

«УТВЕРЖДАЮ»

_____ /С.А.Плюхина/

ОТЧЕТ № 13/16

**Об оценке стоимости имущества, принадлежащего
ООО "ТРИУМФ-Ф"**

Заказчик: ООО "ТРИУМФ-Ф"

Исполнитель: ИП Плюхина С.А.

Дата оценки –24.01.2017 года

Дата составления отчета: 31 января 2017 года

Москва 2017 г.

Заключение о стоимости

Настоящее заключение на 1 листе подготовлено ИП Плюхиной С.А. в соответствии с договором на выполнение работ по оценке рыночной стоимости № 12 от 07.12.2016 г.

Оценка объекта произведена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., а также с «Федеральными стандартами оценки», (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО № 7), стандартами и правами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший настоящий отчет. Наиболее эффективным использованием объектов оценки является их текущее использование (производство).

Осмотр объекта оценки был произведен 08.12.2016г. оценщиком Плюхиной Светланой Алевтиновной. Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке №13/16 от 12.01.2017 г. (далее Отчет), подготовленного и подписанного оценщиком Плюхиной Светланой Алевтиновной.

В результате проведенного исследования, рыночная стоимость объекта оценки: Нежилое здание, назначение - нежилое. 2-х этажное помещение (подземных этажей-1) и земельный участок 1499 кв.м. кадастровый номер 77:02:0017002:20 составляет на дату оценки без НДС округленно¹:

173 020 000 (СТО СЕМЬДЕСЯТ ТРИ МИЛЛИОНА ДВАДЦАТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в Отчете.

С уважением,

ИП Плюхина С.А.

Плюхина С.А.

¹ ФСО 3 «В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления»

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	7
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
9. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	13
10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
11. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ	18
12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	38
13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	49
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	55
15. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	56
16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	58
17. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ	59

1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	№ п/п	Наименование	Общая площадь, м.кв.	Адрес местонахождения	Кадастровый (условный) номер	Ограничение (обременение) права, вид	Балансовая стоимость, руб.
	1	Нежилое здание, назначение - нежилое. 2-х этажное помещение (подземных этажей-1) и земельный участок 1499 кв.м. кадастровый номер 77:02:0017002:20	1765,4	г. Москва, ул. Малая Ботаническая, д.24А, стр. 1	77:02:0017002:1074	Ипотека	2 848 000,00
	Итого:						2 848 000,00
	Собственник: ООО "ТРИУМФ-Ф"						
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход: 40 649 700 рублей (использовался справочно) Сравнительный подход: 173 020 000 рублей Доходный подход: не использовался						
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	173 020 000 руб.						

Порядковый номер отчета от 31.01.2017 № 13/16

2. Задание на оценку

объект оценки	№ п/п	Наименование	Общая площадь, м.кв.	Адрес местонахождения	Кадастровый (условный) номер	Балансовая стоимость, руб.
	1	Нежилое здание, назначение - нежилое. 2-х этажное помещение (подземных этажей-1) и земельный участок 1499 кв.м. кадастровый номер 77:02:001700 2:20	1765,4	г. Москва, ул. Малая Ботаническая, д.24А, стр. 1	77:02:0017002:1074	2 848 000,00
Итого:						2 848 000,00
характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки приведены в Разделе 10 настоящего отчета					
имущественные права на объект оценки	собственность					
права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения)	Оцениваемое право – право собственности, ограничения (обременения) данные приведены в Разделе 10 настоящего отчета					

менения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	
цель оценки	определение рыночной стоимости
предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	для принятия управленческих решений
вид стоимости	рыночная
дата оценки	24.01.2017 г.
срок проведения оценки	с 08.12.2016г. по 31.01.2017 г.
допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. 3. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 4. При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.
оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала,	Не приводит

в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость	
--	--

3. Сведения о заказчике

организационно-правовая форма и полное наименование	ООО "Триумф-Ф", ИНН 7715515392 р/с 40702810605500142164, в банке БАНК "ВОЗРОЖДЕНИЕ" (ПАО) БИК 044525181 к/с 30101810900000000181 Конкурсный управляющий Еремин Александр Михайлович
основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	ОГРН 1047796211935
место нахождения	Адрес: 127276, Москва г, Ботаническая М. ул, дом № 24 А, строение 1, тел.: 324-75-06, факс: 324-97-29

