*

коммуникаций проанализировано в «Справочнике Оценщика» на сайте профессиональной сети «Оценщики и эксперты»[14] (см. таблицы ниже).

Корректировка на наличие водоснабжения для земельных участков, предназначенных для размещения административных и офисных зданий (переход от цен ЗУ без — к ценам ЗУ с наличием водоснабжения) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	11.96	5 — 12	69
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2015 года	11.98	6 — 10	25
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2014 года	11.28	9 — 10	9
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

Корректировка на наличие водоснабжения для земельных участков, предназначенных для размещения производственных и складских зданий (переход от цен ЗУ без — к ценам ЗУ с наличием водоснабжения) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	10.78	5 — 8	76
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2015 года	10.94	5 — 7	24
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

Корректировка на наличие электроснабжения для земельных участков, предназначенных для размещения административных и офисных зданий (переход от цен ЗУ без — к ценам ЗУ с наличием электроснабжения) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	13.09	12 — 15	69
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	12.85	10 — 15	24
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2014 года	12.09	10 — 15	11
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

Источник: «Справочник Оценщика».

Стоимость значений «коммуникации по границе» рассчитывалась экспертно, как половина цены от полной стоимости подключения коммуникаций.

Учитывая характеристики аналогов и оцениваемого участка, Оценщиком были сделаны соответствующие корректировки цен аналогов.

Таким образом, к стоимости аналогов №1,3 была применена поправка в размере 12,16% =((11,98%+10,94%)/2+12,85%)/2, т.к. у этих участков коммуникации находятся по границе[15], а к аналогу №3 поправка не применялась, т.к. у него, как и у Объекта оценки, имеются все коммуникации.

Скорректированные значения стоимостей аналогов были проверены на т.н. «нормальность». При этом были рассчитаны:

- среднее значение Рскорр за 1 кв.м,
- среднеквадратическое отклонение;
- нижняя и верхняя границы доверительного интервала (см. расчёты в таблице далее).

Границы доверительного интервала рассчитаны как среднее арифметическое плюс/минус 2 среднеквадратических отклонения *(источник – В.С. Болдырев, А.Е. Фёдоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997 г.).*

Количество аналогов:	3
Среднее значение Рскорр за 1 кв.м:	22 773р.
Срекднеквадратическое отклонение:	893р.
Нижняя граница доверительного интервала:	20 988р.
Верхняя граница доверительного интервала:	24 559р.

Источник: расчеты Оценщика

В результате был сделан вывод о том, что скорректированные значения стоимости всех аналогов укладываются в границы доверительного интервала и при расчёте средневзвешенного значения должны использоваться.

Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка площадью 54 553 кв.м представлено в таблице далее.

Табл. 9 Расчёт рыночной стоимости права аренды земельного участка площадью 54 553 кв.м.

Стоимость права аренды 1 кв.м Земельного участка, руб./кв.м	Площадь, кв.м	Стоимость права аренды земельного участка, руб.
22 693р.	54 553	***1 237 995 099р.***

Источник: расчеты Оценщика

[14] *Ссылка на источник - http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/914*

[15] *Поправка на наличие водоснабжения рассчитывалась как среднее значение поправок земельных участков для размещения административных и офисных зданий (11,98%) и для размещения производственных и складских зданий (10,94%).*

Далее, опираясь на полученное значение рыночной стоимости права аренды 1 кв.м земельного участка, Оценщик произвел расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка под зданием-объектом культурного наследия.

Алгоритм определения стоимости земельных участков под зданиями-памятниками культурного наследия заключается в определении стоимости прав на ЗУ коммерческого назначения, сходного с назначением здания-памятника (офисное, торговое, жилое и т.п.) и введение к полученной стоимости повышающего коэффициента Кзу:[16]

- Для прав аренды можно использовать Кзу = 1,186 - 1,208 (наибольшие значения соответствуют земельным участкам, приближенным к центру);
- Для прав собственности можно использовать Кзу = 1,196 - 1,250 (наибольшие значения соответствуют земельным участкам, приближенным к центру).

Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка относящегося под зданием-объектом культурного наследия площадью 174 кв.м представлено в таблице далее. Корректировка на площадь для данного земельного участка не проводилась, т.к. он, по сути, является частью единого объекта – земельного участка площадью 54 727 кв.м., и выделение его из общей площади участка производилось только для учета статуса объекта культурного наследия расположенного на нем.

Табл. 10 Расчёт рыночной стоимости права аренды земельного участка площадью 174 кв.м.

Стоимость права аренды 1 кв.м Земельного участка, руб./кв.м	Площадь, кв.м	Кзу	Стоимость права аренды земельного участка, руб.
22 693р.	174	1,186	***4 684 189р.***

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельного участка площадью 54 727 кв.м составляет: *1 237 995 099 + 4 684 189* = ***1 242 679 288р.***

Далее, опираясь на полученное значение рыночной стоимости права аренды 1 кв.м земельного участка площадью 54 553 кв.м, Оценщик произвел расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка площадью 1 234 кв.м с применением корректировки на площадь.

Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка площадью 1 234 кв.м представлено в таблице далее.

Табл. 11 Расчёт рыночной стоимости права аренды земельного участка площадью 1 234 кв.м.

Стоимость права аренды 1 кв.м Земельного участка, руб./кв.м	Площадь, кв.м	Корректировка на площадь, %	Стоимость права аренды земельного участка, руб.
22 693р.	1 234	23,9%	***34 688 250р.***

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на площадь определялась на основании исследования, приведенного в «Сборнике рыночных корректировок» СРК-2016, правообладатель – ООО «Научно Практический Центр Профессиональных оценщиков», под редакцией Е.Е. Яскевича. Опираясь на приведенный выше График 1. Зависимость цены участка от площади, корректировка на площадь составила:

Зависимость	**Формула**	**Площадь, кв.м**	
		54 552,96	**1 234,00**
Логарифмическая	y = 0,138ln(x) - 0,331	109,53%	61,79%
Величина корректировки			23,9%

Источник: расчеты Оценщика на основе данных СРК-2016

По информации получено от Заказчика, в отношении оцениваемых земельных участков имеются непогашенные долги по арендной плате. В связи с этим, стоимость права аренды земельных участков должна быть скорректирована на величину задолженности в отношении

[16] *«Сборник рыночных корректировок» СРК-2016, правообладатель – ООО «Научно Практический Центр Профессиональных оценщиков», под редакцией Е.Е. Яскевича*

этих участков. Информация о сумме задолженности по оцениваемым участкам представлена Заказчиком и приведена в разделе 10 «Описание Объекта оценки».

Определение рыночной стоимости права аренды оцениваемых земельных участков с учетом имеющейся задолженности по арендной плате представлено в таблице далее.

Табл. 12 Итоговый расчет рыночной стоимости права аренды оцениваемых земельных участков

Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв.м	Стоимость права аренды земельного участка, руб.	Сумма задолженности по арендным платежам и пени, руб.	Стоимость права аренды земельного участка с учетом задолженности, руб. (округленно)
77:09:01026:68	54 727	1 242 679 288р.	53 291 826,80р.	1 189 387 000р.
77:09:01026:109	1 234	34 688 250р.	438 304,14р.	34 250 000р.
ИТОГО:		**1 277 367 538р.**	**53 730 130,94р.**	**1 223 637 000р.**

Вывод:

Таким образом, рыночная стоимость права аренды оцениваемых земельных участков с учетом имеющейся задолженности, по состоянию на дату оценки, без учета НДС[17], составляет округленно:

1 223 637 000

(Один миллиард двести двадцать три миллиона шестьсот тридцать семь тысяч) рублей

15.1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ ЗДАНИЙ

Основные принципы оценки затратным подходом

Затратный подход – это подход к оценке, который определяет стоимость путем установления нынешней (текущей) стоимости актива за вычетом различных элементов износа: физического, функционального и экономического.

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

- расчет затрат необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки без учета износа;
- определение величины износа улучшений;
- расчет остаточной стоимости улучшений;

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что информированный покупатель не заплатит за актив больше, чем стоимость производства аналогичного имущества, эквивалентного по своим качествам и полезности оцениваемому объекту.

Первым шагом в затратном подходе является выбор подходящего уровня затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки.

Затраты на воспроизводство объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Затраты на замещение объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

Существуют следующие четыре метода определения текущей стоимости объектов недвижимости:

1. метод сравнительной единицы;
2. поэлементный метод;

[17] *Арендная плата за пользование земельным участком, находящимся в муниципальной собственности, НДС не облагается на основании пп. 17 п. 2 ст. 149 НК РФ, Источник: http://ppt.ru/news/135056*

3. сметный метод;
4. индексный метод.

Метод сравнительной единицы – текущая стоимость выбранной в качестве базы сравнения единицы измерения, умножается на количество единиц в оцениваемом объекте. Единицами измерения могут быть 1 куб. м, 1 кв. м и т.д.

Поэлементный метод заключается в определении удельной стоимости единицы измерения объекта или всего объекта исходя из поэлементных затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.

Сметный метод заключается в составлении объектных и сводных смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам.

Индексный метод состоит в определении на основе Положений о переоценке основных фондов стоимости воспроизводства оцениваемого объекта путем умножения его балансовой стоимости на соответствующий индекс.

Определение величины накопленного совокупного износа

При затратном подходе определение износа используется для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания для определения стоимости оцениваемого объекта.

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на **физический, функциональный и внешний (экономический).**

После определения совокупного накопленного износа оценщик для получения итоговой стоимости объекта недвижимости прибавляет к рыночной стоимости земельного участка разницу полной восстановительной стоимости объекта и накопленного износа.

Отметим, что затратный подход применим к оценке практически любых объектов недвижимости. Однако не во всех случаях такое применение оправданно (например, оценка доходоприносящей недвижимости). В связи с этим наиболее распространенной областью применения затратного подхода является оценка объектов на "пассивных" или малоактивных секторах рынка недвижимости. Преимущество применения затратного подхода в данном случае связано с тем, что недостаточность и / или недостоверность информации о состоявшихся сделках по купле - продаже объектов - аналогов в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке.

Специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов и объектов специального назначения (школ, церквей, вокзалов, объектов коммунального хозяйства и т.д.). Для таких объектов трудно найти сопоставимые продажи и уровень арендных ставок, поэтому анализ затрат на их воспроизводство или замещение остается единственной приемлемой альтернативой оценщика.

Вывод: *Учитывая имеющуюся информацию о конструктивных решениях, технических параметрах и состоянии оцениваемых зданий, Оценщик счел возможным рассчитать затраты на воспроизводство (замещение) тех зданий, по которым имеется достаточная информация для применения затратного подхода. В рамках подхода использовался метод сравнительной единицы т.к. отсутствуют данные для применения других методов.*

Табл. 13 Перечень оцениваемых зданий с указанием возможности применения затратного подхода к оценке, либо причины отказа от применения затратного подхода.

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь (фактическая), кв.м	Применение затратного подхода
1	Здание нежилое, д.48, стр.1	12 345,6	Применялся (опираясь на сборники УПСС)
2	Здание нежилое, д.48, стр.2 (часть 1 - основное здание)	26 457,52	Не применялся (отсутствуют сведения о строительном объеме здания)
3	Здание нежилое, д.48, стр.2 (часть 2 - объект культурного наследия)	243,66	
4	Здание нежилое, д.48, стр.2 (часть 3 - оставшееся)	6 074,13	
5	Здание нежилое, д.48, стр.3		Применялся
6	Здание нежилое, д.48, стр.4		Применялся

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь (фактическая), кв.м	Применение затратного подхода
7	Здание нежилое, д.48, стр.5	158,2	Применялся
8	Здание нежилое, д.48, стр.5А	185,7	Не применялся (данные технического паспорта не соответствуют обмерам здания, отсутствуют сведения о строительном объеме здания)
9	Здание нежилое, д.48, стр.7	125,4	
10	Здание нежилое, д.48, стр.8	5 161,2	Применялся (опираясь на сборники УПСС)
11	Здание нежилое, д.48, стр.9	915,1	Не применялся (отсутствуют сведения о строительном объеме здания)
12	Здание нежилое, д.48, стр.10	331,3	Применялся
13	Здание нежилое, д.48, стр.11	399,2	Не применялся (данные технического паспорта не соответствуют обмерам здания, отсутствуют сведения о строительном объеме здания)
14	Здание нежилое, д.48, стр.12	227,3	
15	Здание нежилое, д.48, стр.29	303,6	Применялся
16	Здание нежилое, д.48, стр.37	180,7	Применялся
17	Здание нежилое, д.48, стр.38	559,8	Не применялся (данные технического паспорта не соответствуют обмерам здания, отсутствуют сведения о строительном объеме здания)
18	Здание нежилое, д.48, стр.39	900,0	Не применялся (недостаточно сведений для применения затратного подхода)
19	Здание нежилое, д.48, стр.40	294,2	Не применялся (данные технического паспорта не соответствуют обмерам здания, отсутствуют сведения о строительном объеме здания)
20	Здание нежилое, д.48, стр.42	315,5	Применялся
21	Здание нежилое, д.48, стр.44	457,4	Не применялся (данные технического паспорта не соответствуют обмерам здания, отсутствуют сведения о строительном объеме здания)
22	Здание нежилое, д.48, стр.44А	51,8	Применялся
23	Здание нежилое, д.48, стр.46	148,5	Применялся
24	Здание нежилое, д.48, стр.47	177,5	Применялся
25	Здание нежилое, д.48, стр.50		Применялся
26	Здание нежилое, д.48, стр.55	694,9	Применялся
27	Здание нежилое, д.48, стр.56	900,0	Не применялся (недостаточно сведений для применения затратного подхода)
28	Здание нежилое, д.48, стр.58		Применялся

Стоимость замещения зданий современной постройки (по которым недавно были проведены ремонтно-восстановительные работы – строение 1 и строение 8) рассчитывалась с использованием Сборника Укрупненных Показателей Стоимости Строительства (УПСС): «Общественные здания» в ценах на 01.01.2016г. (сокращенно «ОЗ» 2016). Стоимость замещения зданий старой постройки (по которым в недавнем времени не были проведены ремонтно-восстановительные работы) рассчитывалась с использованием Сборников Укрупненных Показателей Восстановительной Стоимости (УПВС) в уровне цен на 01.01.1969 г.

Методика расчета стоимости зданий с использованием Сборников УПСС

Стоимость замещения зданий современной постройки (по которым недавно были проведены ремонтно-восстановительные работы) рассчитывалась с использованием Сборника Укрупненных Показателей Стоимости Строительства (УПСС): «Общественные здания» в ценах на 01.01.2016г. (сокращенно «ОЗ» 2016), а также на основе рыночной информации о стоимости строительства зданий и сооружений.

Общая формула расчета восстановительной стоимости с использованием сборников УПСС:

$$\mathbf{C = P \times V \times K,}$$

где:

P – восстановительная стоимость единицы исходного параметра аналогичного объекта в ценах указанных в соответствующем сборнике УПСС;

V – исходный параметр (1 куб.м);

К – переходный коэффициент.

Переходный ценовой коэффициент К при использовании сборников УПСС рассчитывается следующим образом:

К = К1 х К2 х К3 х К4, где

К1 - поправочный коэффициент на конструктивные особенности (учитывает различия в конструктивных элементах между оцениваемым объектом и объектом-аналогом, рассчитывается по сборникам УПСС);

К2 - коэффициент учёта НДС (по ставке 18%);

К3 - индекс перехода от уровня цен соответствующего сборника УПСС к дате оценки (определяется по Сборнику «Индексы цен в строительстве» № 96, июль 2016г., стр. 71, средние данные по Российской Федерации);

К4 - коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (застройщика) при строительстве.

Методика расчета стоимости зданий с использованием Сборников УПВС

Стоимость замещения зданий старой постройки (по которым в недавнем времени не были проведены ремонтно-восстановительные работы) рассчитывалась с использованием Сборников Укрупненных Показателей Восстановительной Стоимости (УПВС) в уровне цен на 01.01.1969 г., а также на основе рыночной информации о стоимости строительства зданий и сооружений.

Общая формула расчета восстановительной стоимости с использованием сборников УПВС:

С = Р х V х К,

где:

Р – восстановительная стоимость единицы исходного параметра аналогичного объекта в ценах указанных в соответствующем сборнике УПВС;

V – исходный параметр (1 куб.м);

К – переходный коэффициент.

Переходный ценовой коэффициент К при использовании сборников УПСС рассчитывается следующим образом:

К = К1 х К2 х К3 х К4 х К5 х К6 х К7, где

К1 - поправочный коэффициент на конструктивные особенности (учитывает различия в конструктивных особенностях между оцениваемым объектом и объектом-аналогом, рассчитывается по сборникам УПВС);

К2 - поправочный коэффициент на благоустройство (учитывает разницу в элементах благоустройства между оцениваемым объектом и объектом-аналогом, рассчитывается по сборникам УПВС);

К3 - поправка на климатический район (принята для соответствующего региона по сборникам УПВС);

К4 - коэффициент учёта НДС (по ставке 18%);

К5 - переходный коэффициент от уровня цен 1969г. к 1984г. (определяется в соответствии с постановлением Госстроя СССР от 11.05.83 г. №94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости СМР и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов);

К6 – индекс перехода от уровня цен 1984 г. к 2013 г. (определяется по видам промышленности основываясь на Сборник «Индексы цен в строительстве» № 96, июль 2016г., стр. 55);

К7 – индекс перехода от уровня цен 2013г. к сентябрю 2016г. (определяется основываясь на Сборник «Индексы цен в строительстве» № 96, июль 2016г., стр. 71, средние данные по Российской Федерации);

К8 - коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (застройщика) при строительстве.

Расчет стоимости замещения зданий

Для получения обоснованной стоимости затратным подходом необходимо определить величину прибыли предпринимателя. Прибыль предпринимателя - это вознаграждение инвестора за риск, связанный со строительством объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность. Данные о норме прибыли предпринимателя даны в «Справочнике расчётных данных для оценки и консалтинга», СРД №18, 2016 г., (правообладатель – ООО «Научно Практический Центр Профессиональных оценщиков», под редакцией Е.Е. Яскевича).

Результаты сравнительных исследований ПП и ВнИ на территории РФ в мае 2014 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ (ВнИ)	
				май 2015 г.	май 2016 г.
17.	Москва				
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	66	59
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	43	40
	Середина	Типовое жилье	4,В	38	37
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А, В»	76	68
	Середина	Торговые комплексы	1, 6, «В»	72	49
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	49	48
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	-	46
	Середина	Произв. помещения	1, 4, «С»	40	36
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, 3, «С»	32	30

Источник: «Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга», СРД №18.

Прибыль предпринимателя для группы зданий административно-производственного назначения была рассчитана опираясь на данные по производственным помещениям, расположенным в середине Москвы в мае 2016г., и составила: 36%, а в виде коэффициента – 1,36.

Прибыль предпринимателя для объектов, которые реконструировались под размещение апартаментов (здания – стр.1 и стр.8), была рассчитана как среднее значение рыночной величины прибыли предпринимателя для г. Москвы по элитному жилью, расположенному в центре и на окраине, по состоянию на май 2016г., и составила: 49,5%=(50%+40%)/2, а в виде коэффициента – 1,495.

Оценка накопленного износа

Расчет общего накопительного износа (ОНИ) осуществляется по формуле:

ОНИ = 1-(1-Ифиз.)*(1-Ифун.)*(1-Ивн.)

$И_{вв.}$ – износ внешнего воздействия или, **экономическое устаревание**, возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки. Экономическое устаревание вызывается факторами, внешними по отношению к собственности. Такими факторами могут быть перегруженные улицы или промышленное предприятие, расположенное поблизости от жилой зоны. Экономическое устаревание всегда считается неустранимым, поскольку величина потенциальных затрат делает нерациональной покупку окружающих объектов и удаление соответствующих вредных элементов только для того, чтобы увеличить стоимость одного затронутого объекта.

Экономическое устаревание (также называемое устареванием по *местоположению* или устареванием из-за *окружающей среды)* измеряется капитализированной величиной рентных потерь, оцененной с помощью валового рентного мультипликатора. Часть капитализированных потерь, относимая к земле, отражена в стоимости последней, и поэтому ее не следует вычитать из стоимости воспроизводства зданий и сооружений.

В связи с экономическим устареванием важно отметить трудности в разграничении между теми факторами местоположения, которые возможно, уменьшили полезность построек, и теми факторами, которые снизили стоимость участка. Например, «правильное» здание может быть расположено в «ошибочном» месте, или наоборот.

На основании анализа данных о рыночных требованиях к объектам недвижимости данного вида признаков экономического износа обнаружено не было.