4. Сведения об оценщике

Плюхина Светлана Алевтиновна	НОУ ВПО Московский Финансово-промышленный университет «Синергия». Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» №0086 от 07 февраля 2014 года.
информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	является членом некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков» (НП СРО ДСО), реестровый № 0722
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована в

венности:	ООО «Центральное Страхование Общество» , страховой полис №77702 ОО-000409/16 от 03.02.2016г, срок действия с «10» февраля 2016г. по «09» февраля 2017г. Страховая сум- ма 300 000 рублей.
Стаж в оценке	С 2014г
Адрес оценщика	г. Москва, ул. Псковская, д.9, корп.2, кв.45
Электронный адрес оценщика	Karelia@bk.ru
Телефон:	(903) 626-15-46
Информация обо всех привлекаемых к прове- дению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Прочие оценщики и иные специалисты к вы- полнению данного отчета не привлекались
Форма отчета	Полна письменная

Сведения об организации, с которой оценщики заключили трудовой договор

Организация, с которой у оценщика за- ключен договор	Индивидуальный Предприниматель Плюхи- на Светлана Алевтиновна ИНН 771544743110 ОГРНИП 314774609100372 от 01.04.2014г
---	---

Другие организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отче-
ту не привлекались.

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

Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

- В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предостав-
ленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характе-
ристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавли-
вающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из досто-
верности данных, полученных в результате осмотра объекта, интервью с руководителями и
сотрудниками организации-собственника оцениваемого имущества.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый
объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е.
на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-

либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.

- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра. Оценка объекта оценки проводится на дату: **04.01.2017г.** Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников (см. Приложение к отчету) и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, эконо-

мических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Специальные ограничения и допущения:

- Юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились..
- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.
- Курс доллара США на дату оценки: 60,6569 руб./долл., курс европейской валюты – 63,8111 руб./евро.

6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297
2. федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298
3. федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299
4. федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.

Данные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

5. Правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 2 от 11 марта 2010 года).

6. Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010г.

7. Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010г.

Определение рыночной стоимости

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме»².

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.

² Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.³

7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Осмотр объекта оценки и близлежащей территории.
- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта.
- Подготовка отчета об оценке.

8. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документы, предоставленные Заказчиком

1. Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся на него объекты недвижимого имущества №77-00-4001/5006/2016-7771 от 05.10.2016г.;
2. Свидетельство о государственной регистрации права № 77-АР 152468 от 31.01.2014г.;
3. Инвентаризационная опись основных средств №1 от 24.10.2016г.

³ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2) от 20.05.2015 г.

4. Решение Арбитражного Суда г. Москвы по делу №А40-187762/15-175-558Б от 13.09.2016г.

9. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик осмотрел объект оценки **08.12.2016г.**

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра и представителями собственников и риэлтерских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

10. Описание объекта оценки

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Собственником является ООО "ТРИУМФ-Ф"

Сведения об ограничениях прав, обременениях: согласно выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся на него объекты недвижимого имущества №77-00-4001/5006/2016-7771 от 05.10.2016г.:

- Нежилое здание, назначение - нежилое. 2-х этажное помещение (подземных этажей-1). Кадастровый (условный) номер 77:02:0017002:1074 имеет ограничение (обременение) права, вид – ипотека, и земельный участок 1499 кв.м. кадастровый номер 77:02:0017002:20 имеющим ограничение (обременение) права, вид – ипотека.

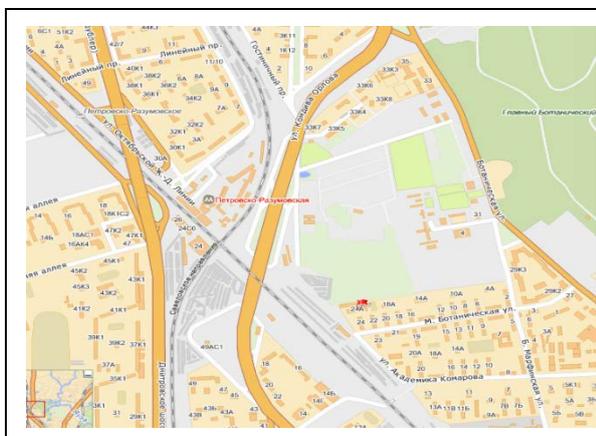
Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местных уровней. Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объектов, скрытые характеристики и дефекты, которые возможно обнаружить только каким-либо иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации и спецификаций. В соответствии с предоставленной документацией Оценщиком установлено:

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Нежилое здание, назначение - нежилое. 2-х этажное помещение (подземных этажей-1), Кадастровый (условный) номер 77:02:0017002:1074 и земельный участок 1499 кв.м. кадастровый номер 77:02:0017002:20

Характеристика	Значение
Тип объекта	Нежилое здание
Имущественные права	собственность
Общая площадь, кв.м	1765,4
Строительный объем куб.м., в т.ч.:	6139,37
Число этажей	2
Адрес	г. Москва, ул. Малая Ботаническая, д.24А, стр. 1
Кадастровый (условный) номер	77:02:0017002:1074

Характеристика	Значение
Год завершения строительства	1963
Фундамент	бетонный ленточный
Стены	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Совмещенная,
Полы	бетонные
Окна, двери	
Отделка	Штукатурка окраска
Центральное отопление	да
Водопровод	да
Канализация	да
Фундамент основное строение	бетонный ленточный
Информация о текущем использовании объекта оценки	Используется по назначению
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	3 746 305,09
Кадастровая стоимость, руб.	75 913 259,24
Территориальный пояс	1
Климатический район	II





Описание объектов.

г.Москва, ул. Малая Ботаническая дом 24 А, стр.1., метро Петровско Разумовская, Владыкино

Отдельно стоящее нежилое здание свободного назначения, расположенное на Земельном участке (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения складских предприятий)

Общая площадь -1765,4кв.м., -1 этаж=539,5кв.м. - 2 этаж.=534,7кв.м.

Высота потолка 4м. Кондиционеры, вентиляция.

-полуподвал=473,4кв.м.

Высота потолка 2,65 м. Вентиляция.

2-х эт. Пристройка=217,8 кв.м., в том числе:6 кабинетов, столовая и кухня. С основным зданием совмещена переходной галереей на уровне 1-го этажа здания.

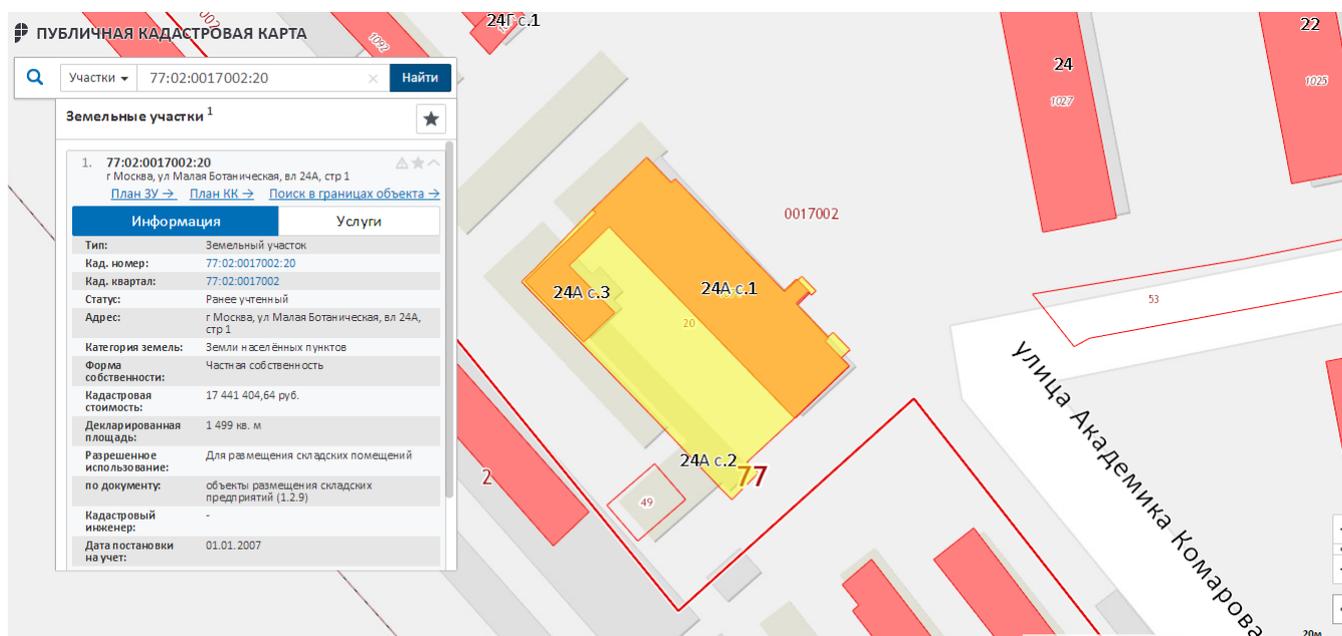
Высота потолка 2,7 м. Вентиляция.