$И_{ф.}$ – функциональный износ проявляется при несоответствии параметров объекта современным требованиям. Функциональное устаревание означает, что что-то в оцениваемом объекте не соответствует духу времени. Причиной может быть недостаток или избыток. Оцениваемый объект может по-прежнему прекрасно функционировать, но не соответствовать при этом современным стандартам. Дефект может быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, как сумма затрат на его исправление соотносится с ожидаемыми от этого выгодами.

Функциональное устаревание в острой форме может очень сильно повлиять на стоимость зданий и сооружений. Здание, которое во многих отношениях не соответствует духу времени, может не собрать рентного дохода, достаточного для покрытия операционных расходов. В этом случае наиболее обоснованным решением будет его снос.

Основываясь на выводах анализа относительно лучшего и наиболее эффективного использования, принимая во внимание уровень современных рыночных требований к объектам недвижимости данного вида, Оценщик принял размер функционального износа Объекта оценки равным 0. Однако Оценщиком принято решение рассчитаться стоимость функционального износа в отношении сгоревшего здания - стр.55.

Функциональный износ был определен оценщиком по «Шкале экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств», утвержденной Приказом Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"[18]:

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовле-	Здание/сооружение оказалось не пригод-	Объект работает с частыми отказами,	От 75 до

[18] *Ссылка на источник –*

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c/

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
творительное	но для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	100

Процент функционального износа сгоревшего здания определен в размере 80% (Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу), так как находиться в нерабочем состоянии, после пожара остался только фундамент и часть стен (металлические элементы возможно утилизировать в качестве металлолома).

$И_{физ.}$ – накопленный физический износ, - износ, связанный с физическим устареванием объекта. Физический износ, или физическое ухудшение, включает любое физическое изнашивание здания от потускневшей краски до разрушения конструкций. Износ может быть либо устранимым, либо неустранимым. *Неустранимым* он считается, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена. *Устранимый* износ предполагает, что затраты на исправление меньше, чем добавленная стоимость. Любой недостаток можно исправить, но если при этом затраты превосходят потенциальные выгоды, он считается неустранимым.

Отложенный текущий ремонт — это вид устранимого износа, который предполагает, что разумный покупатель произведет немедленные затраты с тем, чтобы привести собственность к нормальным стандартам. Отложенный ремонт включает покраску там, где это необходимо, ремонт протекающей крыши или текущего крана и т. п. Наличие отложенного текущего ремонта не обязательно предполагает пренебрежение или неправильное использование объекта в прошлом, а только то, что некоторые компоненты следует отремонтировать немедленно.

Величина физического износа определялась методом укрупненных оценок технического состояния. Расчет производился с учетом данных, содержащихся в Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404.[19] Укрупненная шкала физического износа приведена в таблице ниже:

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-1
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятии или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	

[19] *Ссылка на источник - http://www.infosait.ru/norma_doc/50/50432/*

Примечание: физический износ газового и лифтового оборудования определяется специализированными эксплуатационными организациями в соответствии с ведомственными инструкциями.

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий»

Износ конструктивных элементов зданий определён на основании характеристик объектов и с учётом описания состояний конструкций зданий и конструктивных элементов в таблице выше.

Расчет физического износа зданий оцениваемых с применением Сборников УПВС производился, опираясь на данные указанных сборников, и представлен в таблицах ниже.

Здание нежилое, д.48, стр.3

Конструктивные элементы	Удельный вес отдельных конструктивных элементов, %	Процент износа, %	Физический износ здания, %
Фундаменты	14,00%	95%	13,30%
Стены, перегородки и колонны	32,00%	98%	31,36%
Покрытия и перекрытия	12,00%	100%	12,00%
Кровли	4,00%	100%	4,00%
Полы	5,00%	100%	5,00%
Проемы	9,00%	100%	9,00%
Отделочные работы	7,00%	100%	7,00%
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	10,00%	100%	10,00%
Прочие работы	7,00%	100%	7,00%
Итого	***100,0%***		***98,7%***

Здание нежилое, д.48, стр.4

Конструктивные элементы	Удельный вес отдельных конструктивных элементов, %	Процент износа, %	Физический износ здания, %
Фундаменты	12,00%	50%	6,00%
Стены, перегородки и колонны	30,00%	100%	30,00%
Покрытия и перекрытия	16,00%	100%	16,00%
Кровли	7,00%	100%	7,00%
Полы	9,00%	100%	9,00%
Проемы	8,00%	100%	8,00%
Отделочные работы	3,00%	100%	3,00%
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	13,00%	100%	13,00%
Прочие работы	2,00%	100%	2,00%
Итого	***100,0%***		***94,0%***

Здание нежилое, д.48, стр.5

Конструктивные элементы	Удельный вес отдельных конструктивных элементов, %	Процент износа, %	Физический износ здания, %
Фундаменты	18,00%	30%	5,40%
Стены и перегородки	26,00%	33%	8,58%
Покрытия	11,00%	30%	3,30%
Кровля	8,00%	27%	2,16%
Полы	7,00%	30%	2,10%
Проемы	11,00%	27%	2,97%
Внутренняя отделка	2,00%	30%	0,60%
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	5,00%	25%	1,25%
Прочие работы	12,00%	30%	3,60%
Итого	***100,0%***		***30,0%***

Здание нежилое, д.48, стр.10

Конструктивные элементы	Удельный вес отдельных конструктивных элементов, %	Процент износа, %	Физический износ здания, %
Фундаменты	16,00%	40%	6,40%
Стены	17,00%	60%	10,20%
Покрытие и перекрытия	27,00%	60%	16,20%
Кровля	7,00%	50%	3,50%
Полы	23,00%	60%	13,80%
Проемы	3,00%	50%	1,50%
Отделочные работы	1,00%	60%	0,60%
Прочие работы	3,00%	60%	1,80%
Электроосвещение	2,00%	50%	1,00%
Грозозащита	1,00%	50%	0,50%
Итого	***100,0%***		***55,5%***

Здание нежилое, д.48, стр.29

Конструктивные элементы	Удельный вес отдельных конструктивных элементов, %	Процент износа, %	Физический износ здания, %
Фундаменты	9,00%	35%	3,15%
Стены	17,00%	45%	7,65%
Покрытие и перекрытия	41,00%	40%	16,40%
Кровля	6,00%	40%	2,40%
Полы	8,00%	40%	3,20%
Проемы	6,00%	38%	2,28%
Отделочные работы	1,00%	40%	0,40%
Прочие работы	2,00%	40%	0,80%
Внутренние санитарно-технические и спринклерные устройства	6,00%	38%	2,28%
Электроосвещение	4,00%	35%	1,40%
Итого	***100,0%***		***40,0%***

Здание нежилое, д.48, стр.37

Конструктивные элементы	Удельный вес отдельных конструктивных элементов, %	Процент износа, %	Физический износ здания, %
Фундаменты	9,00%	55%	4,95%
Стены	18,00%	60%	10,80%
Перегородки	3,00%	60%	1,80%
Перекрытия	10,00%	60%	6,00%
Крыша	4,00%	45%	1,80%
Лестницы, входы	9,00%	55%	4,95%
Окна и двери	10,00%	55%	5,50%
Полы	8,00%	55%	4,40%
Внутренняя отделка	8,00%	50%	4,00%
Прочие	11,70%	60%	7,02%
Санитарно-технические устройства	5,60%	52%	2,91%
Электротехнические устройства	3,70%	50%	1,85%
Итого	***100,0%***		***56,0%***

Здание нежилое, д.48, стр.42

Конструктивные элементы	Удельный вес отдельных конструктивных элементов, %	Процент износа, %	Физический износ здания, %
Фундаменты	12,00%	50%	6,00%
Стены, перегородки и колонны	22,00%	55%	12,10%
Покрытия и перекрытия	8,00%	55%	4,40%
Кровли	11,00%	50%	5,50%
Полы	11,00%	55%	6,05%
Проемы	7,00%	50%	3,50%
Отделочные работы	3,00%	55%	1,65%
Сантехнические и электротехнические работы	20,00%	45%	9,00%
Прочие работы	6,00%	55%	3,30%
Итого	***100,0%***		***51,5%***

Здание нежилое, д.48, стр.44А

Конструктивные элементы	Удельный вес отдельных конструктивных элементов, %	Процент износа, %	Физический износ здания, %
Фундаменты	15,00%	60%	9,00%
Стены, перегородки и колонны	38,00%	88%	33,44%
Покрытия и перекрытия	13,00%	60%	7,80%
Кровли	6,00%	65%	3,90%
Полы	8,00%	80%	6,40%
Проемы	7,00%	60%	4,20%
Отделочные работы	3,00%	80%	2,40%
Электротехнические работы	2,00%	100%	2,00%
Прочие работы	8,00%	80%	6,40%
Итого	***100,0%***		***75,5%***

Здание нежилое, д.48, стр.46

Конструктивные элементы	Удельный вес отдельных конструктивных элементов, %	Процент износа, %	Физический износ здания, %
Фундаменты	23,00%	60%	13,80%
Стены, перегородки и колонны	40,00%	60%	24,00%
Перекрытия и покрытия	12,00%	55%	6,60%
Кровля	3,00%	50%	1,50%
Полы	6,00%	55%	3,30%
Проемы	3,00%	45%	1,35%

Отделочные работы	1,00%	75%	0,75%
Электротехнические работы	2,00%	50%	1,00%
Прочие работы	10,00%	50%	5,00%
Итого	***100,0%***		***57,3%***

Здание нежилое, д.48, стр.47

Конструктивные элементы	Удельный вес отдельных конструктивных элементов, %	Процент износа, %	Физический износ здания, %
Фундаменты	4,00%	55%	2,20%
Стены	22,00%	60%	13,20%
Перегородки	5,00%	50%	2,50%
Перекрытия	12,00%	60%	7,20%
Крыша	7,00%	45%	3,15%
Лестницы, входы	4,00%	50%	2,00%
Окна и двери	10,00%	50%	5,00%
Полы	12,00%	55%	6,60%
Внутренняя отделка	8,00%	60%	4,80%
Прочие	5,00%	50%	2,50%
Санитарно-технические устройства	5,00%	50%	2,50%
Электротехнические устройства	6,00%	50%	3,00%
Итого	***100,0%***		***54,7%***

Здание нежилое, д.48, стр.50

Конструктивные элементы	Удельный вес отдельных конструктивных элементов, %	Процент износа, %	Физический износ здания, %
Фундаменты	9,00%	67%	6,03%
Каркас, стены и перегородки	17,00%	95%	16,15%
Перекрытия и покрытие	12,00%	100%	12,00%
Кровля	8,00%	100%	8,00%
Проемы	27,00%	100%	27,00%
Полы	6,00%	100%	6,00%
Внутренняя отделка	2,00%	100%	2,00%
Санитарно-технические и электротехнические устройства	11,00%	100%	11,00%
Прочие работы	8,00%	100%	8,00%
Итого	***100,0%***		***96,2%***

Здание нежилое, д.48, стр.55

Конструктивные элементы	Удельный вес отдельных конструктивных элементов, %	Процент износа, %	Физический износ здания, %
Фундаменты	16,00%	60%	9,60%
Стены	17,00%	85%	14,45%
Покрытие и перекрытия	27,00%	100%	27,00%
Кровля	7,00%	95%	6,65%
Полы	23,00%	100%	23,00%
Проемы	3,00%	75%	2,25%
Отделочные работы	1,00%	100%	1,00%
Прочие работы	3,00%	100%	3,00%
Электроосвещение	2,00%	100%	2,00%
Грозозащита	1,00%	100%	1,00%
Итого	***100,0%***		***90,0%***

Здание нежилое, д.48, стр.58

Конструктивные элементы	Удельный вес отдельных конструктивных элементов, %	Процент износа, %	Физический износ здания, %
Строительные работы	85,00%	98%	83,30%
Внутренние санитарно-технические и спринклерные устройства	15,00%	100%	15,00%
Итого	***100,0%***		***98,3%***

Источник: расчеты Оценщика

Расчет физического износа зданий оцениваемых с применением Сборников УПСС производился, опираясь на данные указанных сборников, и представлен в таблицах ниже. По этим зданиям также был произведен расчет строительной готовности объектов, т.к. здания не завершены строительством.

Здание нежилое, д.48, стр.1

Конструктивные элементы	Удельный вес отдельных конструктивных элементов, %	Стоимость конструктивного элемента, руб.	***Строительная готовность, %***	***Стоимость конструктивного элемента с учетом строительной готовности, руб.***	Процент износа, %	***Физический износ здания, %***
Фундаменты (подземная часть)	10,42%	1 956,30	100,0%	1 956,30	20%	2,08%
Каркас	0,03%	5,10	100,0%	5,10	20%	0,01%
Стены наружные, возможна отделка	21,79%	4 091,10	65,0%	2 659,22	20%	4,36%
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	10,97%	2 059,50	100,0%	2 059,50	1%	0,11%
Перекрытия и покрытие	10,00%	1 877,20	100,0%	1 877,20	20%	2,00%
Кровли	3,50%	657,00	0,0%	0,00	0%	0,00%
Лестницы, балконы, лоджии	0,00%	0,00	100,0%	0,00	1%	0,00%
Проемы	7,64%	1 435,30	0,0%	0,00	0%	0,00%
Полы	6,52%	1 224,40	0,0%	0,00	0%	0,00%
Внутренняя отделка	8,72%	1 636,60	0,0%	0,00	0%	0,00%
Прочие конструкции	4,00%	750,70	0,0%	0,00	1%	0,04%
Особостроительные работы, лифты	2,29%	429,90	0,0%	0,00	0%	0,00%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,68%	878,70	0,0%	0,00	0%	0,00%
Водоснабжение и канализация	3,29%	618,30	0,0%	0,00	0%	0,00%
Электроснабжение и освещение	4,48%	840,80	0,0%	0,00	0%	0,00%
Слаботочные системы	1,02%	191,40	0,0%	0,00	0%	0,00%
Прочие системы и спецоборудование	0,67%	126,10	0,0%	0,00	0%	0,00%
Итого	***100,0%***	***18 778***	***45,6%***	***8 557,32***		***8,6%***

Здание нежилое, д.48, стр.8

Конструктивные элементы	Удельный вес отдельных конструктивных элементов, %	Стоимость конструктивного элемента, руб.	***Строительная готовность, %***	***Стоимость конструктивного элемента с учетом строительной готовности, руб.***	Процент износа, %	***Физический износ здания, %***
Фундаменты (подземная часть)	10,42%	1 956,30	100,0%	1 956,30	20%	2,08%
Каркас	0,03%	5,10	100,0%	5,10	20%	0,01%
Стены наружные, возможна отделка	21,79%	4 091,10	98,0%	4 009,28	1%	0,22%
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	10,97%	2 059,50	100,0%	2 059,50	1%	0,11%
Перекрытия и покрытие	10,00%	1 877,20	100,0%	1 877,20	20%	2,00%
Кровли	3,50%	657,00	100,0%	657,00	1%	0,04%
Лестницы, балконы, лоджии	0,00%	0,00	100,0%	0,00	1%	0,00%
Проемы	7,64%	1 435,30	100,0%	1 435,30	1%	0,08%
Полы	6,52%	1 224,40	0,0%	0,00	0%	0,00%
Внутренняя отделка	8,72%	1 636,60	0,0%	0,00	0%	0,00%
Прочие конструкции	4,00%	750,70	100,0%	750,70	1%	0,04%
Особостроительные работы, лифты	2,29%	429,90	0,0%	0,00	0%	0,00%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,68%	878,70	0,0%	0,00	0%	0,00%
Водоснабжение и канализация	3,29%	618,30	0,0%	0,00	0%	0,00%
Электроснабжение и освещение	4,48%	840,80	0,0%	0,00	0%	0,00%
Слаботочные системы	1,02%	191,40	0,0%	0,00	0%	0,00%
Прочие системы и спецоборудование	0,67%	126,10	0,0%	0,00	0%	0,00%
Итого	***100,0%***	***18 778***	***67,9%***	***12 750,38***		***4,6%***

Источник: расчеты Оценщика

Определение стоимости замещения

Общая формула расчета стоимости замещения зданий:

$$\mathbf{С_{зам} = ВС \times (1-И_{физ}) \times (1-И_{функ}) \times (1-И_{внеш})}$$

где:

- **$С_{зам}$** - стоимость замещения;
- **ВС –** восстановительная стоимость;
- **$И_{физ}$ –** физический износ;
- **$И_{фун}$ –** функциональный износ;
- **$И_{внеш}$ –** внешний износ.

Таким образом, накопленный износ всех зданий принят равным расчетному значению физического износа, кроме здания - стр.55. Накопленный Износ этого здания рассчитан по вышеуказанным формулам и составил 98%.

Определение восстановительной стоимости и стоимости замещения зданий при использовании затратного подхода представлено в следующих таблицах.

Табл. 14 Расчет стоимости замещения зданий, проведенный с использованием сборников УПВС

№ п/п	Наименование объекта	Этажность	Группа капитальности	Количество	Единица измерения	Обоснование (№ сборника УПВС, № таблицы)	Справочная стоимость 1 ед. измерения аналога, руб.	Поправочный коэффициент на конструктивные особенности (К1)	Поправочный коэффициент на благоустройство (К2)	Поправочный коэффициент на климатический район (К3)	Коэффициент учёта НДС (К4)	Сметная стоимость в ценах 1969г., руб.	Индекс перехода от уровня цен 1969г. к 1984г. (К5)	Индекс перехода от уровня цен 1984г. к 2013г. (К6)	Индекс перехода от уровня цен 2013г. к сентябрю 2016г. (К7)	Прибыль предпринимателя (К4)	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	**Стоимость замещения здания с учётом износа (округленно), без НДС, руб.**
5	Здание нежилое, д.48, стр.3	-	-	226	м3	СБОРНИК № 1, Отдел I, Таблица 1а	13,30	1,000	1,000	1,000	1,00	3 006	1,17	160,154	1,197	1,360	916 820	98,7%	**12 000**
6	Здание нежилое, д.48, стр.4	-	-	268	м3	СБОРНИК № 1, Отдел I, Таблица 13а	15,00	1,000	1,000	1,000	1,00	4 020	1,17	160,154	1,197	1,360	1 226 168	94,0%	**74 000**
7	Здание нежилое, д.48, стр.5	1	1	716	м3	СБОРНИК № 4, Раздел III, Таблица 82д	19,20	1,000	1,000	1,000	1,00	13 747	1,17	160,154	1,197	1,360	4 193 130	30,0%	**2 937 000**
12	Здание нежилое, д.48, стр.10	1	1	3 172	м3	СБОРНИК № 14, Отдел I, Раздел 5, Таблица 39а	7,20	1,000	1,000	1,000	1,00	22 838	1,17	160,154	1,197	1,360	6 966 100	55,5%	**3 100 000**
15	Здание нежилое, д.48, стр.29	2	1	1 919	м3	СБОРНИК № 14, Отдел I, Раздел 5, Таблица 32а	14,00	1,000	1,000	1,000	1,00	26 866	1,17	160,154	1,197	1,360	8 194 587	40,0%	**4 920 000**
16	Здание нежилое, д.48, стр.37	2	1	953	м3	СБОРНИК № 4, Раздел II, Таблица 50и	19,10	1,000	1,000	1,000	1,00	18 202	1,17	160,154	1,197	1,360	5 552 011	56,0%	**2 444 000**
20	Здание нежилое, д.48, стр.42	1 эт +1 подз	1	1 160	м3	СБОРНИК № 1, Отдел I, Таблица 31б	24,10	1,000	1,000	1,000	1,00	27 956	1,17	160,154	1,197	1,360	8 527 055	51,5%	**4 136 000**
22	Здание нежилое, д.48, стр.44А	1	1	288	м3	СБОРНИК № 1, Отдел I, Таблица 22а	21,30	1,000	1,000	1,000	1,00	6 134	1,17	160,154	1,197	1,360	1 871 096	75,5%	**458 000**

23	Здание нежилое, д.48, стр.46	под-вал	0	978	м3	СБОРНИК № 1, Отдел I, Таблица 33б	17,70	1,000	1,000	1,000	1,00	17 311	1,17	160,154	1,197	1,360	5 280 027	57,3%	**2 255 000**
24	Здание нежилое, д.48, стр.47	под-вал	1	612	м3	СБОРНИК № 4, Раз-дел II, Таблица 47а	23,10	0,800	1,000	1,000	1,00	11 310	1,17	160,154	1,197	1,360	3 449 669	54,7%	**1 564 000**
25	Здание нежилое, д.48, стр.50	-	-	152	м3	СБОРНИК № 4, Раз-дел III, Таблица 99б	30,00	1,000	1,000	1,000	1,00	4 560	1,17	160,154	1,197	1,360	1 390 878	96,2%	**53 000**
26	Здание нежилое, д.48, стр.55	1	2	4 040	м3	СБОРНИК № 14, Отдел I, Раздел 5, Таблица 39а	7,20	1,000	1,000	1,000	1,00	29 088	1,17	160,154	1,197	1,360	8 872 335	98,0%	**178 000**
28	Здание нежилое, д.48, стр.58	-	-	170	м3	СБОРНИК № 9, Отдел 1, Раздел 3, Таблица 32б	35,00	1,000	1,000	1,000	1,00	5 950	1,17	160,154	1,197	1,360	1 814 851	98,3%	**31 000**
	Итого:																		**22 162 000**

Источник: расчеты Оценщика

Табл. 15 Расчет стоимости замещения зданий, проведенный с использованием сборников УПСС

№ п/п	Наименование объекта	Этажность	Количество	Единица измерения	Обоснование (сборник УПСС, код, страница)	Справочная стоимость 1 ед. измерения аналога, руб.	Стоимость 1 ед. измерения аналога с учетом строительной готовности, руб.	Поправочный коэффициент на конструктивные особенности (К1)	Коэффициент учёта НДС (К2)	Сметная стоимость в ценах года по сборнику УПСС., руб.	Индекс перехода от уровня цен сборника УПСС к дате оценки (К3)	Прибыль предпринимателя (К4)	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Стоимость замещения здания с учётом износа, без НДС, руб.
1	Здание нежилое, д.48, стр.1	6 эт +1 подз	45 635	м3	"ОЗ" 2016, код ruОЗ.11.000.0015, стр.456	18 778	***7 459,66***	1,000	1,00	340 421 584	1,079	1,495	549 158 027	8,6%	501 943 068
2	Здание нежилое, д.48, стр.8	6 эт +1 подз	18 046	м3	"ОЗ" 2016, код ruОЗ.11.000.0015, стр.456	18 778	***12 750,38***	1,000	1,00	230 093 321	1,079	1,495	371 179 738	4,6%	354 220 536
	Итого:														**856 163 604**

Источник: расчеты Оценщика

Согласно информации предоставленной Заказчиком, в отношении Здания нежилого, д.48, стр.1 и Здания нежилого, д.48, стр.8 имеются провопритязания третьих лиц: заявлены исковые требования в суды (описание правопритязаний приведено в разделе 10 «Описание объекта оценки»). В связи с этим, Оценщик счел необходимым рассчитать в отношении указанных объектов степень влияния данных правопритязаний на рыночную стоимость вышеуказанных объектов и отразить это в корректировке на риск инвестирования в данные объекты недвижимости.