Земельный участок:

Характеристика	Значение
Тип объекта	Земельный участок
Имущественные права	собственность
Общая площадь земельного участка, кв.м	1499
Адрес	г. Москва, ул. Малая Ботаническая, д.24А, стр. 1
Кадастровый (условный) номер земельного участка	77:02:0017002:20
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения складских помещений
Информация о текущем использовании объекта оценки	Используется по назначению
Балансовая стоимость объекта оценки,	1 320 661,98

Характеристика	Значение
руб.	
Кадастровая стоимость, руб.	17 441 404,64
Территориальный пояс	1
Климатический район	II
Форма	прямоугольный
Рельеф	ровный

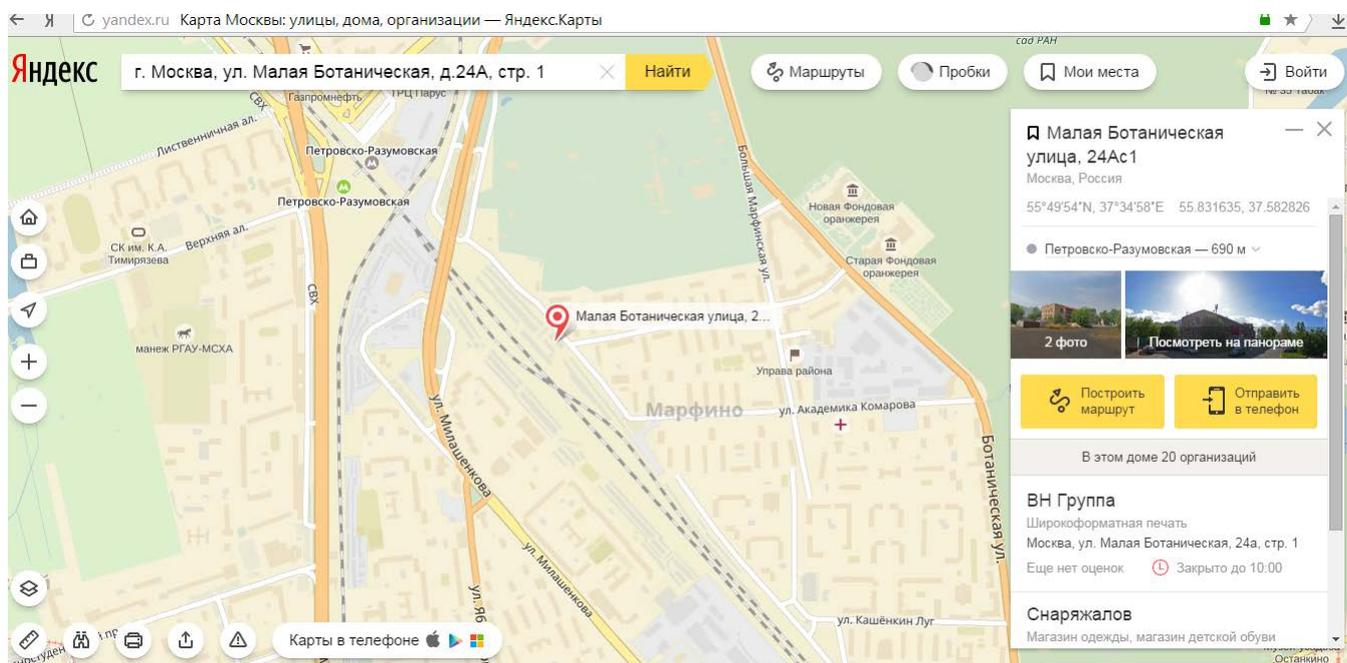
Земельный участок сложной многоугольной формы, находится левее от середины квартала. Участок застроен. На участке находятся строения. В соответствии со ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. Признаков функционального устаревания (загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д.) не наблюдается. Признаков внешнего устаревания не имеется, т.к. оцениваемый земельный участок имеет хорошие характеристики местоположения, по участку проложены инженерные сети и коммуникации.



Анализ местоположения объектов оценки

Объект оценки находится по адресу: г. Москва, ул. Малая Ботаническая, д.24А, стр. 1. С точки зрения местоположения, оцениваемый объект расположен между такими улицами как ул. Милашенкова и Ботаническая улица в СВАО г. Москвы.