Расчет корректировки был произведен посредством определения ставки дисконтирования с учетом вышеуказанных рисков в премии за риск инвестиции в оцениваемые объекты недвижимости.

Ставка дисконтирования *(аналог: ставка сравнения, норма дохода)* – это процентная ставка, которая используется для того чтобы переоценить стоимость будущего капитала на текущий момент. Это делается из-за того, что одним из фундаментальных законов экономики является постоянное обесценивание ценности (покупательной способности, стоимости) денег. Ставка дисконтирования используется в инвестиционном анализе, когда инвестор решает о перспективе вложения в тот или иной объект.

При определении ставки дисконтирования с учетом факторов риска, присущих эмитенту, применяется Метод кумулятивного построения.

Метод кумулятивного построения основан на суммировании безрисковой ставки дохода и надбавок за риск инвестирования в оцениваемую недвижимость. Метод наилучшим образом учитывает все виды рисков инвестиционных вложений, связанных как с факторами общего для отрасли и экономики характера, так и со спецификой оцениваемого имущества. Расчёты производят по формуле

$$r = r_б + \sum_{i=1}^{n} R_i,$$

где ***r*** **–** ставка дисконтирования;

rб **–** базовая (безрисковая или наименее рискованная) ставка;

Ri **–** премия за i-вид риска;

n **–** количество премий за риск.

В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомлённость экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения даёт достаточно хорошие результаты.

Расчет безрисковой ставки

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с нулевым или минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой ставки принята ставка рефинансирования – процентная ставка, используемая Центральным банком при предоставлении кредитов коммерческим банкам (применяется в качестве ориентира стоимости привлечения и размещения средств). Ставка рефинансирования по состоянию на 27.09.2016г. равна 10%.[20]

Премия за риск

Расчет премии за риск инвестирования в объекты недвижимости представлен в следующей таблице.

Табл. 16 Расчет премии за риск инвестирования в объекты недвижимости.

Вид и наименование риска	Количество баллов (от 1 до 10)
Неэффективное юридическое сопровождение	10
Длительность разрешения судебных споров	10
Изменение федерального или местного законодательства	4
Ухудшение общей экономической ситуации	2
Увеличение числа конкурирующих объектов	4
Криминогенные факторы	2

[20] *Источник - http://www.cbr.ru/*

Вид и наименование риска	Количество баллов (от 1 до 10)
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	1
Сумма	*33*
Количество факторов	*7*
Средневзвешенное значение балла	*4,7*
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)	**4,71%**

Источник: расчеты Оценщика

Расчет ставки дохода приведен в таблице ниже.

Табл. 17 Расчет ставки дохода.

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	10,00%
Премия за риск	4,39%
Ставка дохода	***14,71%***

Источник: расчеты Оценщика

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования для определения текущей стоимости оцениваемой недвижимости с учетом имеющихся рисков инвестирования рассчитывалась также с учётом отражения рисков возврата вложений в величине ставки дисконтирования. Так как в отношении оцениваемого имущества имеются провопритязания третьих лиц (заявлены исковые требования в суды), в отношении оцениваемого имущества есть сомнения относительно полноты и своевременности возврата вложений, Оценщик счёл возможным определить ставку дисконтирования на основе следующего выражения:

$$r = \frac{r_f + k p_d}{1 - p_d k},$$

где *rf* – безрисковая ставка,

pd - вероятность дефолта (не возврата вложений) в размере *k*, $0 < k \leq 1$,

kpd - матожидание уровня возможных потерь (средние потери при наступлении дефолта).

При определении ставки дисконтирования мы исходили из того, что:

- допускаемый уровень потерь (типичный уровень потерь) будет равен ставке дисконтирования (при оптимистичных условиях разрешения судебных споров и возврата вложений) (14,39%).

- размер неоплаты при потерях, связанных с неполной и/или несвоевременной оплатой, может составить 85,61% (100%-14,39%).

Расчёт ставки дисконтирования представлен в следующей таблице.

Табл. 18 Расчет ставки дисконтирования.

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	***14,71%***
Допускаемый уровень потерь	14,71%
Размер неоплаты при потерях	85,29%
Ставка дисконтирования (без учета вероятности полного не возврата вложений)	***31,18%***

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, расчет рыночной стоимости Здания нежилого, д.48, стр.1 и Здания нежилого, д.48, стр.8 с учетом имеющихся рисков приведен в таблице ниже.

№ п/п	Наименование объекта	Этажность	Количество	Единица измерения	Обоснование (сборник УПСС, код, страница)	Стоимость замещения здания с учётом износа, без НДС, руб.	Риск, %	Итого стоимость здания (округленно), руб.
1	Здание нежилое, д.48, стр.1	6 эт +1 подз	45 635	м3	"ОЗ" 2016, код ruОЗ.11.000.0015, стр.456	501 943 068	31,18%	345 458 000р.
2	Здание нежилое, д.48, стр.8	6 эт +1 подз	18 046	м3	"ОЗ" 2016, код ruОЗ.11.000.0015, стр.456	354 220 536	31,18%	243 790 000р.
	Итого:					**856 163 604**		**589 248 000**

Источник: расчеты Оценщика

15.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При оценке стоимости сравнительным подходом могут быть использованы:

- метод прямого сравнительного анализа продаж (метод сравнительных продаж);
- метод соотношения дохода и цены продажи.

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

В рамках метода сравнительного анализа продаж необходимо выполнение следующих этапов:

1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем рынке.
2. Проверка информации о сделках.
3. Внесение поправок с учётом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов.

Требования к применению метода сравнительных продаж:

- объекты должны быть сходными по назначению использования, качеству, передаваемым правам, местоположению;
- субъекты должны быть сходными по платёжеспособности, возможностям финансирования, инвестиционной мотивации;
- сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый, сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях.

Основные критерии при выборе сопоставимых объектов (аналогов) следующие:

1) права собственности на недвижимость,
2) условия финансирования,
3) условия и время продажи;
4) местоположение;
5) физические характеристики.

При использовании *метода соотношения дохода и цены продажи* рассчитываются:

- валовой рентный мультипликатор (ВРМ);
- общий коэффициент капитализации.

Чтобы применить ВРМ, оценщик обычно должен совершить три действия:

1. оценить рыночный рентный доход от оцениваемого объекта.
2. Определить отношение валового дохода к продажной цене, исходя из недавних рыночных сделок.
3. Умножить рыночный рентный доход от оцениваемого объекта на ВРМ.

Для проведения корректных и обоснованных расчетов Оценщик счел необходимым раздельно посчитать стоимость 1 кв.м недвижимости различного назначения.

Таким образом, отдельно был произведен расчет зданий - стр.1, стр.2 (часть 1 - основное здание), стр.8, учитывая, что они наиболее подходят для размещения объектов административно-офисного назначения.

Отдельно была рассчитана рыночная стоимость здания - стр.9, т.к. его наиболее эффективным использованием является использование в качестве здания автомойки с административными помещениями.

Здания нежилые в составе: стр.2 (часть 2 - объект культурного наследия), стр.2 (часть 3 - оставшееся), стр.5, стр.5А, стр.7, стр.10, стр.11, стр.12, стр.29, стр.37, стр.38, стр.39, стр.40, стр.42, стр.44, стр.44А, стр.56, были объеденены в одну группу и по ним была рассчитана стоимость 1 кв. м имущественного комплекса из вышеперечисленных зданий площадью 11 707,9 кв.м, на основе которой была рассчитана рыночная стоимость каждого из зданий с применением необходимых корректировок.

Здания нежилые в составе: стр.46 (топливохранилище заглубленное), стр.47 (бомбоубежище заглубленное), стр.55 (сгоревшее здание) не оценивались с применением сравнительного подхода, т.к. рынок аналогичных объектов не развит, Оценщику не удалось выявить сделки с аналогичным имуществом для обоснованного и корректного применения сравнительного подхода.

Здания нежилые в составе: стр.3, стр.4, стр.50, стр.58 не оценивались с применением сравнительного подхода, т.к. на дату проведения оценки указанные здания полностью разрушены.

Учитывая то обстоятельство, что рынок продажи объектов административно-офисного и административно-производственного назначения в г. Москве достаточно развит, и то, что, по мнению Оценщика, с учётом имеющейся рыночной информации, возможно провести адекватную корректировку цен предложения аналогов, а также отсутствие необходимых данных для проведения достоверных обоснованных расчетов другими методами, в настоящем отчете в рамках сравнительного подхода Оценщик счёл возможным использовать, к оцениваемым сравнительным подходам зданиям, метод сравнительных продаж.

Основным допущением при выборе аналогов для оценки зданий является использование в качестве исходной базы сведений о предложениях.

Обоснование выбора единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 м2 общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО №1, п. 22а: Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости г. Москвы, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 м2 общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

15.2.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1 КВ.М ЗДАНИЯ НЕЖИЛОГО, Д.48, СТР.9

Оцениваемое здание предназначено и оборудовано под размещение автомойки с административными помещениями.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок со зданиями.

Наиболее важными факторами стоимости для данного вида недвижимости, как правило, являются:

1. дата предложения;
2. местоположение объекта;
3. передаваемые имущественные права;
4. функциональное назначение;
5. стоимость земельного участка;
6. возможность торга;
7. площадь;
8. наличие коммуникаций;
9. наличие парковки;
10. техническое состояние здания и уровень отделки помещений.

Выбор объектов-аналогов

Проанализировав рынок, Оценщик выбрал объекты-аналоги, с учетом вышеуказанных критериев отбора, по своим характеристикам наиболее близкие к оцениваемому зданию (Информация по объектам-аналогам представлена в Приложении к Отчету). Для анализа может быть достаточно получить исчерпывающие данные по 3-5 сопоставимым объектам недвижимости.

Для полной идентификации объектов–аналогов, недостающая информация была получена из интервью с представителями компаний – собственников/агентств недвижимости.

Сравнительные характеристики аналогов и результаты расчетов приведены в таблице ниже.

Табл. 19 Расчет рыночной стоимости 1 кв. м Здания нежилого, д.48, стр.9 при использовании сравнительного подхода

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект оценки
Источник информации	http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-dmitrovskoe-shosse-120812995/	http://www.cian.ru/sale/commercial/149476076/	http://www.cian.ru/sale/commercial/147978882/	
Общая площадь, кв.м	204,3	230,0	185,6	915,1
Стоимость в руб.	56 718 338р.	55 000 000р.	48 000 000р.	
Стоимость без НДС, в руб.	48 066 388р.	46 610 169р.	40 677 966р.	
Дата продажи (предложения)	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	
Поправка на дату предложения (продажи) (П1), %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб.	48 066 388р.	46 610 169р.	40 677 966р.	
Местоположение	Москва, Дмитровское шоссе, 81 (САО)	г.Москва, ул.Шипиловская, 44а (ЮАО)	г.Москва, Россошанская ул., 13 (ЮАО)	г. Москва, ул. Михалковская, д.48 (САО)
Поправка на месторасположение в зависимости от округа расположения (П2), коэффициент	1,000	1,186	1,186	
Скорректированная стоимость, руб.	48 066 388р.	55 281 829р.	48 245 960р.	
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Поправка на характер передаваемых прав (П3), %	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.	48 066 388р.	55 281 829р.	48 245 960р.	
Функциональное назначение	здание под автомойку / автосервис	здание под автомойку / автосервис	здание под автомойку / автосервис	Здание автомойки
Поправка на функциональное назначение (П4), %	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.	48 066 388р.	55 281 829р.	48 245 960р.	
Площадь земельного участка, кв.м[21]	266	299	241	
Передаваемые права	собственность	в долгосрочной аренде на 49 лет	собственность	в долгосрочной аренде на 49 лет
Безразмерный коэффициент корректировки стоимости для земельного участка, предоставляемого в аренду на срок менее 49 лет	1,412	1,000	1,412	
Стоимость земельного участка, руб./кв.м	*22 693р.*			
Поправка на стоимость земельного участка (П5), руб.	-8 512 930р.	-6 785 343р.	-7 733 724р.	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка $Р_{скорр}$, руб.	39 553 458р.	48 496 486р.	40 512 236р.	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка $Р_{0\ за\ 1\ кв.м}$, руб./кв. м	193 605р.	210 854р.	218 277р.	
Возможность торга	торг уместен	торг уместен	торг уместен	
Поправка на торг (П6), %	-12,0%	-12,0%	-12,0%	

[21] *В тех случаях, когда Оценщику не удалось получить достоверные сведения о размере земельного участка у объектов-аналогов (в том числе и по прозвону объявлений), Оценщик принимал к расчету площадь застройки земельного участка, полученную расчетным путем.*

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект оценки
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	170 372р.	185 552р.	192 084р.	
Поправка на размер (площадь) (П7), %	-26,99%	-24,86%	-28,72%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	124 389р.	139 429р.	136 921р.	
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Поправка на наличие коммуникаций (П8), %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	124 389р.	139 429р.	136 921р.	
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Поправка на наличие парковки (П9), коэффициент	1,000	1,000	1,000	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	124 389р.	139 429р.	136 921р.	
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Отличное
Поправка на техническое состояние, уровень отделки (П10), коэффициент	1,024	1,024	1,024	
Скорректированная стоимость $Р_{скорр\ за\ 1\ кв.м}$, руб./кв.м	127 374р.	142 775р.	140 208р.	
Количество внесённых поправок	4	5	5	
Весовой коэффициент	0,385	0,308	0,308	
Скорректированная стоимость 1 кв.м здания, руб./кв.м				**136 062р.**

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка стоимостей сопоставимых объектов

Как видно из исходных данных, объекты-аналоги по отношению к оцениваемому объекту и друг к другу имеют различия, оказывающие влияние на величину их стоимости и, как следствие, требующие применения соответствующих корректировок.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с аналогичными объектами.

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и Объектом оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог уступает оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотнесения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Цены сопоставимых объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

1) $P_{скорр} = P_0+(P_0*П1*П2*П3*П4)/100 +П5$, где

$P_{скорр}$ – скорректированная стоимость сопоставимого объекта,

P_0 – начальная стоимость сопоставимого объекта (цена предложения),

П1 – поправка на дату продажи,

П2 – поправка на месторасположение в зависимости от округа расположения,

П3 – поправка на характер передаваемых прав,

П4 – поправка на функциональное назначение,

П5 – поправка на стоимость земельных участков для объектов-аналогов.

2) $P_{скорр\ за\ 1\ кв.м} = P_{0\ за\ 1\ кв.м}+P_{0\ за\ 1\ кв.м} * П6*П7*П8*П9*П10$, где

$P_{0\ за\ 1\ кв.м}$ – стоимость 1 кв.м сопоставимого объекта (после корректировки на стоимость земельного участка),

$P_{скорр\ за\ 1\ кв.м}$ - скорректированная стоимость 1 кв. м сопоставимого объекта,

П6, П7, П8, П9, П10 – поправки, соответственно, на:

6. торг,
7. площадь,
8. наличие коммуникаций,
9. наличие парковки,
10. техническое состояние зданий и уровень отделки объектов-аналогов.

В процессе расчетов вносились следующие поправки.

Поправка на дату предложения (продажи)

Даты предложения объектов-аналогов сопоставимы с датой проведения оценки. Ввод корректировок не требуется.

Поправка на месторасположение в зависимости от округа расположения.

Данная поправка отражает разницу в стоимости объектов недвижимости расположенных в разных округах г. Москвы. В аналитическом исследовании «Обзор рынка офисной недвижимости Москвы. 1 полугодие 2016 года», подготовленном Департаментом Консалтинга, Аналитики и Исследований компании Blackwood[22], приводится зависимость ставки аренды в зависимости от месторасположения по округам г. Москвы. Так как Оценщику не удалось вы-

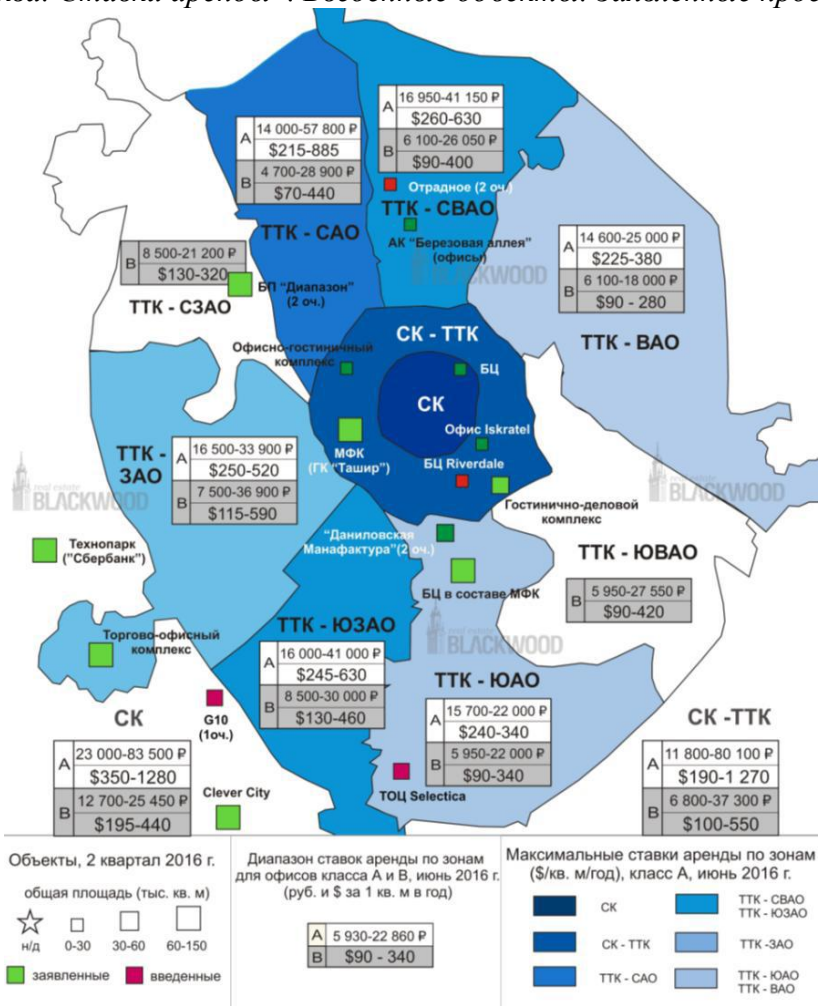
[22] *Ссылка на источник –*

http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_moskvy_2q_2016_final.pdf

явить достоверный и обоснованный анализ рынка купли-продажи зданий под размещение автомойки/автосервиса, отражающий зависимость цены объекта от его расположения относительно округов г. Москвы, и, проведя собственный анализ рынка, Оценщику не удалось собрать достаточное количество достоверных данных для выявления такой зависимости, однако, также учитывая тот факт, что стоимость недвижимости варьируется не только в зависимости от удаления объекта от станций метро, но и в зависимости от округа расположения данного объекта, в связи с этим, Оценщик счел возможным и целесообразным применить вышеуказанное аналитическое исследование компании Blackwood относительно стоимости продажи объектов недвижимости, приняв зависимость ставки аренды примерно сопоставимой с зависимостью стоимости продажи объектов относительно расположения их в различных округах г. Москвы.

Расчет корректировок производился опираясь на график приведенный ниже.

Москва. Ставки аренды. Введенные объекты. Заявленные проекты*



* - *ставки аренды указаны без НДС и эксплуатационных расходов в долл. США.*

Таким образом, для расчета корректировки было рассчитано среднее значение ставок аренды для офисных помещений класса «В» в различных округах г. Москвы опираясь на вышеприведенный график. Данные по средним значениям приведены в таблице ниже.

Округ	**диапазон значений для класса В**		***Среднее значение для класса В ($/кв.м/год)***
САО	70	440	*255*
СВАО	90	400	*245*
ВАО	90	280	*185*
ЮВАО	90	420	*255*
ЮАО	90	340	*215*
ЮЗАО	130	460	*295*
ЗАО	115	590	*353*
СЗАО	130	320	*225*

Источник: «Обзор рынка офисной недвижимости Москвы. 1 полугодие 2016 года», Blackwood.

Расчет корректировки для аналогов №2,3 производился следующим образом: 255/215= 1,186; к аналогу №1 корректировка не применялась т.к. он находится в том же административном округе, что и Объект оценки – САО.

Поправка на характер передаваемых прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Все сопоставимые продажи (или предложения) необходимо откорректировать для условий передачи права собственности на оцениваемый объект.

Все представленные к сравнению объекты аналоги оформлены на праве собственности. Ввод корректировок не требуется.

Поправка на функциональное назначение

Все аналоги, как и Объект оценки, представляют собой отдельно стоящие здания использование которых возможно в качестве автомойки /автосервиса. Ввод корректировок не требуется.

Поправка на стоимость земли рассчитана, исходя из предположения, что после внесения корректировок на дату продажи (предложения) и местоположение, стоимости земельных участков у оцениваемого здания и аналогов стали сопоставимы. Поправка определена на основе стоимости земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание.

Определение стоимости 1 кв.м. земельного участка было проведено методом сравнения продаж в рамках затратного подхода, и составила 22 693 рублей за кв.м.

К стоимости земельных участков объектов-аналогов №1 и №3 необходимо применить поправочный коэффициент на характер передаваемых прав по земельному участку, т.к. участки находятся в собственности. Расчет корректировки производился, опираясь на «Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга» СРД №18, в котором приводится исследование соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков в городах РФ (см. таблицу ниже).

Соотношение ПА/ПС для земельных участков в некоторых городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11 ноябрь 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13 ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРК-2016 март 2016	СРД-18 май 2016 г.
13.	Москва										
	Центр	Торговое									0,590
	Центр	Офисное									0,482
	Середина	Торговое					0,588	0,676	0,534		0,676
	Середина	Офисное	0,612	0,682	0,816	0,648		0,692	0,816		0,643
	Середина	Сервисное				0,608	0,800		0,708		
	Окраина	Производственное	0,882	0,894	0,940	0,908	0,956	0,924	0,932	0,909	0,988
	Окраина	Торговое	0,408						0,560	0,816	0,692
	Окраина	Офисное					0,714				0,790
	Окраина	Офисно-складское					0,856				
	Окраина	Сервисное			0,712						0,766

Источник: «Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга», СРД №18.

Для расчетов было принято значение соответствующее расположению земельного участка в середине Москвы, функциональное назначение – сервисное (т.к. земельный участок, на котором располагается оцениваемое здание, смешанного назначения). Таким образом, к стоимости земельных участков объектов-аналогов №1 и №3, принадлежащих на праве собственности, был применен коэффициент в размере 1,412 = 1,000/0,708.

Поправка на торг

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на рынке недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости рассчитывались исходя из данных Научно-практического Центра Профессиональных Оценщиков, приведенных в таблице ниже.[23]

[23] *«Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга», СРД №18, 2016г, (правообладатель – ООО «Научно Практический Центр Профессиональных оценщиков», под редакцией Е.Е. Яскевича)*

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)

Источник: «Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга», СРД №18.

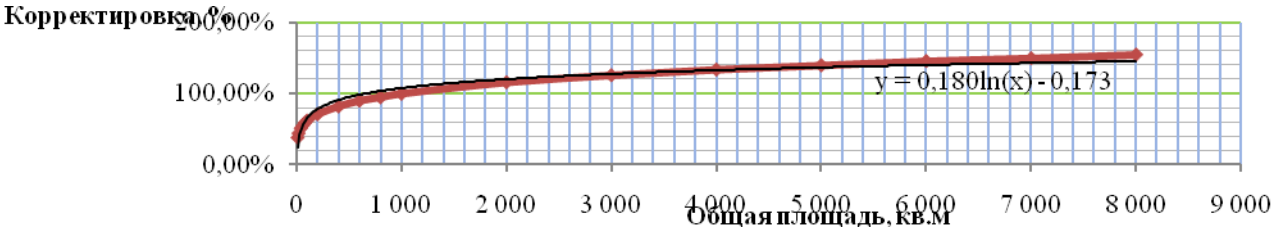
Исходя из вышеприведенных данных, учитывая месторасположение и специфику оцениваемого объекта, его техническое состояние, а также ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости, ко всем объектам-аналогам была применена минимальная корректировка по продаже производственно-складских объектов, расположенных в г. Москве в размере -12%.

Поправка на площадь

Поправка обусловлена различием в площадях оцениваемых объектов и аналогов. Величина поправки определялась методом интерполяции на основании исследования, приведенного в «Сборнике рыночных корректировок» СРК-2016, правообладатель – ООО «Научно Практический Центр Профессиональных оценщиков», под редакцией Е.Е. Яскевича. Корректировка связана с ликвидностью объектов недвижимости. При прочих равных условиях, большие по площади здания могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. В данном случае корректировка рассчитана на основании исследования зависимости цены зданий от их площади.

Проведенный в «Сборнике рыночных корректировок» СРК-2016 анализ зависимости цены производственно-складских зданий от их площади показывает, что зависимость приближенно можно описать следующим образом:

График 2. Зависимость цены производственно-складского здания от площади



Источник: расчеты Оценщика на основе данных СРК-2016

Таким образом, корректировки на площадь для аналогов при расчете стоимости 1 кв.м оцениваемого здания составят:

Зависимость	Формула	Площадь объекта оценки, кв.м	Площадь, кв.м		
			Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
		915,10	204,30	230,00	185,60
Логарифмическая	y = 0,180ln(x) - 0,173	105,44%	78,45%	80,59%	76,72%
Величина корректировки			-26,99%	-24,86%	-28,72%

Источник: расчеты Оценщика на основе данных СРК-2016

Поправка на наличие коммуникаций

У всех аналогов, как и у Объекта оценки, имеются все коммуникации. Ввод корректировок не требуется.

Поправка на наличие парковки

У всех аналогов, как и у Объекта оценки, имеется парковка. Ввод корректировок не требуется.

Поправка на техническое состояние (уровень отделки).

Поправка на техническое состояние, уровень отделки определялась с использованием «Методики массовой оценки арендной платы за офисные и торговые помещения в централь-

ном административном округе г. Москвы на базе рыночной стоимости»[24]. Ниже представлен размер поправок в зависимости, в том числе и от уровня отделки.

Значения коэффициентов формулы для офисов.

Фактор	Характеристика фактора	Коэффициент
Расположение напроспекте	Отдаленная улица	0.97
Проспект средней степениоживленности движения	1	
Престижный, «оживленный»проспект.	1.238	
Этаж расположенияобъекта	1-й этаж	1
2-ой и выше	0.967	
Подвал	0.835	
Цокольный этаж	0.95	
Состояние внешний вид объекта	Требуется ремонт	0.848
Хорошее/типовойремонт	1	
Отличное/качественныйремонт	1.024	
Офисный центр/ евроремонт	1.263	

Согласно вышеприведенной таблице значений коэффициентов для офисов, если состояние «хороший/типовой ремонт» объектов офисного назначения условно принять за 1, то размер корректировок для объектов, имеющих другое состояние (отделку), может быть следующий:

- требуется ремонт – 0,848;
- хорошее/типовой ремонт – 1,000;
- отличное/качественный ремонт – 1,024;
- офисный центр/евроремонт – 1,263.

Корректировки рассчитывались с учётом коэффициентов состояния в таблице ниже[25].

требуется ремонт или без отделки	0,848
под чистовую отделку/удовлетворительное	0,924
простая отделка (эконом-ремонт)	0,962
хорошее/типовой ремонт	1,000
отличное/качественный ремонт	1,024
дорогой качественный ремонт	1,120
офисный центр/евроремонт	1,263

Оцениваемое здание в отличном состоянии, все аналоги - в хорошем состоянии.

Таким образом, расчет корректировки в отношении всех аналогов производился следующим образом: 1,024/1,000 = 1,024.

Скорректированные значения стоимостей аналогов были проверены на т.н. «нормальность». При этом были рассчитаны:

- среднее значение $Р_{скорр}$ за 1 кв.м,
- среднеквадратическое отклонение;
- нижняя и верхняя границы доверительного интервала (см. расчёты в таблицах далее).

Границы доверительного интервала рассчитаны как среднее арифметическое плюс/минус 2 среднеквадратических отклонения (источник – В.С. Болдырев, А.Е. Фёдоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997г.).

Табл. 20 Определение границ доверительного интервала

Количество аналогов:	3
Среднее значение Рскорр за 1 кв.м:	136 786р.
Срекднеквадратическое отклонение:	5 834р.
Нижняя граница доверительного интервала:	125 117р.
Верхняя граница доверительного интервала:	148 454р.

Источник: расчеты Оценщика

[24] *Коэффициенты рассчитаны с использованием аналитическим материалов, изложенных в статье «Методика массовой оценки арендной платы за офисные и торговые помещения в Центральном административном округе г. Москвы на базе рыночной стоимости». Авторы - Калинина Н.В., Гуляева С.А. (Центр анализа рынков недвижимости), Чижов С.С. (ЗАО «Производственно – коммерческая дирекция»), ссылка на источник: http://valcenter.ru/articles/metodmasscao.asp*

[25] *Промежуточные значения 0,924, 0,962 и 1,120 рассчитаны как среднее между соседними коэффициентами в соответствующих диапазонах*

В результате был сделан вывод о том, что скорректированные значения стоимости всех аналогов укладываются в границы доверительного интервала и при расчёте средневзвешенного значения должны использоваться.

Согласно информации предоставленной Заказчиком, в отношении здания - стр.9 имеются провопритязания третьих лиц: заявлены исковые требования в суды (описание правопритязаний приведено в разделе 10 «Описание объекта оценки»). В связи с этим, Оценщик счел необходимым рассчитать в отношении указанного объекта степень влияния данных правопритязаний на рыночную стоимость объекта и отразить это в корректировке на риск инвестирования в данный объект недвижимости.

Расчет корректировки был произведен в разделе 15.1.2 настоящего отчета, посредством определения ставки дисконтирования с учетом вышеуказанных рисков в премии за риск инвестиции в оцениваемый объект недвижимости. Корректировка на риск составила 30,45%.

Таким образом, расчет рыночной стоимости здания - стр.9, при использовании сравнительного подхода, с учетом имеющихся рисков, представлен в следующей таблице.

Табл. 21 Расчёт рыночной стоимости Здания нежилого, д.48, стр.9 сравнительным подходом

Стоимость 1 кв.м Здания, руб./кв.м	Площадь, кв.м.	Стоимость здания без учета НДС, без учета стоимости земельного участка, руб.	**Риск, %**	**Итого стоимость здания (округленно), руб.**
136 062р.	915,1	***124 509 993р.***	31,18%	**85 693 000р.**

Источник: расчеты Оценщика

15.2.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ АДМИНИСТРАТИВНО-ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

К зданиям административно-офисного назначения были отнесены следующие здания: стр.1, стр.2 (часть 1 - основное здание), стр.8.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок со зданиями.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

1. дата предложения;
2. местоположение объекта;
3. передаваемые имущественные права;
4. функциональное назначение;
5. стоимость земельного участка;
6. возможность торга;
7. площадь;
8. наличие коммуникаций;
9. этаж (этажность);
10. наличие парковки;
11. техническое состояние и уровень отделки помещений.

Выбор объектов-аналогов

Проанализировав рынок, Оценщик выбрал объекты-аналоги, с учетом вышеуказанных критериев отбора, по своим характеристикам наиболее близкие к Объекту оценки (Информация по объектам-аналогам представлена в Приложении к Отчету). Для анализа может быть достаточно получить исчерпывающие данные по 3-5 сопоставимым объектам недвижимости.

Для полной идентификации объектов–аналогов, недостающая информация была получена из интервью с представителями компаний – собственников/агентств недвижимости.

Сравнительные характеристики аналогов и результаты расчетов приведены в таблицах ниже.

Табл. 22 Расчет рыночной стоимости 1 кв. м Здания нежилого, д.48, стр.1 при использовании сравнительного подхода

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект оценки
Источник информации	http://www.akrus.ru/prodazha/zdanie/zdanie/16213.html	http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-staropetrovskiy-proezd-148319100/	http://zdanie.info/2385/2468/object/20239	https://realty.yandex.ru/moskva/kupit/kommercheskaya-nedvizhimost/	
Общая площадь, кв.м	1 710,0	4 452,5	6 520,7	2 640,0	12 345,6
Стоимость в руб.	450 000 000р.	779 187 500р.	769 360 000р.	600 000 000р.	
Стоимость без НДС, в руб.	381 355 932р.	660 328 390р.	652 000 000р.	508 474 576р.	
Дата продажи (предложения)	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	
Поправка на дату предложения (продажи) (П1), %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб.	381 355 932р.	660 328 390р.	652 000 000р.	508 474 576р.	
Местоположение	г.Москва, Мичуринский проспект (ЗАО, 5 мин.общ.трансп. до м. Университет, на 1-ой линии)	г.Москва, Старопетровский проезд, 7А (САО, в 14 мин.пешком м. Войковская, на 2-ой линии)	г.Москва, ул. Плеханова, д. 15 (ВАО, в 17 мин.пешком м. Шоссе Энтузиастов, на 1-ой линии)	г.Москва, Мишина ул, д. 24 (САО, в 12 мин.пешком м. Динамо, на 1-ой линии)	г. Москва, ул. Михалковская, д.48 (САО, Головинский р-он, более 8 мин.общ.трансп. м.Водный стадион, на 1-ой линии)
Поправка на месторасположение в зависимости от удаления от станций метро и расположения на 1-ой линии домов (П2), коэффициент	0,937	1,076	0,969	0,937	
Скорректированная стоимость, руб.	357 368 644р.	710 249 216р.	631 592 400р.	476 491 525р.	
Поправка на месторасположение в зависимости от округа расположения (П3), коэффициент	0,723	1,000	1,378	1,000	
Скорректированная стоимость, руб.	258 521 998р.	710 249 216р.	870 573 308р.	476 491 525р.	
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	
Поправка на характер передаваемых прав (П4), %	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.	258 521 998р.	710 249 216р.	870 573 308р.	476 491 525р.	
Функциональное назначение	Административно-офисное здание	Административно-офисное здание	Административно-офисное здание	Административно-офисное здание	Административно-офисное здание
Поправка на функциональное назначение (П5), %	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.	258 521 998р.	710 249 216р.	870 573 308р.	476 491 525р.	
Площадь земельного участка, кв.м[26]	741	1 447	2 119	3 300	
Передаваемые права	собственность	собственность	Земля в аренде на 49 лет	Земля в аренде на 49 лет	Земля в аренде на 49 лет
Безразмерный коэффициент корректировки стоимости для земельного участка, предоставляемого в аренду на срок менее 49 лет	1,412	1,412	1,000	1,000	

[26] В тех случаях, когда Оценщику не удалось получить достоверные сведения о размере земельного участка у объектов-аналогов (в том числе и по прозвону объявлений), Оценщик принимал к расчету площадь застройки земельного участка, полученную расчетным путем.

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект оценки
Стоимость земельного участка, руб./кв.м	*22 693р.*				
Поправка на стоимость земельного участка (П6), руб.	-23 751 200р.	-46 382 552р.	-48 092 592р.	-74 888 399р.	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка $Р_{скорр}$, руб.	234 770 798р.	663 866 664р.	822 480 716р.	401 603 127р.	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка $Р_{0\ за\ 1\ кв.м}$, руб./кв. м	137 293р.	149 100р.	126 134р.	152 122р.	
Возможность торга	торг уместен	торг уместен	торг уместен	торг уместен	
Поправка на торг (П7), %	-17,0%	-17,0%	-17,0%	-17,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	113 953р.	123 753р.	104 691р.	126 262р.	
Поправка на размер (площадь) (П8), %	-13,64%	-7,04%	-4,40%	-10,64%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	98 410р.	115 044р.	100 080р.	112 823р.	
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Поправка на наличие коммуникаций (П9), %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	98 410р.	115 044р.	100 080р.	112 823р.	
Этаж расположения	2-х этажное с подвалом	4-х этажное	4-х этажное	4-х этажное с мансардой	6-ти этажное с подвалом
Поправка на этаж (этажность) (П10), коэффициент	0,994	0,973	0,973	0,979	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	97 860р.	111 886р.	97 332р.	110 422р.	
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Поправка на наличие парковки (П11), коэффициент	1,000	1,000	1,000	1,000	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	97 860р.	111 886р.	97 332р.	110 422р.	
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Дорогой качественный ремонт	Дорогой качественный ремонт	Дорогой качественный ремонт	Дорогой качественный ремонт	Офисный центр / Евроремонт
Поправка на техническое состояние, уровень отделки (П12), коэффициент	1,128	1,128	1,128	1,128	
Скорректированная стоимость $Р_{скорр\ за\ 1\ кв.м}$, руб./кв.м	110 404р.	126 228р.	109 808р.	124 576р.	
Количество внесённых поправок	7	6	7	6	
Весовой коэффициент	0,231	0,269	0,231	0,269	
Скорректированная стоимость 1 кв.м здания, руб./кв.м					**118 342р.**

Источник: расчеты Оценщика

Табл. 23 Расчет рыночной стоимости 1 кв. м Здания нежилого, д.48, стр.2 (часть 1 - основное здание) при использовании сравнительного подхода

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект оценки
Источник информации	http://www.akrus.ru/prodazha/zdanie/zdanie/16213.html	http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-staropetrovskiy-proezd-148319100/	http://zdanie.info/2385/2468/object/20239	https://realty.yandex.ru/moskva/kupit/kommercheskaya-nedvizhimost/	
Общая площадь, кв.м	1 710,0	4 452,5	6 520,7	2 640,0	26 457,5
Стоимость в руб.	450 000 000р.	779 187 500р.	769 360 000р.	600 000 000р.	
Стоимость без НДС, в руб.	381 355 932р.	660 328 390р.	652 000 000р.	508 474 576р.	
Дата продажи (предложения)	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	
Поправка на дату предложения (продажи) (П1), %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб.	381 355 932р.	660 328 390р.	652 000 000р.	508 474 576р.	
Местоположение	г.Москва, Мичуринский проспект (ЗАО, 5 мин.общ.трансп. до м. Университет, на 1-ой линии)	г.Москва, Старопетровский проезд, 7А (САО, в 14 мин.пешком м. Войковская, на 2-ой линии)	г.Москва, ул. Плеханова, д. 15 (ВАО, в 17 мин.пешком м. Шоссе Энтузиастов, на 1-ой линии)	г.Москва, Мишина ул, д. 24 (САО, в 12 мин.пешком м. Динамо, на 1-ой линии)	г. Москва, ул. Михалковская, д.48 (САО, Головинский р-он, более 8 мин.общ.трансп. м.Водный стадион, на 1-ой линии)
Поправка на месторасположение в зависимости от удаления от станций метро и расположения на 1-ой линии домов (П2), коэффициент	0,799	0,937	0,830	0,799	
Скорректированная стоимость, руб.	304 550 847р.	618 793 734р.	541 290 400р.	406 067 797р.	
Поправка на месторасположение в зависимости от округа расположения (П3), коэффициент	0,723	1,000	1,378	1,000	
Скорректированная стоимость, руб.	220 313 379р.	618 793 734р.	746 102 984р.	406 067 797р.	
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	
Поправка на характер передаваемых прав (П4), %	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.	220 313 379р.	618 793 734р.	746 102 984р.	406 067 797р.	
Функциональное назначение	Административно-офисное здание	Административно-офисное здание	Административно-офисное здание	Административно-офисное здание	Административно-офисное здание
Поправка на функциональное назначение (П5), %	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.	220 313 379р.	618 793 734р.	746 102 984р.	406 067 797р.	
Площадь земельного участка, кв.м[26]	741	1 447	2 119	3 300	
Передаваемые права	собственность	собственность	Земля в аренде на 49 лет	Земля в аренде на 49 лет	Земля в аренде на 49 лет
Безразмерный коэффициент корректировки стоимости для земельного участка, предоставляемого в аренду на срок менее 49 лет	1,412	1,412	1,000	1,000	
Стоимость земельного участка, руб./кв.м	*22 693р.*				