Местоположение объекта оценки в центре города (источник: <http://maps.yandex.ru/>)



11. Макроэкономический анализ

Источник информации: <http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс **ВВП** в сентябре показал отрицательную динамику, составив $-0,2\%$ м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля. В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на $0,7\%$, за девять месяцев – на $0,7\%$ г/г. В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс **промышленного производства** после августовского роста ($0,3\%$ м/м) вновь вышел в область отрицательных значений ($-0,2\%$ м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах ($-0,4\%$ м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост ($0,2\%$ м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил $0,1\%$ м/м. В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов. Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продук-

тов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве. В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования. Индекса производства продукции **сельского хозяйства** с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м. Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «**Строительство**» продолжил снижение (-0,9 % м/м). В сентябре 2016 г. **безработица** осталась на уровне августа – 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – 5,5 % от рабочей силы). **Реальная заработная плата** с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на 0,1 % (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил 1,1 % вместо снижения на 0,7 % по предварительным данным). После снижения на 1,1 % м/м в августе 2016 г. динамика **реальных располагаемых доходов** с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил 1,5 % м/м. На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения **оборот розничной торговли** с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м. После двухмесячного роста по 0,2 % м/м **платные услуги** с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9 % м/м. **Экспорт товаров** в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г). **Импорт товаров** в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г). **Положительное сальдо торгового баланса** в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г. В сентябре **инфляция** составила 0,2 %, с начала года – 4,1 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %, с начала года –10,4 %).

Основные показатели развития экономики (прирост в %, г/г)*

	2015 год		2016 год			
	сент.	январь-сент.	август	сент.	сент. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-тью) ⁶⁾	январь-сент.
ВВП ¹⁾	-3,9	-3,7	0,2	-0,7	-0,2	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,6	10,4	0,0	0,2		4,1
Промышленное производство ³⁾	-3,7	-3,2	0,7	-0,8	-0,2	0,3
Обрабатывающие производства	-5,4	-5,2	0,1	-1,6	-0,4	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	3,1	1,8	5,9 ⁴⁾	1,7	-0,5	3,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-8,6	-8,4	-2,0	-4,2	-0,9	-4,4
Ввод в действие жилых домов	-5,3	7,9	6,5	-3,6		-5,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	-6,1 ⁴⁾	-4,2 ⁴⁾	-8,2	-2,8	1,5	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-11,4	-9,1	2,7 ⁴⁾	2,8 ⁴⁾	0,1	0,4 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32911	33078	35405 ⁴⁾	36115 ⁴⁾		35750 ⁴⁾
Уровень безработицы	5,2	5,5	5,2	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-10,7	-8,9	-5,1	-3,6	0,1	-5,4
Объем платных услуг населению	-2,5 ⁴⁾	-1,8 ⁴⁾	1,9 ⁴⁾	-1,2	-0,9	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	26,3	260,4	23,3	25,0 ⁷⁾		199,0 ⁷⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,8	142,1	18,4	17,7 ⁷⁾		135,9 ⁷⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,7	54,4	43,7	44,2		39,7

* Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Август, сентябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-сентябрь - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.

⁵⁾ Прелиминарные данные.

⁶⁾ В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁷⁾ Оценка.

Москва.

Москва - 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 — 12 330 126 чел. (2016), 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. Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. 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. В городе работают четыре оператора сотовой связи стандарта GSM и UMTS (3G): «МТС», «МегаФон», «Билайн», Tele2 Россия, услуги на базе CDMA предоставляет оператор «Скай Линк». Беспроводной доступ в Интернет по технологии LTE предоставляет оператор «Yota». По модели виртуального оператора услуги на базе LTE также предоставляет «МегаФон». По данным (2011) журнала Forbes, Москва занимает 1-е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал Foreign

Polisy 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 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.

Обзор рынка недвижимости в г. Москве.

Итоги 2016 года и основные тенденции на рынках офисной, складской, торговой и гостиничной недвижимости проанализировала ведущая международная консалтинговая компания в области недвижимости CBRE (<http://zdanie.info/2393/2467/news/8955>). Специалисты компании также определили перспективы рынка коммерческой недвижимости в 2017 году.

2016 год запомнится стабилизацией рынка недвижимости, повышенной активностью инвесторов, хотя и с ограниченным количеством рыночных инвестиционных сделок, сменой настроений арендаторов – с пересмотров условий аренды в сторону заключения новых сделок во всех сегментах начиная со второго полугодия.