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект оценки
Поправка на стоимость земельного участка (П6), руб.	-23 751 200р.	-46 382 552р.	-48 092 592р.	-74 888 399р.	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка $Р_{скорр}$, руб.	196 562 179р.	572 411 182р.	698 010 392р.	331 179 398р.	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка $Р_{0\ за\ 1\ кв.м}$, руб./кв. м	114 949р.	128 560р.	107 045р.	125 447р.	
Возможность торга	торг уместен	торг уместен	торг уместен	торг уместен	
Поправка на торг (П7), %	-17,0%	-17,0%	-17,0%	-17,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	95 407р.	106 704р.	88 848р.	104 121р.	
Поправка на размер (площадь) (П8), %	-18,90%	-12,30%	-9,66%	-15,90%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	77 376р.	93 584р.	80 262р.	87 563р.	
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Поправка на наличие коммуникаций (П9), %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	77 376р.	93 584р.	80 262р.	87 563р.	
Этаж расположения	2-х этажное с подвалом	4-х этажное	4-х этажное	4-х этажное с мансардой	5-ти этажное с подвалом
Поправка на этаж (этажность) (П10), коэффициент	0,963	0,973	0,973	1,002	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	74 521р.	91 078р.	78 113р.	87 759р.	
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Поправка на наличие парковки (П11), коэффициент	1,000	1,000	1,000	1,000	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	74 521р.	91 078р.	78 113р.	87 759р.	
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Дорогой качественный ремонт	Дорогой качественный ремонт	Дорогой качественный ремонт	Дорогой качественный ремонт	Офисный центр / Евроремонт
Поправка на техническое состояние, уровень отделки (П12), коэффициент	1,128	1,128	1,128	1,128	
Скорректированная стоимость $Р_{скорр\ за\ 1\ кв.м}$, руб./кв.м	84 073р.	102 753р.	88 125р.	99 008р.	
Количество внесённых поправок	7	6	7	6	
Весовой коэффициент	0,231	0,269	0,231	0,269	
Скорректированная стоимость 1 кв.м здания, руб./кв.м					**94 058р.**

Источник: расчеты Оценщика

Табл. 24 Расчет рыночной стоимости 1 кв. м Здания нежилого, д.48, стр.8 при использовании сравнительного подхода

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект оценки
Источник информации	http://www.akrus.ru/prodazha/zdanie/zdanie/16213.html	http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-staropetrovskiy-proezd-148319100/	http://zdanie.info/2385/2468/object/20239	https://realty.yandex.ru/moskva/kupit/kommercheskaya-nedvizhimost/	
Общая площадь, кв.м	1 710,0	4 452,5	6 520,7	2 640,0	5 161,2
Стоимость в руб.	450 000 000р.	779 187 500р.	769 360 000р.	600 000 000р.	
Стоимость без НДС, в руб.	381 355 932р.	660 328 390р.	652 000 000р.	508 474 576р.	
Дата продажи (предложения)	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	
Поправка на дату предложения (продажи) (П1), %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб.	381 355 932р.	660 328 390р.	652 000 000р.	508 474 576р.	
Местоположение	г.Москва, Мичуринский проспект (ЗАО, 5 мин.общ.трансп. до м. Университет, на 1-ой линии)	г.Москва, Старопетровский проезд, 7А (САО, в 14 мин.пешком м. Войковская, на 2-ой линии)	г.Москва, ул. Плеханова, д. 15 (ВАО, в 17 мин.пешком м. Шоссе Энтузиастов, на 1-ой линии)	г.Москва, Мишина ул, д. 24 (САО, в 12 мин.пешком м. Динамо, на 1-ой линии)	г. Москва, ул. Михалковская, д.48 (САО, Головинский р-он, более 8 мин.общ.трансп. м.Водный стадион, на 1-ой линии)
Поправка на месторасположение в зависимости от удаления от станций метро и расположения на 1-ой линии домов (П2), коэффициент	0,937	1,076	0,969	0,937	
Скорректированная стоимость, руб.	357 368 644р.	710 249 216р.	631 592 400р.	476 491 525р.	
Поправка на месторасположение в зависимости от округа расположения (П3), коэффициент	0,723	1,000	1,378	1,000	
Скорректированная стоимость, руб.	258 521 998р.	710 249 216р.	870 573 308р.	476 491 525р.	
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	
Поправка на характер передаваемых прав (П4), %	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.	258 521 998р.	710 249 216р.	870 573 308р.	476 491 525р.	
Функциональное назначение	Административно-офисное здание	Административно-офисное здание	Административно-офисное здание	Административно-офисное здание	Административно-офисное здание
Поправка на функциональное назначение (П5), %	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.	258 521 998р.	710 249 216р.	870 573 308р.	476 491 525р.	
Площадь земельного участка, кв.м[26]	741	1 447	2 119	3 300	
Передаваемые права	собственность	собственность	Земля в аренде на 49 лет	Земля в аренде на 49 лет	Земля в аренде на 49 лет
Безразмерный коэффициент корректировки стоимости для земельного участка, предоставляемого в аренду на срок менее 49 лет	1,412	1,412	1,000	1,000	
Стоимость земельного участка, руб./кв.м	*22 693р.*				
Поправка на стоимость земельного участка (П6), руб.	-23 751 200р.	-46 382 552р.	-48 092 592р.	-74 888 399р.	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект оценки
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка $Р_{скорр}$, руб.	234 770 798р.	663 866 664р.	822 480 716р.	401 603 127р.	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка $Р_{0\ за\ 1\ кв.м}$, руб./кв. м	137 293р.	149 100р.	126 134р.	152 122р.	
Возможность торга	торг уместен	торг уместен	торг уместен	торг уместен	
Поправка на торг (П7), %	-17,0%	-17,0%	-17,0%	-17,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	113 953р.	123 753р.	104 691р.	126 262р.	
Поправка на размер (площадь) (П8), %	-7,62%	-1,02%	1,61%	-4,63%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	105 267р.	122 492р.	106 380р.	120 421р.	
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Поправка на наличие коммуникаций (П9), %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	105 267р.	122 492р.	106 380р.	120 421р.	
Этаж расположения	2-х этажное с подвалом	4-х этажное	4-х этажное	4-х этажное с мансардой	6-ти этажное с подвалом
Поправка на этаж (этажность) (П10), коэффициент	0,994	0,973	0,973	0,979	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	104 679р.	119 128р.	103 459р.	117 859р.	
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Поправка на наличие парковки (П11), коэффициент	1,000	1,000	1,000	1,000	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	104 679р.	119 128р.	103 459р.	117 859р.	
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Дорогой качественный ремонт	Дорогой качественный ремонт	Дорогой качественный ремонт	Дорогой качественный ремонт	Офисный центр / Евроремонт
Поправка на техническое состояние, уровень отделки (П12), коэффициент	1,128	1,128	1,128	1,128	
Скорректированная стоимость $Р_{скорр\ за\ 1\ кв.м}$, руб./кв.м	118 097р.	134 399р.	116 721р.	132 966р.	
Количество внесённых поправок	7	6	7	6	
Весовой коэффициент	0,231	0,269	0,231	0,269	
Скорректированная стоимость 1 кв.м здания, руб./кв.м					**126 172р.**

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка стоимостей сопоставимых объектов

Как видно из исходных данных, объекты-аналоги по отношению к оцениваемому объекту и друг к другу имеют различия, оказывающие влияние на величину их стоимости и, как следствие, требующие применения соответствующих корректировок.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с аналогичными объектами.

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и Объектом оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог уступает оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотнесения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Цены сопоставимых объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

1) $Р_{скорр} = Р_0+(Р_0*П1*П2*П3*П4*П5)/100 +П6$, где

$Р_{скорр}$ – скорректированная стоимость сопоставимого объекта,

$Р_0$ – начальная стоимость сопоставимого объекта (цена предложения),

П1 – поправка на дату продажи,

П2 – поправка на месторасположение в зависимости от удаления от станций метро и нахождения на 1-ой линии домов,

П3 – поправка на месторасположение в зависимости от округа расположения,

П4 – поправка на характер передаваемых прав,

П5 – поправка на функциональное назначение,

П6 – поправка на стоимость земельных участков для объектов-аналогов.

2) $Р_{скорр\ за\ 1\ кв.м} = Р_{0\ за\ 1\ кв.м}+Р_{0\ за\ 1\ кв.м} * П7*П8*П9*П10*П11*П12$, где

$Р_{0\ за\ 1\ кв.м}$ – стоимость 1 кв.м сопоставимого объекта (после корректировки на стоимость земельного участка),

$Р_{скорр\ за\ 1\ кв.м}$ - скорректированная стоимость 1 кв. м сопоставимого объекта,

П7, П8, П9, П10, П11, П12 – поправки, соответственно, на:

7. торг,
8. площадь,
9. наличие коммуникаций,
10. этаж (этажность),
11. парковка,
12. техническое состояние и уровень отделки объектов-аналогов.

В процессе расчетов вносились следующие поправки.

Поправка на дату предложения (продажи)

Даты предложения объектов-аналогов сопоставимы с датой проведения оценки. Ввод корректировок не требуется.

Поправка на месторасположение в зависимости от удаления от станций метро и расположения на 1-ой линии домов.

Поправка на месторасположение отражает разницу в стоимости объектов недвижимости расположенных на разном удалении от станций метро и расположения на 1-ой линии домов. В «Справочнике Оценщика» на сайте профессиональной сети «Оценщики и эксперты»[27]

[27] *Ссылка на источник - http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/932*

приводится данная зависимость цены от месторасположения (см. таблицы ниже). Расчет корректировок производился опираясь на вышеуказанный справочник.

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-4.38	-3 — 0	33
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-3.63	-3 — 0	4
2 квартал 2014 года	-4.48	-3 — 0	29

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-8.07	-6 — -3	29
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
2 квартал 2014 года	-8.07	-6 — -3	29

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-11.23	-16 — -13	28
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
2 квартал 2014 года	-11.23	-16 — -13	28

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-14.36	-18 — -14	28
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
2 квартал 2014 года	-14.36	-18 — -14	28

Корректировка на расположение внутри квартала для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных на 1-ой линии — к ценам объектов, расположенных на 2-ой линии (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-11.04	-12 — -9	103
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2015 года	-13.85	-12 — -9	17
1 квартал 2015 года	-12.11	-12 — -10	9
4 квартал 2014 года	-11.67	-11 — -9	18
3 квартал 2014 года	-11.21	-16 — -9	7
2 квартал 2014 года	-9.19	-12 — -9	42

Источник: «Справочник Оценщика».

Значение и расчет корректировки для здания - стр.1 представлены в таблице ниже.

Описание корректировки	*Поправка*	Значение, соответствующее аналогу №1	Значение, соответствующее аналогу №2	Значение, соответствующее аналогу №3	Значение, соответствующее аналогу №4	*Значение, соответствующее оцениваемому объекту*
Удаленность от станций метро						
переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)	*-3,63%*	-8,07%	-8,07%	-11,23%	-8,07%	*-14,36%*
переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)	*-8,07%*					
переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)	*-11,23%*					
переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)	*-14,36%*					
Корректировка на удаленность от станций метро		***-6,29%***	***-6,29%***	***-3,13%***	***-6,29%***	
Расположение внутри квартала (на 1-ой линии)						

Описание корректировки	*Поправка*	Значение, соответствующее аналогу №1	Значение, соответствующее аналогу №2	Значение, соответствующее аналогу №3	Значение, соответствующее аналогу №4	*Значение, соответствующее оцениваемому объекту*
переход от цен объектов, расположенных на 1-ой линии — к ценам объектов, расположенных на 2-ой линии (в процентах от цен)	*-13,85%*	0,00%	-13,85%	0,00%	0,00%	*0,00%*
Корректировка на расположение внутри квартала (на 1-ой линии)		***0,00%***	***13,85%***	***0,00%***	***0,00%***	
Суммарное значение корректировки на месторасположение в зависимости от удаления от станций метро и расположения на 1-ой линии домов, в %		**-6,29%**	**7,56%**	**-3,13%**	**-6,29%**	
Корректировка в виде коэффициента		**0,937**	**1,076**	**0,969**	**0,937**	

Источник: расчеты Оценщика на основании «Справочника Оценщика»

Значение и расчет корректировки для здания - стр.2 (часть 1 - основное здание) представлены в таблице ниже.

Описание корректировки	*Поправка*	Значение, соответствующее аналогу №1	Значение, соответствующее аналогу №2	Значение, соответствующее аналогу №3	Значение, соответствующее аналогу №4	*Значение, соответствующее оцениваемому объекту*
Удаленность от станций метро						
переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)	*-3,63%*	-8,07%	-8,07%	-11,23%	-8,07%	-14,36%
переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)	*-8,07%*					
переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)	*-11,23%*					
переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)	*-14,36%*					
Корректировка на удаленность от станций метро		***-6,29%***	***-6,29%***	***-3,13%***	***-6,29%***	
Расположение внутри квартала (на 1-ой линии)						
переход от цен объектов, расположенных на 1-ой линии — к ценам объектов, расположенных на 2-ой линии (в процентах от цен)	*-13,85%*	0,00%	-13,85%	0,00%	0,00%	*-13,85%*
Корректировка на расположение внутри квартала (на 1-ой линии)		***-13,85%***	***0,00%***	***-13,85%***	***-13,85%***	
Суммарное значение корректировки на месторасположение в зависимости от удаления от станций метро и расположения на 1-ой линии домов, в %		**-20,14%**	**-6,29%**	**-16,98%**	**-20,14%**	
Корректировка в виде коэффициента		**0,799**	**0,937**	**0,830**	**0,799**	

Источник: расчеты Оценщика на основании «Справочника Оценщика»

Значение и расчет корректировки для здания - стр.8 представлены в таблице ниже.

Описание корректировки	*Поправка*	Значение, соответствующее аналогу №1	Значение, соответствующее аналогу №2	Значение, соответствующее аналогу №3	Значение, соответствующее аналогу №4	*Значение, соответствующее оцениваемому объекту*
Удаленность от станций метро						
переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)	*-3,63%*	-8,07%	-8,07%	-11,23%	-8,07%	*-14,36%*
переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)	*-8,07%*					
переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)	*-11,23%*					
переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)	*-14,36%*					
Корректировка на удаленность от станций метро		***-6,29%***	***-6,29%***	***-3,13%***	***-6,29%***	
Расположение внутри квартала (на 1-ой линии)						
переход от цен объектов, расположенных на 1-ой линии — к ценам объектов, расположенных на 2-ой линии (в процентах от цен)	*-13,85%*	0,00%	-13,85%	0,00%	0,00%	*0,00%*
Корректировка на расположение внутри квартала (на 1-ой линии)		***0,00%***	***13,85%***	***0,00%***	***0,00%***	
Суммарное значение корректировки на месторасположение в зависимости от удаления от станций метро и расположения на 1-ой линии домов, в %		**-6,29%**	**7,56%**	**-3,13%**	**-6,29%**	
Корректировка в виде коэффициента		**0,937**	**1,076**	**0,969**	**0,937**	

Источник: расчеты Оценщика на основании «Справочника Оценщика»

Поправка на месторасположение в зависимости от округа расположения

Данная поправка отражает разницу в стоимости объектов недвижимости расположенных в разных округах г. Москвы. В аналитическом исследовании «Обзор рынка офисной недвижимости Москвы. 1 полугодие 2016 года», подготовленном Департаментом Консалтинга, Аналитики и Исследований компании Blackwood[28], приводится зависимость ставки аренды в зависимости от месторасположения по округам г. Москвы. Так как Оценщику не удалось выявить достоверный и обоснованный анализ рынка купли-продажи административно-офисных зданий, отражающий зависимость цены объекта от его расположения относительно округов г. Москвы, и, проведя собственный анализ рынка, Оценщику не удалось собрать достаточное количество достоверных данных для выявления такой зависимости, однако, также учитывая тот факт, что стоимость недвижимости варьируется не только в зависимости от удаления объекта от станций метро, но и в зависимости от округа расположения данного объекта, в связи с этим, Оценщик счел возможным и целесообразным применить вышеуказанное аналитическое исследование компании Blackwood относительно стоимости продажи объектов недвижимости, приняв зависимость ставки аренды примерно сопоставимой с зависимостью

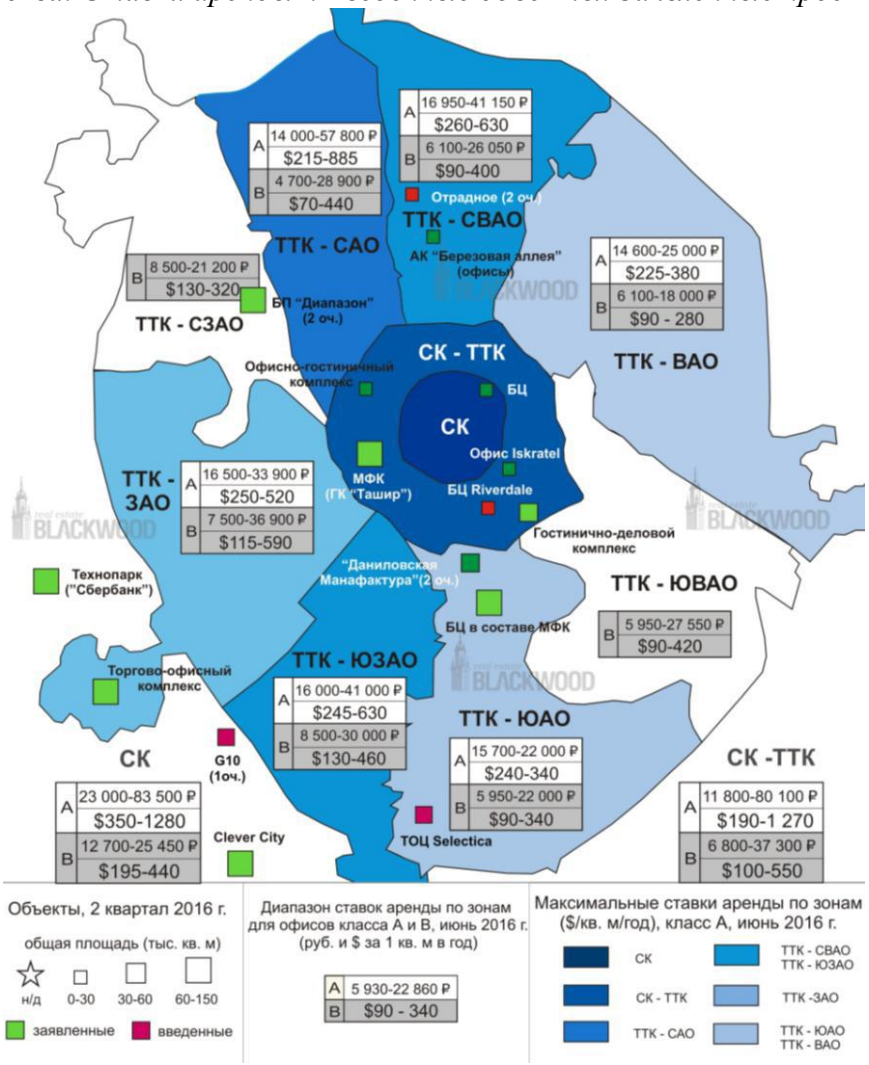
[28] *Ссылка на источник –*

http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_moskvy_2q_2016_final.pdf

стоимости продажи объектов относительно расположения их в различных округах г. Москвы.

Расчет корректировок производился опираясь на график приведенный ниже.

Москва. Ставки аренды. Введенные объекты. Заявленные проекты*



** - ставки аренды указаны без НДС и эксплуатационных расходов в долл. США.*

Таким образом, для расчета корректировки было рассчитано среднее значение ставок аренды для офисных помещений класса «В» в различных округах г. Москвы опираясь на вышеприведенный график. Данные по средним значениям приведены в таблице ниже.

Округ	диапазон значений для класса В		*Среднее значение для класса В ($/кв.м/год)*
САО	70	440	*255*
СВАО	90	400	*245*
ВАО	90	280	*185*
ЮВАО	90	420	*255*
ЮАО	90	340	*215*
ЮЗАО	130	460	*295*
ЗАО	115	590	*353*
СЗАО	130	320	*225*

Источник: «Обзор рынка офисной недвижимости Москвы. 1 полугодие 2016 года», Blackwood.

Расчет корректировки в отношении всех зданий производился следующим образом:

- для аналога №1: 255/353= 0,723;
- для аналога №3: 255/185= 1,378;
- к аналогам №2,4 корректировка не применялась т.к. они находятся в том же административном округе, что и Объект оценки – САО.

Поправка на характер передаваемых прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Все сопоставимые продажи (или предложения) необходимо откорректировать для условий передачи права собственности на оцениваемый объект.

Все представленные к сравнению объекты аналоги оформлены на праве собственности. Ввод корректировок не требуется.

Поправка на функциональное назначение

Все аналоги, как и оцениваемые здания, представляют собой отдельно стоящие административно-офисные здания. Ввод корректировок не требуется.

Поправка на стоимость земли рассчитана, исходя из предположения, что после внесения корректировок на дату продажи (предложения) и местоположение, стоимости земельных участков у оцениваемого здания и аналогов стали сопоставимы. Поправка определена на основе стоимости земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание.

Определение стоимости 1 кв.м. земельного участка было проведено методом сравнения продаж в рамках затратного подхода и составила 22 693 рублей за кв.м.

К стоимости земельных участков всех объектов-аналогов необходимо применить поправочный коэффициент на характер передаваемых прав по земельному участку, т.к. участки находятся в собственности. Расчет корректировки производился опираясь на «Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга» СРД №18, в котором приводится исследование соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков в городах РФ (см. таблицу ниже).

Соотношение ПА/ПС для земельных участков в некоторых городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11 ноябрь 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13 ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРК-2016 март 2016	СРД-18 май 2016 г.
13.	**Москва**										
	Центр	Торговое									0,590
	Центр	Офисное									0,482
	Середина	Торговое					0,588	0,676	0,534		0,676
	Середина	Офисное	0,612	0,682	0,816	0,648		0,692	0,816		0,643
	Середина	Сервисное				0,608	0,800		0,708		
	Окраина	Производственное	0,882	0,894	0,940	0,908	0,956	0,924	0,932	0,909	0,988
	Окраина	Торговое	0,408						0,560	0,816	0,692
	Окраина	Офисное					0,714				0,790
	Окраина	Офисно-складское					0,856				
	Окраина	Сервисное			0,712						0,766

Источник: «Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга», СРД №18.

Для расчетов было принято значение соответствующее расположению земельного участка в середине Москвы, функциональное назначение – сервисное (т.к. земельный участок, на котором располагаются оцениваемые здания, смешанного назначения). Таким образом, в отношении всех оцениваемых зданий к стоимости объектов-аналогов №1,2, принадлежащих на праве собственности, был применен коэффициент в размере 1,412 = 1,000/0,708.

Поправка на торг

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на рынке недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости рассчитывались исходя из данных Научно-практического Центра Профессиональных Оценщиков, приведенных в таблице ниже.[29]

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)

Источник: «Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга», СРД №18.

[29] *«Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга», СРД №18, 2016г, (правообладатель – ООО «Научно Практический Центр Профессиональных оценщиков», под редакцией Е.Е. Яскевича)*

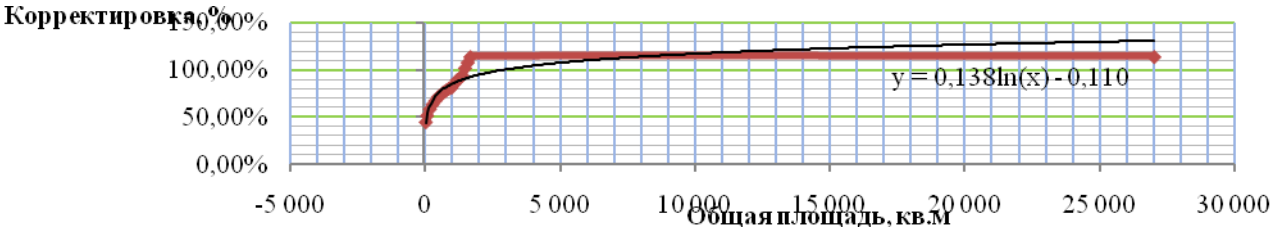
Исходя из вышеприведенных данных, учитывая месторасположение и специфику оцениваемых объектов, их техническое состояние, а также ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости, с учетом стагнации рынка и снижения спроса, а также завышенные ожидания продавцов, в отношении всех оцениваемых зданий ко всем объектам-аналогам была применена максимальная корректировка по продаже офисных объектов, расположенных в г. Москве в размере -17%.

Поправка на площадь

Поправка обусловлена различием в площадях оцениваемых объектов и аналогов. Величина поправки определялась методом интерполяции на основании исследования, приведенного в «Сборнике рыночных корректировок» СРК-2016, правообладатель – ООО «Научно Практический Центр Профессиональных оценщиков», под редакцией Е.Е. Яскевича. Корректировка связана с ликвидностью объектов недвижимости. При прочих равных условиях, большие по площади здания могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. В данном случае корректировка рассчитана на основании исследования зависимости цены зданий от их площади.

Проведенный в «Сборнике рыночных корректировок» СРК-2016 анализ зависимости стоимости арендной платы офисных помещений от их площади показывает, что зависимость приближенно можно описать следующим образом (учитывая, что при больших площадях зданий такая зависимость не является прямой):

График 3. Зависимость цены офисного здания от площади



Источник: расчеты Оценщика на основе данных СРК-2016

Таким образом, корректировки на площадь для аналогов при расчете стоимости 1 кв.м составят:

Зависимость	**Формула**	**Площадь объекта оценки, кв.м**	Логарифмическая	**Площадь, кв.м**			
				Объект № 1	**Объект № 2**	**Объект № 3**	**Объект № 4**
				1 710,00	**4 452,50**	**6 520,70**	**2 640,00**
				91,73%	104,94%	110,20%	97,72%
Величина корректировки для *здания - стр.1*	y = 0,138ln(x) - 0,110	**12 345,60**	119,01%	-13,64%	-7,04%	-4,40%	-10,64%
Величина корректировки для *здания - стр.2 (часть 1 - основное здание)*		**26 457,52**	129,53%	-18,90%	-12,30%	-9,66%	-15,90%
Величина корректировки для *здания - стр.8*		**5 161,20**	106,98%	-7,62%	-1,02%	1,61%	-4,63%

Источник: расчеты Оценщика на основе данных СРК-2016

Поправка на наличие коммуникаций

Для расчетов Оценщик принимает наличие всех коммуникаций у всех оцениваемых зданий, полагая, что после завершения ремонтно-строительных работ оцениваемые здания будут оснащены всеми коммуникациями. Далее, после расчета стоимости 1 кв.м оцениваемых зданий в предположении полной готовности объекта и имеющихся коммуникаций, будет произведен расчет стоимости оцениваемых зданий с учетом их строительной готовности.

У всех аналогов имеются все коммуникации. Ввод корректировок не требуется.

Поправка этаж (этажность)

Корректировки определены с использованием данных указанных в «Справочнике Оценщика» на сайте профессиональной сети «Оценщики и эксперты»[30] приводится данная зависимость цены от этажа расположения (см. таблицы ниже). Расчет корректировок производился опираясь на вышеуказанный справочник.

Корректировка на этаж расположения офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных на 1-ом этаже, — к ценам объектов, расположенных на цокольном этаже (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-11.89	-12 — -9	103
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2015 года	-15.26	-19 — -10	19
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2014 года	-10.95	-10 — -8	20
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	-11.36	-13 — -9	40

Корректировка на этаж расположения офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных на 1-ом этаже, — к ценам объектов, расположенных на 2-ом этаже и выше (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-8.95	-12 — -9	102
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2015 года	-11.53	-17 — -15	19
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2014 года	-8.47	-10 — -8	17
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	-8.05	-12 — -9	40

Корректировка на этаж расположения офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных на 1-ом этаже, — к ценам объектов, расположенных в подвале (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-17.84	-25 — -21	102
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2015 года	-20.44	-31 — -26	18
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2014 года	-14.28	-15 — -10	18
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	-19.03	-25 — -21	40

Источник: «Справочник Оценщика».

Опираясь на вышеприведенную таблицу значений коэффициентов для офисов, в отношении всех оцениваемых зданий к объектам-аналогам были применены соответствующие корректирующие коэффициенты, учитывающие различия в этажности оцениваемых зданий и объектов-аналогов.

Перевод процентных значений в коэффициентные представлен в таблице ниже.

0,796	0,847	1,000	0,885
подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше

Расчет корректировок для *Здания нежилого д.48, стр.1 и стр.8* проводился следующим образом:

- для аналога №1: ((1+0,885*5+0,796)/7)/((1,000+0,885+0,796)/3) = 0,994.
- для аналогов №2,3: ((1+0,885*5+0,796)/7)/((1,000+0,885*3)/4) = 0,973;
- для аналога №4: ((1+0,885*5+0,796)/7)/((1,000+0,885*4)/5) = 0,979.

Расчет корректировок для *Здания нежилого д.48, стр.2 (часть 1 - основное здание)* проводился следующим образом:

- для аналога №1: ((1+0,885*4+0,796)/6)/((1,000+0,885+0,796)/3) = 0,963.
- для аналогов №2,3: ((1+0,885*4+0,796)/6)/((1,000+0,885*3)/4) = 0,973;
- для аналога №4: ((1+0,885*4+0,796)/6)/((1,000+0,885*4)/5) = 1,002.

Поправка на наличие парковки

У всех аналогов, как и у оцениваемых объектов, имеется парковка. Ввод корректировок не требуется.

Поправка на техническое состояние (уровень отделки).

Поправка на техническое состояние, уровень отделки определялась с использованием «Методики массовой оценки арендной платы за офисные и торговые помещения в центральном административном округе г. Москвы на базе рыночной стоимости»[31]. Ниже представлен размер поправок в зависимости, в том числе и от уровня отделки.

[30] *Ссылка на источник - http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/935*

[31] *Коэффициенты рассчитаны с использованием аналитическим материалов, изложенных в статье «Методика массовой оценки арендной платы за офисные и торговые помещения в Центральном административном округе г. Москвы на базе рыночной стоимости». Авторы - Калинина Н.В., Гуляева С.А. (Центр анализа рынков недвижимости), Чижов С.С. (ЗАО «Производственно – коммерческая дирекция»), ссылка на источник: http://valcenter.ru/articles/metodmasscao.asp*

Значения коэффициентов формулы для офисов.

Фактор	Характеристика фактора	Коэффициент
Расположение напроспекте	Отдаленная улица	0.97
Проспект средней степениоживленности движения	1	
Престижный, «оживленный»проспект.	1.238	
Этаж расположенияобъекта	1-й этаж	1
2-ой и выше	0.967	
Подвал	0.835	
Цокольный этаж	0.95	
Состояние внешний вид объекта	Требуется ремонт	0.848
Хорошее/типовойремонт	1	
Отличное/качественныйремонт	1.024	
Офисный центр/ евроремонт	1.263	

Согласно вышеприведенной таблице значений коэффициентов для офисов, если состояние «хороший/типовой ремонт» объектов офисного назначения условно принять за 1, то размер корректировок для объектов, имеющих другое состояние (отделку), может быть следующий:

- требуется ремонт – 0,848;
- хорошее/типовой ремонт – 1,000;
- отличное/качественный ремонт – 1,024;
- офисный центр/евроремонт – 1,263.

Корректировки рассчитывались с учётом коэффициентов состояния в таблице ниже[32].

требуется ремонт или без отделки	0,848
под чистовую отделку/удовлетворительное	0,924
простая отделка (эконом-ремонт)	0,962
хорошее/типовой ремонт	1,000
отличное/качественный ремонт	1,024
дорогой качественный ремонт	1,120
офисный центр/евроремонт	1,263

У всех аналогов выполнен дорогой качественный ремонт.

Для правильного учета технического состояния оцениваемых зданий, в расчетах Оценщик принимает состояние помещений во всех оцениваемых зданиях как «Офисный центр / Евроремонт», полагая, что после завершения ремонтно-строительных работ оцениваемые здания будут удовлетворять современным требованиям отделки. Далее, после расчета стоимости 1 кв.м зданий в предположении их полной готовности и имеющегося Евроремонта, итоговая стоимость оцениваемых зданий будет скорректирована с учетом их строительной готовности посредством применения соответствующего коэффициента.

Таким образом, расчет корректировок в отношении всех оцениваемых зданий для всех аналогов производился следующим образом: 1,263/1,120 = 1,128.

Скорректированные значения стоимостей аналогов были проверены на т.н. «нормальность». При этом были рассчитаны:

- среднее значение $Р_{скорр}$ за 1 кв.м,
- среднеквадратическое отклонение;
- нижняя и верхняя границы доверительного интервала (см. расчёты в таблицах далее).

Границы доверительного интервала рассчитаны как среднее арифметическое плюс/минус 2 среднеквадратических отклонения (источник – В.С. Болдырев, А.Е. Фёдоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997г.).

[32] *Промежуточные значения 0,924, 0,962 и 1,120 рассчитаны как среднее между соседними коэффициентами в соответствующих диапазонах*

Табл. 25 Определение границ доверительного интервала

	Здание нежилое д.48, стр.1	*Здание нежилое д.48, стр.2 (часть 1 - основное здание)*	*Здание нежилое д.48, стр.8*
Количество аналогов:	4	4	4
Среднее значение Рскорр за 1 кв.м:	117 754р.	93 490р.	125 546р.
Срекднеквадратическое отклонение:	5 115р.	5 096р.	5 445р.
Нижняя граница доверительного интервала:	107 524р.	83 298р.	114 657р.
Верхняя граница доверительного интервала:	127 985р.	103 681р.	136 435р.

Источник: расчеты Оценщика

В результате был сделан вывод относительно всех оцениваемых зданий о том, что скорректированные значения стоимости всех аналогов укладываются в границы доверительных интервалов и при расчёте средневзвешенного значения должны использоваться.

Так как расчет стоимости 1 кв.м зданий проводился в предположении полной готовности объектов с учетом наличия Евроремонта, необходимо к полученной стоимости применить поправку на строительную готовность объектов. Строительная готовность зданий - стр.1 и стр.8 была рассчитана в рамках применения затратного подхода в разделе 15.1.2 и составила:

- для здания - стр.1 - 45,6%, соответственно, корректировочный коэффициент на строительную готовность составит 0,456;

- для здания - стр.8 – 67,9%, соответственно, корректировочный коэффициент на строительную готовность составит 0,679;

- для здания - стр. 2 (часть 1 - основное здание) необходимо рассчитать степень строительной готовности объекта.

Расчет производился опираясь на данные Сборника УПСС «Общественные здания» в ценах на 01.01.2016г. (код аналога - "ОЗ" 2016, код ruОЗ.11.000.0015, стр.456) с учетом фактически выполненных работ, и представлен в таблице ниже.

Здание нежилое, д.48, стр.2 (часть 1 - основное здание)

Конструктивные элементы	Удельный вес отдельных конструктивных элементов, %	Стоимость конструктивного элемента, руб.	***Строительная готовность, %***
Фундаменты (подземная часть)	10,42%	1 956,30	100,0%
Каркас	0,03%	5,10	100,0%
Стены наружные, возможна отделка	21,79%	4 091,10	65,0%
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	10,97%	2 059,50	90,0%
Перекрытия и покрытие	10,00%	1 877,20	100,0%
Кровли	3,50%	657,00	0,0%
Лестницы, балконы, лоджии	0,00%	0,00	80,0%
Проемы	7,64%	1 435,30	10,0%
Полы	6,52%	1 224,40	0,0%
Ввнутренняя отделка	8,72%	1 636,60	0,0%
Прочие конструкции	4,00%	750,70	0,0%
Особостроительные работы, лифты	2,29%	429,90	0,0%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,68%	878,70	0,0%
Водоснабжение и канализация	3,29%	618,30	0,0%
Электроснабжение и освещение	4,48%	840,80	0,0%
Слаботочные системы	1,02%	191,40	0,0%
Прочие системы и спецоборудование	0,67%	126,10	0,0%
Итого	***100,0%***	***18 778***	***45,2%***

Таким образом, строительная готовность здания - стр. 2 (часть 1 - основное здание) составляет 45,2%, соответственно, корректировочный коэффициент на строительную готовность составит 0,452.

Согласно информации предоставленной Заказчиком, в отношении зданий - стр.1, стр.2, стр.8 имеются провопритязания третьих лиц: заявлены исковые требования в суды (описание правопритязаний приведено в разделе 10 «Описание объекта оценки»). В связи с этим, Оценщик счел необходимым рассчитать в отношении указанных объектов степень влияния данных правопритязаний на их рыночную стоимость и отразить это в корректировке на риск инвестирования в объект недвижимости.

Расчет корректировки был произведен в разделе 15.1.2 настоящего отчета, посредством определения ставки дисконтирования с учетом вышеуказанных рисков в премии за риск инвестиции в оцениваемый объект недвижимости. Корректировка на риск составила 30,45%.

Таким образом, расчет рыночной стоимости оцениваемых зданий при использовании сравнительного подхода, с учетом строительной готовности и имеющихся рисков, представлен в таблицах ниже.

Табл. 26 Расчёт рыночной оцениваемых зданий стоимости сравнительным подходом

Объект оценки	Стоимость 1 кв.м Здания, руб./кв.м	Площадь, кв.м.	Поправка на строительную готовность, коэффициент	Стоимость здания без учета НДС, без учета стоимости земельного участка, руб.	**Риск, %**	**Итого стоимость здания (округленно), руб.**
Здание нежилое, д.48, стр.1	118 342р.	12 345,6	0,456	**665 781 340р.**	31,18%	458 219 000р.
Здание нежилое, д.48, стр. 2 (часть 1 - основное здание)	94 058р.	26 457,5	0,452	**1 125 757 222р.**	31,18%	774 794 000р.
Здание нежилое, д.48, стр.8	126 172р.	5 161,2	0,679	**442 157 081р.**	31,18%	304 311 000р.

Источник: расчеты Оценщика

15.2.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АДМИНИСТРАТИВНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА ЗДАНИЙ

Здания нежилые в составе: стр.2 (часть 2 - объект культурного наследия), стр.2 (часть 3 - оставшееся), стр.5, стр.5А, стр.7, стр.10, стр.11, стр.12, стр.29, стр.37, стр.38, стр.39, стр.40, стр.42, стр.44, стр.44А, стр.56, были объеденены в одну группу и по ним была рассчитана стоимость 1 кв. м имущественного комплекса из вышеперечисленных зданий площадью 11 707,9 кв.м, на основе которой была рассчитана рыночная стоимость каждого здания с применением необходимых корректировок.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок со зданиями.

Наиболее важными факторами стоимости для данного вида недвижимости, как правило, являются:

1. дата предложения;
2. местоположение объекта;
3. передаваемые имущественные права;
4. функциональное назначение;
5. стоимость земельного участка;
6. возможность торга;
7. площадь;
8. наличие коммуникаций;
9. физический износ.

Выбор объектов-аналогов

Проанализировав рынок, Оценщик выбрал объекты-аналоги, с учетом вышеуказанных критериев отбора, по своим характеристикам наиболее близкие к оцениваемому (Информация по объектам-аналогам представлена в Приложении к Отчету). Для анализа может быть достаточно получить исчерпывающие данные по 3-5 сопоставимым объектам недвижимости.

Для полной идентификации объектов–аналогов, недостающая информация была получена из интервью с представителями компаний – собственников/агентств недвижимости.

Сравнительные характеристики аналогов и результаты расчетов приведены в таблице ниже.