В соответствии с прогнозами экспертов, российская экономика в 2017 году продемонстрирует небольшой рост – от 0,5% до 2%. Базовый сценарий прогноза Министерства экономического развития (МЭР) предполагает рост экономики на 0,8% в 2017 году.

На фоне ожиданий постепенного восстановления экономики, основным драйвером роста рынка коммерческой недвижимости станут сохраняющаяся стабильность и начало нового цикла, в рамках которого инвесторы имеют хороший потенциал доходности

Несмотря на снижение ключевой ставки Банком России, стоимость банковского финансирования все еще не позволяет девелоперам начинать новые проекты. При этом они эффективно используют возникшую паузу: присматривают площадки, согласовывают параметры новых проектов и получают разрешительные документы. Это позволит им воспользоваться улучшением конъюнктуры долгового рынка, ожидаемой в следующем году.

Тенденции рынка коммерческой недвижимости в 2016 году

В 2016 году наблюдалось продолжение сокращения нового предложения коммерческой недвижимости, особенно на складском и офисном рынках, в то время как объёмы ввода торговой недвижимости по инерции сохранились высокими. Произошло сокращение доли свободных пло-

щадей в офисном сегменте за счет активности государственных органов и компаний, которые, воспользовавшись ситуацией, купили либо арендовали большие объёмы офисных площадей.

На рынке в 2016 году произошла окончательная стабилизация, а во второй половине года существенно увеличилась активность арендаторов. В этом году окончательно сформировались предпосылки для начала постепенного восстановления рынка коммерческой недвижимости в 2017 году

Ставки аренды на объекты коммерческой недвижимости прочно закрепились в рублевой зоне (за редким исключением), достигли дна и стабилизировались во всех сегментах. Объём сделок продлений действующих договоров аренды, а также пересмотр их условий сократились на треть. При этом с середины года ощущался рост активности по заключению новых сделок аренды на рыночных условиях.

Для Москвы 2016 год стал прорывным с точки зрения развития инфраструктуры: были открыты станции метро Румянцево и Саларьево в Новой Москве, запустили Московское Центральное Кольцо, и до конца года планируется ввод первого участка Третьего пересадочного контура.

Аналитики CBRE считают, что на рынке коммерческой недвижимости в 2016 году произошла окончательная стабилизация, а во второй половине года существенно увеличилась активность арендаторов. В этом году окончательно сформировались предпосылки для начала постепенного восстановления рынка коммерческой недвижимости в 2017 году.

Инвестиции в коммерческую недвижимость

По мнению Ирины Ушаковой, старшего директора, руководителя отдела рынков капитала и инвестиций CBRE, объём инвестиций в 2016 году увеличится на 29% и составит 4,5 млрд долл. (или около 300 млрд руб.). При этом на 40% этот объём был сформирован сделками, заключёнными государственными структурами и госкомпаниями, в то время как в прошлом году таких сделок не было.

Российский капитал доминировал в 2016 году, составив 96% от всего объёма сделок. Доля иностранного капитала в объёме инвестиционных сделок сократилась до 4% с 15% в прошлом году. Тем не менее, мы видим высокую инвестиционную активность иностранных фондов уже представленных на российском рынке, а также дополнительный приток капитала. Знаковой сделкой с участием иностранного капитала стало приобретение арабским фондом Mubadala вместе с РФПИ складских зданий в двух проектах PНК Шереметьево и PНК Чехов 3.

Лидерами по объёму инвестиций по итогам года станут офисный сегмент (44%) и гостиницы (17%). При этом доля гостиниц в этом году является рекордно высокой за последние 10 лет. Также в 2016 году была зафиксирована высокая доля жилого сегмента (11%) – девелоперы ак-

тивно скупали площадки под строительство жилья. Доля торговой и складской недвижимости составит 18% и 4%, соответственно.

Количество рыночных инвестиционных сделок по-прежнему ограничено значительной разницей в ценовых ожиданиях покупателей и продавцов, которая сдерживает закрытие сделок

По оценкам экспертов, объем собственного капитала, доступного для инвестирования в коммерческую недвижимость составляет около 3,5 млрд долларов (более 50% которых – деньги иностранных инвесторов), еще около 1 млрд долларов для инвестирования в жилье. С учетом заемных средств более 10 млрд долларов ищут возможности для инвестирования в объекты недвижимости.