Табл. 27 Расчет рыночной стоимости 1 кв. м комплекса административно-производственных зданий при использовании сравнительного подхода

Характеристики	Объект № 4	Объект № 6	Объект № 9	Объект оценки
Источник информации	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-dmitrovskoe-shosse-147428732/	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-ulica-svobody-149063507/	https://realty.yandex.ru/moskva/kupit/kommercheskaya-nedvizhimost/proizvodstvennoe-pomeshchenie/	
Общая площадь, кв.м	1 368,0	3 304,8	1 600,0	11 707,9
Стоимость в руб.	70 000 000р.	160 000 000р.	99 000 000р.	
Стоимость без НДС, в руб.	59 322 034р.	135 593 220р.	83 898 305р.	
Дата продажи (предложения)	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	
Поправка на дату предложения (продажи) (П1), %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб.	59 322 034р.	135 593 220р.	83 898 305р.	
Местоположение	г.Москва, Дмитровское шоссе, 58С9 (САО)	г.Москва, ул. Свободы, д.35, стр.18 (СЗАО)	г.Москва, Авиамоторная улица, 63с1 (ЮВАО)	г. Москва, ул. Михалковская, д.48 (САО)
Поправка на месторасположение в зависимости от округа расположения (П2), коэффициент	1,000	1,133	1,000	
Скорректированная стоимость, руб.	59 322 034р.	153 672 316р.	83 898 305р.	
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Поправка на характер передаваемых прав (П3), %	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.	59 322 034р.	153 672 316р.	83 898 305р.	
Функциональное назначение	Здание производственное с офисным блоком	Здание производственное с офисным блоком	Здание производственное с офисным блоком	административно-производственный комплекс
Поправка на функциональное назначение (П4), %	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.	59 322 034р.	153 672 316р.	83 898 305р.	
Площадь земельного участка, кв.м[33]	593	1 432	1 040	
Передаваемые права	собственность	в долгосрочной аренде на 49 лет	собственность	в долгосрочной аренде на 49 лет
Безразмерный коэффициент корректировки стоимости для земельного участка, предоставляемого в аренду на срок менее 49 лет	1,412	1,000	1,412	
Стоимость земельного участка, руб./кв.м	*22 693*			
Поправка на стоимость земельного участка (П5), руб.	-19 000 960р.	-32 498 842р.	-33 335 017р.	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка $Р_{скорр}$, руб.	40 321 074р.	121 173 474р.	50 563 288р.	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка $Р_{0\ за\ 1\ кв.м}$, руб./кв. м	29 474р.	36 666р.	31 602р.	
Возможность торга	торг уместен	торг уместен	торг уместен	

[33] *В тех случаях, когда Оценщику не удалось получить достоверные сведения о размере земельного участка у объектов-аналогов (в том числе и по прозвону объявлений), Оценщик принимал к расчету площадь застройки земельного участка, полученную расчетным путем.*

Характеристики	Объект № 4	Объект № 6	Объект № 9	Объект оценки
Поправка на торг (П6), %	-19,0%	-19,0%	-19,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	23 874р.	29 699р.	25 598р.	
Поправка на размер (площадь) (П7), %	-13,31%	-7,84%	-12,34%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	20 696р.	27 370р.	22 439р.	
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Поправка на наличие коммуникаций (П8), %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	20 696р.	27 370р.	22 439р.	
Состояние здания (физический износ)	Удовлетворительное (30,00%)	Удовлетворительное (40,00%)	Удовлетворительное (30,00%)	Отличное (0%)
Поправка на физический износ (П9), %	30,00%	40,00%	30,00%	
Скорректированная стоимость $Р_{скорр\ за\ 1\ кв.м}$, руб./кв.м	26 905р.	38 318р.	29 171р.	
Количество внесённых поправок	4	5	4	
Весовой коэффициент	0,357	0,286	0,357	
Скорректированная стоимость 1 кв.м здания, руб./кв.м				**30 975р.**

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка стоимостей сопоставимых объектов

Как видно из исходных данных, объекты-аналоги по отношению к оцениваемому объекту и друг к другу имеют различия, оказывающие влияние на величину их стоимости и, как следствие, требующие применения соответствующих корректировок.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с аналогичными объектами.

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и Объектом оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог уступает оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотнесения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Цены сопоставимых объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

1) $Р_{скорр} = Р_0+(Р_0*П1*П2*П3*П4)/100 +П5$, где

$Р_{скорр}$ – скорректированная стоимость сопоставимого объекта,

$Р_0$ – начальная стоимость сопоставимого объекта (цена предложения),

П1 – поправка на дату продажи,

П2 – поправка на месторасположение в зависимости от округа расположения,

П3 – поправка на характер передаваемых прав,

П4 – поправка на функциональное назначение,

П5 – поправка на стоимость земельных участков для объектов-аналогов.

2) $Р_{скорр\ за\ 1\ кв.м} = Р_{0\ за\ 1\ кв.м}+Р_{0\ за\ 1\ кв.м} * П6*П7*П8*П9$, где

$Р_{0\ за\ 1\ кв.м}$ – стоимость 1 кв.м сопоставимого объекта (после корректировки на стоимость земельного участка),

$Р_{скорр\ за\ 1\ кв.м}$ - скорректированная стоимость 1 кв. м сопоставимого объекта,

П6, П7, П8, П9 – поправки, соответственно, на:

6. торг,
7. площадь,
8. наличие коммуникаций,
9. физический износ.

В процессе расчетов вносились следующие поправки.

Поправка на дату предложения (продажи)

Даты предложения объектов-аналогов сопоставимы с датой проведения оценки. Ввод корректировок не требуется.

Поправка на месторасположение в зависимости от округа расположения.

Данная поправка отражает разницу в стоимости объектов недвижимости расположенных в разных округах г. Москвы. В аналитическом исследовании «Обзор рынка офисной недвижимости Москвы. 1 полугодие 2016 года», подготовленном Департаментом Консалтинга, Аналитики и Исследований компании Blackwood[34], приводится зависимость ставки аренды в зависимости от месторасположения по округам г. Москвы. Так как Оценщику не удалось выявить достоверный и обоснованный анализ рынка купли-продажи административно-

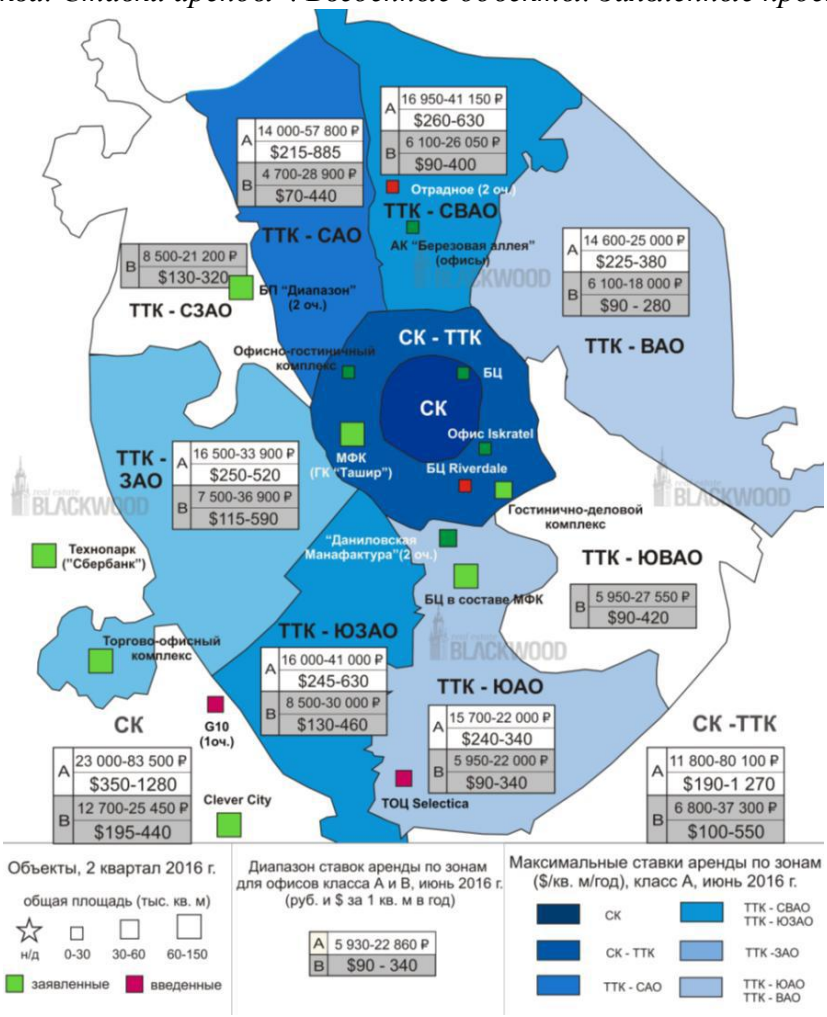
[34] *Ссылка на источник –*

http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_moskvy_2q_2016_final.pdf

производственных зданий, отражающий зависимость цены объекта от его расположения относительно округов г. Москвы, и, проведя собственный анализ рынка, Оценщику не удалось собрать достаточное количество достоверных данных для выявления такой зависимости, однако, также учитывая тот факт, что стоимость недвижимости варьируется в зависимости от округа расположения данного объекта, связи с этим, Оценщик счел возможным и целесообразным применить вышеуказанное аналитическое исследование компании Blackwood относительно стоимости продажи объектов недвижимости, приняв зависимость ставки аренды примерно сопоставимой с зависимостью стоимости продажи объектов относительно расположения их в различных округах г. Москвы.

Расчет корректировок производился опираясь на график приведенный ниже.

Москва. Ставки аренды. Введенные объекты. Заявленные проекты*



** - ставки аренды указаны без НДС и эксплуатационных расходов в долл. США.*

Таким образом, для расчета корректировки было рассчитано среднее значение ставок аренды для офисных помещений класса «В» в различных округах г. Москвы опираясь на вышеприведенный график. Данные по средним значениям приведены в таблице ниже.

Округ	**диапазон значений для класса В**		***Среднее значение для класса В ($/кв.м/год)***
САО	70	440	*255*
СВАО	90	400	*245*
ВАО	90	280	*185*
ЮВАО	90	420	*255*
ЮАО	90	340	*215*
ЮЗАО	130	460	*295*
ЗАО	115	590	*353*
СЗАО	130	320	*225*

Источник: «Обзор рынка офисной недвижимости Москвы. 1 полугодие 2016 года», Blackwood.

Расчет корректировки для аналога №2 производился следующим образом: 255/225= 1,133; расчет корректировки для аналога №3 производился следующим образом: 255/255= 1,000; к аналогу №1 корректировка не применялась т.к. он находятся в том же административном округе, что и Объект оценки – САО.

Поправка на характер передаваемых прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Все сопоставимые продажи (или предложения) необходимо откорректировать для условий передачи права собственности на оцениваемый объект.

Все представленные к сравнению объекты аналоги оформлены на праве собственности. Ввод корректировок не требуется.

Поправка на функциональное назначение

Все аналоги, как и Объект оценки, представляют собой здания административно-производственного назначения. Ввод корректировок не требуется.

Поправка на стоимость земли рассчитана, исходя из предположения, что после внесения корректировок на дату продажи (предложения) и местоположение, стоимости земельных участков у Объекта оценки и аналогов стали сопоставимы. Поправка определена на основе стоимости земельного участка, на котором расположен оцениваемый имущественный комплекс.

Определение стоимости 1 кв.м. земельного участка было проведено методом сравнения продаж в рамках затратного подхода и составила 22 693 рублей за кв.м.

К стоимости земельных участков объектов-аналогов №2 и №3 необходимо применить поправочный коэффициент на характер передаваемых прав по земельному участку, т.к. участки находятся в собственности. Расчет корректировки производился опираясь на «Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга» СРД №18, в котором приводится исследование соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков в городах РФ (см. таблицу ниже).

Соотношение ПА/ПС для земельных участков в некоторых городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11 ноябрь 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13 ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРК-2016 март 2016	СРД-18 май 2016 г.
13.	Москва										
	Центр	Торговое									0,590
	Центр	Офисное									0,482
	Середина	Торговое					0,588	0,676	0,534		0,676
	Середина	Офисное	0,612	0,682	0,816	0,648		0,692	0,816		0,643
	Середина	Сервисное				0,608	0,800		0,708		
	Окраина	Производственное	0,882	0,894	0,940	0,908	0,956	0,924	0,932	0,909	0,988
	Окраина	Торговое	0,408						0,560	0,816	0,692
	Окраина	Офисное					0,714				0,790
	Окраина	Офисно-складское					0,856				
	Окраина	Сервисное			0,712						0,766

Источник: «Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга», СРД №18.

Для расчетов было принято значение соответствующее расположению земельного участка в середине Москвы, функциональное назначение – сервисное (т.к. земельный участок, на котором располагается оцениваемый имущественный комплекс, смешанного назначения). Таким образом, к стоимости земельных участков объектов-аналогов №1 и №3, принадлежащих на праве собственности, был применен коэффициент в размере 1,412 = 1,000/0,708.

Поправка на торг

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на рынке недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости рассчитывались исходя из данных Научно-практического Центра Профессиональных Оценщиков, приведенных в таблице ниже.[35]

[35] *«Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга», СРД №18, 2016г, (правообладатель – ООО «Научно Практический Центр Профессиональных оценщиков», под редакцией Е.Е. Яскевича)*

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)

Источник: «Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга», СРД №18.

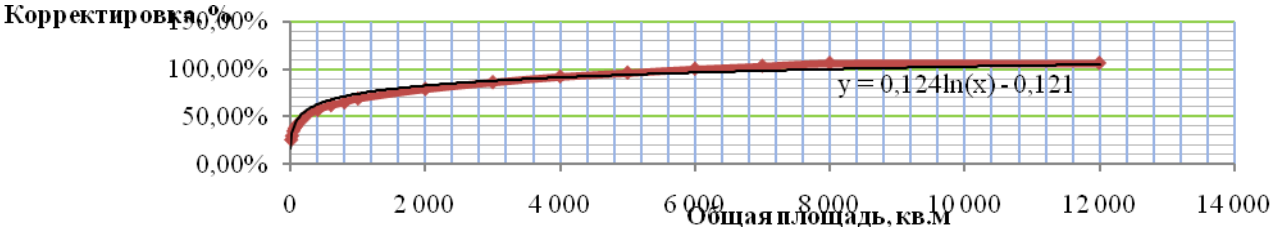
Исходя из вышеприведенных данных, учитывая месторасположение и специфику оцениваемого объекта, его техническое состояние, а также ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости, с учетом стагнации рынка и снижения спроса, а также завышенные ожидания продавцов, ко всем объектам-аналогам была применена максимальная корректировка по продаже производственно-складских объектов, расположенных в г. Москве в размере -19%.

Поправка на площадь

Поправка обусловлена различием в площадях оцениваемых объектов и аналогов. Величина поправки определялась методом интерполяции на основании исследования, приведенного в «Сборнике рыночных корректировок» СРК-2016, правообладатель – ООО «Научно Практический Центр Профессиональных оценщиков», под редакцией Е.Е. Яскевича. Корректировка связана с ликвидностью объектов недвижимости. При прочих равных условиях, большие по площади здания могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. В данном случае корректировка рассчитана на основании исследования зависимости цены зданий от их площади.

Проведенный в «Сборнике рыночных корректировок» СРК-2016 анализ зависимости цены производственно-складских зданий от их площади показывает, что зависимость приближенно можно описать следующим образом (учитывая, что при больших площадях зданий такая зависимость не является прямой):

График 4. Зависимость цены производственно-складского здания от площади



Источник: расчеты Оценщика на основе данных СРК-2016

Таким образом, корректировки на площадь для аналогов при расчете стоимости 1 кв.м оцениваемого комплекса административно-производственных зданий составят:

Зависимость	Формула	Площадь объекта оценки, кв.м[36]	Площадь, кв.м		
			Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
		11 707,89	1 368,00	3 304,80	1 600,00
Логарифмическая	y = 0,124ln(x) - 0,121	104,06%	77,44%	88,38%	79,38%
Величина корректировки			-13,31%	-7,84%	-12,34%

Источник: расчеты Оценщика на основе данных СРК-2016

Поправка на наличие коммуникаций

У всех аналогов, как и у оцениваемого объекта, имеются все коммуникации. Ввод корректировок не требуется.

Поправка на физический износ здания

Данная поправка рассчитывалась экспертным путем опираясь на укрупненную шкалу физического износа гражданских зданий, приведенную в Методике определения физического

[36] *Для расчетов принята общая площадь оцениваемого комплекса промышленных зданий, чтобы не привести к завышению результатов оценки, т.к. по информации, полученной от Заказчика, данное имущество будет реализовываться целиком (как единый объект).*

износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404.[37]:

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-1
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятии или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	
Примечание: физический износ газового и лифтового оборудования определяется специализированными эксплуатационными организациями в соответствии с ведомственными инструкциями.			

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий»

В рамках проведения расчетов Оценщик принимает состояние оцениваемых зданий как Отличное (износ 0%), чтобы, после расчета стоимости 1 кв.м комплекса административно-производственных зданий, произвести расчет стоимости каждого здания включенного в группировку раздельно, учитывая техническое состояние (износ) и индивидуальные особенности каждого объекта.

Таким образом, исходя из имеющейся информации и опираясь на вышеприведенную таблицу, состояние объектов-аналогов принято Оценщиком как Удовлетворительное, износ аналогов №1 и №3 принят в размере 30%, износ аналога №2 принят в размере 40%. Соответственно поправка на износ объектов-аналогов №1 и №3 составит 30%, для аналога №2 - в размере 40%.

Скорректированные значения стоимостей аналогов были проверены на т.н. «нормальность». При этом были рассчитаны:

- среднее значение $Р_{скорр}$ за 1 кв.м,
- среднеквадратическое отклонение;
- нижняя и верхняя границы доверительного интервала (см. расчёты в таблицах далее).

Границы доверительного интервала рассчитаны как среднее арифметическое плюс/минус 2 среднеквадратических отклонения (источник – В.С. Болдырев, А.Е. Фёдоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997г.).

Табл. 28 Определение границ доверительного интервала

Количество аналогов:	3
Среднее значение Рскорр за 1 кв.м:	31 465р.
Срекднеквадратическое отклонение:	4 273р.
Нижняя граница доверительного интервала:	22 919р.
Верхняя граница доверительного интервала:	40 010р.

Источник: расчеты Оценщика

В результате был сделан вывод о том, что скорректированные значения стоимости всех аналогов укладываются в границы доверительного интервала и при расчёте средневзвешенного значения должны использоваться.

[37] *Ссылка на источник - http://www.infosait.ru/norma_doc/50/50432/*

Далее необходимо произвести расчет стоимости каждого здания включенного в группировку раздельно, учитывая техническое состояние и индивидуальные особенности каждого объекта.

Для этого необходимо определить износ каждого объекта, включенного в группу.

По объектам, в отношении которых был применен затратный подход к оценке, величина износа рассчитывалась в рамках применения затратного подхода. Расчет представлен в разделе 15.1.2 настоящего Отчета, расчетные значения износа приведены в таблице ниже:

№ п/п	Наименование	Физический износ методом укрупненных оценок (по конструктивным элементам), %
1	Здание нежилое, д.48, стр.5	30,0%
2	Здание нежилое, д.48, стр.10	55,5%
3	Здание нежилое, д.48, стр.29	40,0%
4	Здание нежилое, д.48, стр.37	56,0%
5	Здание нежилое, д.48, стр.42	51,5%
6	Здание нежилое, д.48, стр.44А	75,5%

Источник: расчеты Оценщика

По остальным объектам износ рассчитывался экспертным путем с учетом состояния оцениваемых объектов, опираясь на укрупненную шкалу физического износа гражданских зданий, приведенную в Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404.[38]:

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-1
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятии или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	
Примечание: физический износ газового и лифтового оборудования определяется специализированными эксплуатационными организациями в соответствии с ведомственными инструкциями.			

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий»

Результаты расчета износа по остальным зданиям, включенным в группу административно-производственных зданий, приведены в таблице ниже:

№ п/п	Наименование	Физический износ методом укрупненных оценок, %
3	Здание нежилое, д.48, стр.2 (часть 2 - объект культурного наследия)	55,0%
4	Здание нежилое, д.48, стр.2 (часть 3 - оставшееся)	73,0%
8	Здание нежилое, д.48, стр.5А	50,0%
9	Здание нежилое, д.48, стр.7	68,0%
13	Здание нежилое, д.48, стр.11	80,0%
14	Здание нежилое, д.48, стр.12	60,0%
17	Здание нежилое, д.48, стр.38	61,0%
18	Здание нежилое, д.48, стр.39	40,0%
19	Здание нежилое, д.48, стр.40	53,0%

[38] *Ссылка на источник - http://www.infosait.ru/norma_doc/50/50432/*

№ п/п	Наименование	Физический износ методом укрупненных оценок, %
21	Здание нежилое, д.48, стр.44	60,0%
27	Здание нежилое, д.48, стр.56	50,0%

Источник: расчеты Оценщика

В состав комплекса административно-производственных зданий входит объект культурного наследия - Здание нежилое д.48, стр.2 (часть 2 - объект культурного наследия). При расчете рыночной стоимости указанного объекта должна быть применена соответствующая корректировка к стоимости здания, учитывающая статус объекта.