На фоне установившейся стабильности и ожиданий постепенного восстановления экономики и рынка, а также понимания доступного капитала на рынке в 2017 году, объем инвестиций по прогнозам CBRE может увеличиться до 5 млрд долларов США. Основным драйвером роста в этом случае станут сохраняющаяся стабильность и начало нового цикла, в рамках которого инвесторы имеют хороший потенциал доходности.

Предложение

Согласно данным http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/h1/office_market_report_moscow_h1_2016_rus.pdf?la=ru-RU

Общий объем площадей на московском офисном рынке превысил по итогам II квартала 2016 г. 16,9 млн м². Площадь введенных в эксплуатацию объектов в течение II квартала составила 111,8 тыс. м², что почти в два раза больше, чем кварталом ранее (63,1 тыс. м² офисных площадей). Однако, годовая динамика оказалась отрицательной – за апрель - июнь 2016 г. было введено на 16 % меньше площадей, чем во II квартале 2015 г., и на 65 % меньше объема за аналогичный период два года назад. Объемы ввода по полугодиям также свидетельствуют о замедлении темпов строительства: всего с января 2016 г. было введено около 175 тыс. м² офисных площадей – на 19 % меньше, чем в I полугодии 2015 г. и на 67 % ниже результата I полугодия 2014 г. Введенный с начала года объем был представлен преимущественно объектами класса В+/-, их доля составила 73 %. Сегмент класса А пополнился всего одним объектом «G10» офисной площадью 30,2 тыс. м². Общая структура офисного предложения не изменилась, так как из года в год более 50 % вводимых площадей представлены классами В+/- . По итогам II квартала 2016 г. офисы класса А формируют 23 % офисного рынка Москвы, класса В+/- – порядка 77 %.

Основные индикаторы рынка		
ПОКАЗАТЕЛЬ	I П 2015	I П 2016
Общий объем предложения, млн м ²	16,2	16,9
Класс А	3,6	3,8
Класс В	12,6	13,0
Объем ввода, тыс. м ²	216,7	174,9
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м ²	532,6	404,7
Доля вакантных площадей, %	14,4	14,9
Класс А	27,2	22,9
Класс В	10,8	12,6
Средневзвешенная приведенная ставка аренды, Центральный Деловой район, \$/м ² /год	600	440
Класс А	754	550
Класс В	450	325

Источник: Colliers International

По территориальному признаку наибольшая доля офисных объектов приходится на Центральный Деловой район (ЦДР), где сконцентрировано свыше 5,8 млн м² офисов – 34 % от всего рынка. За последние два с половиной года этот деловой район сместился с первого на третье место по темпам прироста нового офисного предложения из-за перераспределения ввода в более отдаленные районы Москвы. С 2014 г. основные объемы новых площадей появлялись в западном направлении от ЦДР (20 % от ввода за период) и в юго-западном направлении (17 %). На долю рассматриваемых субрынков соответственно приходится 10,5 % и 4,0 % всех офисных помещений Москвы.

Спрос

С точки зрения спроса, ситуация на рынке во II квартале оказалась более позитивной, чем в начале года. Объем арендуемых и купленных офисных площадей увеличился за квартал на 50 % и составил 243 тыс. м². Говорить о полном возобновлении активности рынка преждевременно – в годовой динамике данный показатель снизился на 20 % (во II квартале 2015 г. – 297 тыс. м²). В целом с начала 2016 г. было реализовано также меньше площадей, чем за I полугодие 2015 г., – порядка 405 тыс. м² против 533 тыс. м². Среди изменений в структуре спроса можно выделить увеличение активности по приобретению офисов в собственность относительно прошлого года. Регулярность таких сделок, конечно, несколько снизилась по сравнению с докризисным периодом 2013 г., но если в течение всего 2015 г. в среднем приобреталось 16 тыс. м² в квартал, то по итогам I полугодия 2016 г. этот показатель составил 50 тыс. м² в среднем за квартал. Тот же тренд наблюдается в сегменте продаж блоками менее 500 м² – в I полугодии 2016 г. куплено 11,6 тыс. м², в то время как в аналогичный период 2015 г. – не более 8 тыс. м². В общем объеме заключенных транзакций существенную долю по-прежнему формируют сделки по пересмотру

арендных условий – их доля за I полугодие 2016 г. превысила 30 %. Аналогичный показатель был зарегистрирован и по итогам 2015 г. Структура арендаторов и покупателей офисных площадей претерпела небольшие изменения. Так, за счет приобретения 30 тыс. м² компанией РУСАЛ в БЦ «Парк Победы» доля сегмента «добыча и распределение» выросла с 7 % в I квартале до 20 % во II квартале 2016 г. Также отмечен рост доли компаний строительного сектора: по итогам I квартала 2016 г. они сформировали 13 % (за аналогичный период 2015 г., как и за весь прошлый год, их доля не превышала 5 %), а за II квартал 2016 г. их доля выросла еще до 20 %. Доля «некоммерческих структур» в общем объеме сделок по итогам II квартала составляет 16 %, тогда как в 2015 г. они формировали не более 10 %.