Здания, как культурно - исторические памятники, могут рассматриваться как объекты недвижимости, имеющие сервитуты, обладающие престижностью и расположенные в привлекательных местах. [39]

Таблица 54. Диапазоны стоимости престижности

№ п/п	Степень престижности владения объектом – памятником	Диапазоны стоимости объекта – памятника	Диапазоны стоимости престижности
1	Отсутствие престижности	С = Саз - PV (Сспец – Со) Здание памятник может быть продано по стоимости аналога – заместителя за вычетом приведенных дополнительных расходов, связанных с сервитутом	- PV (Сспец – Со)
2	Появление реальной минимальной престижности (Стоимость престижности больше нуля)	С = Саз Здание – памятник может быть продано по стоимости аналога – заместителя	0
3	Появление инвестиционной привлекательности и престижности (Стоимость престижности низкая)	С > Саз Здание – памятник может быть продано выше стоимости аналога – заместителя на 20…30 %.	0,2...0,3 * Саз
4	Привлекательность и престижность на уровне более высокой стоимости по классу зданий (Сбв) (Стоимость престижности средняя)	С = Сбв Здание – памятник может быть продано по стоимости аналога – заместителя более высокого класса	Разница между средней стоимостью помещений, соответствующих классу здания – памятника и средней стоимостью более высокого класса (например, Скласса «В» – Скласса «С»)
5	Привлекательность и престижность на уровне максимальной стоимости по классу зданий (Смакс) (Стоимость престижности высокая)	С = Смакс Здание – памятник может быть продано по стоимости аналога – заместителя самого высокого класса	Разница между средней стоимостью помещений, соответствующих классу здания – памятника и средней стоимостью самого высокого класса (например, Скласса «А» – Скласса «С»)
6	Привлекательность и престижность более высокого уровня (Стоимость престижности максимальная)	С > Смакс Здание – памятник может быть продано по стоимости аналога – заместителя самого высокого класса с повышающим коэффициентом 1,2…1,3	Разница между средней стоимостью помещений, соответствующих классу здания – памятника и средней стоимостью более высокого класса с повышающими коэффициентами 1,2...1,3 (например, 1,2*Скласса «А» – Скласса «С»)

Где:

С – стоимость здания – памятника культурного наследия (с ЗУ);

Саз – стоимость альтернативной покупки аналогичного по функциональному назначению объекта, не являющегося памятником в аналогичном классе;

PV (Сспец – Со) – приведенные дополнительные эксплуатационные затраты; Сспец – стоимость ремонтно – реставрационных работ;

Со – стоимость обычных ремонтных работ надлежащего класса;

Сбв - стоимость альтернативной покупки аналогичного по функциональному назначению объекта, не являющегося памятником, но более высокого класса (на один класс выше);

Смакс – максимальная стоимость зданий – аналогов, не являющихся памятниками культурного наследия в классе «А».

[39] *«Сборник рыночных корректировок» СРК-2016, правообладатель – ООО «Научно Практический Центр Профессиональных оценщиков», под редакцией Е.Е. Яскевича*

Таким образом, учитывая, что исторически объект являлся частью Фабрики Товарищества суконной мануфактуры, впоследствии стал частью Московской тонкосуконной фабрики т.е. относится к объектам промышленной недвижимости, в отношении данного объекта имеет место проявление минимальной престижности, здание–памятник может быть продано по стоимости аналога–заместителя. Таким образом, корректировочный коэффициент на статус объекта составит 1,0.

Расчет рыночной стоимости зданий, включенных в группу административно-производственных зданий, с применением сравнительного подхода приведен в таблице ниже.

Табл. 29 Расчет рыночной стоимости зданий, включенных в группу административно-производственных зданий

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость 1 кв.м Здания, руб./кв.м	Физический износ, %	Корректировка на состояние здания, %	Корректировка на статус объекта	Скорректированная стоимость 1 кв.м Здания, руб./кв.м	Площадь (фактическая), кв.м.	Стоимость здания без НДС, без учета стоимости земельного участка, руб. (округленно)
1	Здание нежилое, д.48, стр.2 (часть 2 - объект культурного наследия)	30 975р.	55,0%	-55,0%	1,000	13 939р.	243,7	**3 396 000р.**
2	Здание нежилое, д.48, стр.2 (часть 3 - оставшееся)	30 975р.	73,0%	-73,0%	не применялась	8 363р.	6 074,1	**50 800 000р.**
3	Здание нежилое, д.48, стр.5	30 975р.	30,0%	-30,0%		21 695р.	158,2	**3 432 000р.**
4	Здание нежилое, д.48, стр.5А	30 975р.	50,0%	-50,0%		15 488р.	185,7	**2 876 000р.**
5	Здание нежилое, д.48, стр.7	30 975р.	68,0%	-68,0%		9 912р.	125,4	**1 243 000р.**
6	Здание нежилое, д.48, стр.10	30 975р.	55,5%	-55,5%		13 784р.	331,3	**4 567 000р.**
7	Здание нежилое, д.48, стр.11	30 975р.	80,0%	-80,0%		6 195р.	399,2	**2 473 000р.**
8	Здание нежилое, д.48, стр.12	30 975р.	60,0%	-60,0%		12 390р.	227,3	**2 816 000р.**
9	Здание нежилое, д.48, стр.29	30 975р.	40,0%	-40,0%		18 598р.	303,6	**5 646 000р.**
10	Здание нежилое, д.48, стр.37	30 975р.	56,0%	-56,0%		13 635р.	180,7	**2 464 000р.**
11	Здание нежилое, д.48, стр.38	30 975р.	61,0%	-61,0%		12 080р.	559,8	**6 763 000р.**
12	Здание нежилое, д.48, стр.39	30 975р.	40,0%	-40,0%		18 585р.	900,0	**16 727 000р.**
13	Здание нежилое, д.48, стр.40	30 975р.	53,0%	-53,0%		14 558р.	294,2	**4 283 000р.**
14	Здание нежилое, д.48, стр.42	30 975р.	51,5%	-51,5%		15 023р.	315,5	**4 740 000р.**
15	Здание нежилое, д.48, стр.44	30 975р.	60,0%	-60,0%		12 390р.	457,4	**5 667 000р.**
16	Здание нежилое, д.48, стр.44А	30 975р.	75,5%	-75,5%		7 577р.	51,8	**392 000р.**
17	Здание нежилое, д.48, стр.56	30 975р.	50,0%	-50,0%		15 488р.	900,0	**13 939 000р.**
	Итого:						**11 707,9**	**132 224 000р.**

Источник: расчеты Оценщика

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В ходе выполнения задания на оценку был применен сравнительный подход к оценке стоимости земельных участкв. При оценке стоимости зданий были применены два подхода: затратныйи сравнительный. Итоговые результаты должны быть согласованы путем применения весовых коэффициентов каждому из подходов.

Затратный подход

Затратный подход – это подход к оценке, который определяет стоимость путем расчета нынешней (текущей) стоимости воспроизводства актива за вычетом различных элементов износа: физического, функционального и экономического устаревания. Данный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что информированный покупатель не заплатит за актив больше, чем стоимость производства аналогичного объекта, эквивалентного по своим качествам и полезности оцениваемому объекту.

Сравнительный подход

Этот 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 для продажи.

Основным условием применения методов сравнительного подхода является наличие информации о ценах сделок (цены предложения, спроса) с объектами-аналогами. При расчетах оценочной стоимости в рамках данного подхода использовались данные о ценах предложения аналогичных объектов. Оценочная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, отражает его реальную рыночную стоимость и является наиболее точным критерием установления цены продажи.

Доходный подход

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением на дату оценки ожидаемых будущих доходов от его использования. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за объект оценки больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его эксплуатации (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью). При применении доходного подхода в оценке эксперты ориентируются на текущие стоимости периодических доходов, которые приносит объект оценки.

Полученные результаты расчета рыночной стоимости зданий при применении различных подходов представлены в следующей таблице.

Табл. 30 Результаты расчёта рыночной стоимости зданий при применении различных подходов

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость, полученная доходным подходом, руб.
1	Здание нежилое, д.48, стр.1	345 458 000	458 219 000	не применялся
2	Здание нежилое, д.48, стр.2	не применялся	828 990 000	не применялся
3	Здание нежилое, д.48, стр.3	12 000	не применялся	не применялся
4	Здание нежилое, д.48, стр.4	74 000	не применялся	не применялся
5	Здание нежилое, д.48, стр.5	2 937 000	3 432 000	не применялся
6	Здание нежилое, д.48, стр.5А	не применялся	2 876 000	не применялся
7	Здание нежилое, д.48, стр.7	не применялся	1 243 000	не применялся
8	Здание нежилое, д.48, стр.8	243 790 000	304 311 000	не применялся
9	Здание нежилое, д.48, стр.9	не применялся	85 693 000	не применялся
10	Здание нежилое, д.48, стр.10	3 100 000	4 567 000	не применялся
11	Здание нежилое, д.48, стр.11	не применялся	2 473 000	не применялся
12	Здание нежилое, д.48, стр.12	не применялся	2 816 000	не применялся
13	Здание нежилое, д.48, стр.29	4 920 000	5 646 000	не применялся
14	Здание нежилое, д.48, стр.37	2 444 000	2 464 000	не применялся
15	Здание нежилое, д.48, стр.38	не применялся	6 763 000	не применялся
16	Здание нежилое, д.48, стр.39	не применялся	16 727 000	не применялся

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость, полученная доходным подходом, руб.
17	Здание нежилое, д.48, стр.40	не применялся	4 283 000	не применялся
18	Здание нежилое, д.48, стр.42	4 136 000	4 740 000	не применялся
19	Здание нежилое, д.48, стр.44	не применялся	5 667 000	не применялся
20	Здание нежилое, д.48, стр.44А	458 000	392 000	не применялся
21	Здание нежилое, д.48, стр.46	2 255 000	не применялся	не применялся
22	Здание нежилое, д.48, стр.47	1 564 000	не применялся	не применялся
23	Здание нежилое, д.48, стр.50	53 000	не применялся	не применялся
24	Здание нежилое, д.48, стр.55	178 000	не применялся	не применялся
25	Здание нежилое, д.48, стр.56	не применялся	13 939 000	не применялся
26	Здание нежилое, д.48, стр.58	31 000	не применялся	не применялся
27	Право аренды земельного участка площадью 54727 кв.м	не применялся	1 189 387 000	не применялся
28	Право аренды земельного участка площадью 1234 кв.м	не применялся	34 250 000	не применялся

Источник: расчеты Оценщика

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке. Необходимость проведения этой процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов дает неодинаковые стоимостные результаты (иногда разница достигает до 50 %). Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, а производители могут быть неэффективными. По этим и ряду других причин применение различных подходов и дает различную величину стоимости. Чтобы получить обоснованный стоимостной результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату.

В настоящей оценке для согласования результатов был применен *метод «согласования по критериям».*

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

$$C^{итог}_{O_{оц}} = C^{дох}_{O_{оц}} \cdot k_1 + C^{ср}_{O_{оц}} \cdot k_2 + C^{затр}_{O_{оц}} \cdot k_3$$

где $C^{итог}_{O_{оц}}$ – итоговая стоимость объекта оценки, руб.;

$C^{дох}_{O_{оц}}, C^{ср}_{O_{оц}}, C^{затр}_{O_{оц}}$ – стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами, руб..;

$k_1; k_2; k_3$ – соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке. В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство:

$$k_1 + k_2 + k_3 = 1.$$

Для определения весовых коэффициентов различных подходов данным методом используется четыре объективных критерия, выбранные на усмотрение оценщика, которыми описываются отдельные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

1) строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями (критериев больше, следовательно, и баллов больше);

2) определяется сумма баллов каждого подхода, затем – использованных подходов;

3) по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода, в процентах;

4) расчетные веса подходов округляются с точностью до 10 %, реже – 5 %.

Процесс согласования результатов оценки и выведение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки приведен в таблице ниже.

Табл. 31 Согласование результатов и выведение рыночной стоимости Объекта оценки.

Подход	***Доходный***	***Сравнительный***	***Затратный***
Стоимость, полученная с применением подхода	1 188 293 000р.	441 690 000р.	1 010 273 052р.
Критерий	*Баллы*		
1. Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	не применялся	3	2
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	не применялся	4	2,5
3. Способность подхода отразить мотивацию и/или действительные намерения типичного покупателя/продавца	не применялся	4	1
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	не применялся	4	1
Итого сумма баллов для подхода	*0*	*15*	*6,5*
Подход применялся	не применялся	ДА	ДА
Сумма баллов	*21,5*		
Вес подхода, в %	0%	70%	30%
Удельный вес подхода, коэффициент	**0,00**	**0,70**	**0,30**

Источник: расчеты Оценщика

Табл. 32 Результаты расчета согласованной рыночной стоимости Объекта оценки.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Согласованная стоимость, руб.
1	Здание нежилое, д.48, стр.1	345 458 000	458 219 000	424 391 000
2	Здание нежилое, д.48, стр.2	не применялся	828 990 000	828 990 000
3	Здание нежилое, д.48, стр.3	12 000	не применялся	12 000
4	Здание нежилое, д.48, стр.4	74 000	не применялся	74 000
5	Здание нежилое, д.48, стр.5	2 937 000	3 432 000	3 284 000
6	Здание нежилое, д.48, стр.5А	не применялся	2 876 000	2 876 000
7	Здание нежилое, д.48, стр.7	не применялся	1 243 000	1 243 000
8	Здание нежилое, д.48, стр.8	243 790 000	304 311 000	286 155 000
9	Здание нежилое, д.48, стр.9	не применялся	85 693 000	85 693 000
10	Здание нежилое, д.48, стр.10	3 100 000	4 567 000	4 127 000
11	Здание нежилое, д.48, стр.11	не применялся	2 473 000	2 473 000
12	Здание нежилое, д.48, стр.12	не применялся	2 816 000	2 816 000
13	Здание нежилое, д.48, стр.29	4 920 000	5 646 000	5 428 000
14	Здание нежилое, д.48, стр.37	2 444 000	2 464 000	2 458 000
15	Здание нежилое, д.48, стр.38	не применялся	6 763 000	6 763 000
16	Здание нежилое, д.48, стр.39	не применялся	16 727 000	16 727 000
17	Здание нежилое, д.48, стр.40	не применялся	4 283 000	4 283 000
18	Здание нежилое, д.48, стр.42	4 136 000	4 740 000	4 559 000
19	Здание нежилое, д.48, стр.44	не применялся	5 667 000	5 667 000
20	Здание нежилое, д.48, стр.44А	458 000	392 000	412 000
21	Здание нежилое, д.48, стр.46	2 255 000	не применялся	2 255 000
22	Здание нежилое, д.48, стр.47	1 564 000	не применялся	1 564 000
23	Здание нежилое, д.48, стр.50	53 000	не применялся	53 000
24	Здание нежилое, д.48, стр.55	178 000	не применялся	178 000
25	Здание нежилое, д.48, стр.56	не применялся	13 939 000	13 939 000
26	Здание нежилое, д.48, стр.58	31 000	не применялся	31 000
27	Право аренды земельного участка площадью 54727 кв.м	не применялся	1 189 387 000	1 189 387 000
28	Право аренды земельного участка площадью 1234 кв.м	не применялся	34 250 000	34 250 000
Итого:				**2 930 088 000**

Источник: расчеты Оценщика

17. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

На основании информации, анализа, расчетов и выводов, представленных в отчете об оценке, было сделано заключение, что, по мнению Оценщика, рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС[40], по состоянию на 27 сентября 2016 г. округленно составляет

2 930 088 000

(Два миллиарда девятьсот тридцать миллионов восемьдесят восемь тысяч) рублей,

в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь (фактическая), кв.м	Общая площадь (согласно выписке из ЕГРП), кв.м	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание нежилое, д.48, стр.1	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.1	12 345,60	10 707,7	424 391 000
2	Здание нежилое, д.48, стр.2	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.2	32 775,31	48 169,8	828 990 000
3	Здание нежилое, д.48, стр.3	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.3	59,9	59,9	12 000
4	Здание нежилое, д.48, стр.4	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.4	50,3	50,3	74 000
5	Здание нежилое, д.48, стр.5	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.5	158,2	158,2	3 284 000
6	Здание нежилое, д.48, стр.5А	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.5А	185,7	60,0	2 876 000
7	Здание нежилое, д.48, стр.7	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.7	125,4	193,0	1 243 000
8	Здание нежилое, д.48, стр.8	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.8	5 161,2	5 113,5	286 155 000
9	Здание нежилое, д.48, стр.9	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.9	915,1	479,6	85 693 000
10	Здание нежилое, д.48, стр.10	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.10	331,3	331,3	4 127 000
11	Здание нежилое, д.48, стр.11	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.11	399,2	5 422,2	2 473 000
12	Здание нежилое, д.48, стр.12	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.12	227,3	3 420,6	2 816 000
13	Здание нежилое, д.48, стр.29	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.29	303,6	303,6	5 428 000
14	Здание нежилое, д.48, стр.37	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.37	180,7	180,7	2 458 000
15	Здание нежилое, д.48, стр.38	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.38	559,8	606,7	6 763 000
16	Здание нежилое, д.48, стр.39	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.39	900,0	6 234,9	16 727 000
17	Здание нежилое, д.48, стр.40	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.40	294,2	401,5	4 283 000
18	Здание нежилое, д.48, стр.42	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.42	315,5	2 224,1	4 559 000
19	Здание нежилое, д.48, стр.44	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.44	457,4	2 116,6	5 667 000
20	Здание нежилое, д.48, стр.44А	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.44А	51,8	51,8	412 000
21	Здание нежилое, д.48, стр.46	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.46	148,5	148,5	2 255 000
22	Здание нежилое, д.48, стр.47	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.47	177,5	177,5	1 564 000
23	Здание нежилое, д.48, стр.50	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.50	28,9	28,9	53 000

[40] В формировании оценочной стоимости не учитывается НДС, т.е. не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами) (п.15 ч.2 ст.146 НК РФ). Арендная плата за пользование земельным участком, находящимся в муниципальной собственности, НДС не облагается на основании пп. 17 п. 2 ст. 149 НК РФ, Источник: http://ppt.ru/news/135056

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь (фактическая), кв.м	Общая площадь (согласно выписке из ЕГРП), кв.м	Рыночная стоимость, руб.
24	Здание нежилое, д.48, стр.55	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.55	694,9	5 806,0	178 000
25	Здание нежилое, д.48, стр.56	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.56	900,0	5 387,4	13 939 000
26	Здание нежилое, д.48, стр.58	г. Москва, ул. Михалковская, д.48, стр.58	508,7	508,7	31 000
27	Право аренды земельного участка площадью 54727 кв.м	г. Москва, ул. Михалковская, вл.48	54 727	54 727	1 189 387 000
28	Право аренды земельного участка площадью 1234 кв.м	г. Москва, ул. Михалковская, вл.48, стр. 58	1 234	1 234	34 250 000
	ВСЕГО:				**2 930 088 000**

Отчет составлен 04 октября 2016 г.

Директор
ООО «Агентство Оценки» С.В. Градский

Оценщик А.Л. Овчинников

м.п.

18. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавшие данный отчет оценщики (далее Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Анализ проводился, а отчет был составлен, в соответствии со следующими нормативными актами:
   - Гражданским кодексом РФ;
   - Федеральным законом «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ с изменениями и дополнениями;
   - Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
   - Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
   - Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).
   - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённым Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 (далее – ФСО № 7).
   - Стандартами и правилами оценочной деятельности, разработанными и утвержденными НП СОО «Сибирь».

Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик Овчинников А.Л.

Директор ООО «Агентство Оценки» Градский С.В.

19. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Ю. В. Бейлезон, «Основы оценки недвижимости»
2. Болдырев, Федоров, Введение в теорию оценки недвижимости, М, 1997г.
3. Григорьев, Островский, Оценка предприятия, имущественный подход, М, 1998г.
4. Григорьев, Оценка и переоценка основных фондов, М, 1997г.
5. Коростелев, Оценка недвижимости, М, 1998г.
6. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений, Санкт-Петербург, 1997г.
7. Тарасевич «Оценка недвижимости», С-Пб, 1997г.
8. Джек Фридман, Николас Ордуэйн, Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, М, 1997г.
9. Интернет-сайты.

Нормативные и правовые акты

1. Гражданский кодекс РФ от 21.10.1994 г. Части 1, 2.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
3. Федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 (далее – ФСО № 7).

4. Стандарты НП СОО «Сибирь».
5. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 № 28).
6. «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 № 273).

7. Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

8. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 № 28)

9. «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 № 273)

Приложение № 1 (Фотографии Объекта оценки), Приложение № 2 (Информация по объектам аналогам), Приложение № 3 (Документы Оценщика) и Приложение № 4 (Документы предоставленные Заказчиком) оформлены отдельным томом и являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.