Вакантные помещения

В классе А уровень вакантности составил 22,9 % – рост на 1 п. п. относительно предыдущего квартала, в классе В+/- – 10,9 % (+1,7 п. п.). Среднерыночный показатель доли свободных площадей по всем классам соответствует 14,9 %, или 2,2 млн м² в абсолютном выражении. Наибольшая доля свободных площадей предлагается на юго-западе (30 %) и на западе столицы (29 %) за пределами ЦДР. В пределах ЦДР данный показатель увеличился относительно I квартала 2016 г. с 8 % до 9 %. Следующие по доли свободных площадей – южное направление (23 %) и ММДЦ «Москва-Сити» (19,4 %). Имеющиеся на рынке вакантные площади неоднородны и сформированы в основном за счет бизнес-центров от Садового кольца до МКАД. Однако с 2014 г., ввиду появления большого объема нового предложения на внешней границе МКАД, рост доли этой зоны в общей структуре свободных помещений Москвы наиболее заметен (с 5 % до 12 %).



Цены продаж С начала 2016 г. увеличилось количество обращений на покупку офисов, что во многом обусловлено ожиданиями потенциальных покупателей падения цен продаж на офисы вслед за ставками аренды. Однако, стоит отметить, что ценовые показатели, номинированные в рублях, не изменялись с конца 2014 г.: в бизнес-центрах класса А средняя по рынку цена продажи составляет 275 000 руб./м², в комплексах класса В+/- средние цены варьируются в диапазоне 120 000 – 160 000 руб./м². В сегменте продаж сохраняются существенные скидки с запрашиваемых цен продаж.

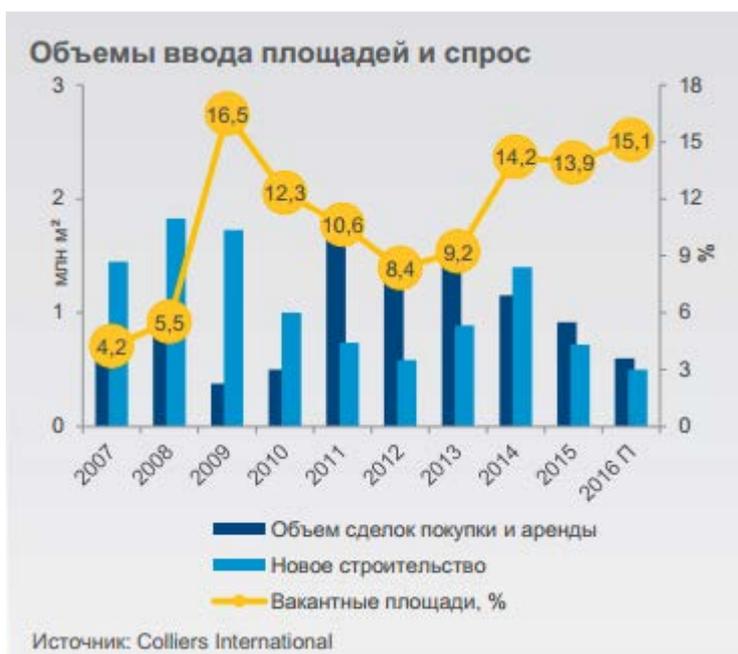
По уровню цен на офисную недвижимость лидируют районы в центре города, где помещения классов А и В+/- предлагаются в среднем по 315 000 руб./м², а также офисы в башнях ММДЦ «Москва-Сити» (245 000 – 450 000 руб./м²). В более удаленных от ЦДР районах, вблизи ТТК, основную долю предложения формируют здания класса В+/-, где запрашиваемая средняя цена составляет 180 000 руб./м² для класса В+ и 150 000 руб./м² – для класса В-. Объекты, находящиеся на удалении от ТТК в сторону МКАД, предлагаются сегодня в среднем по 170 000 руб./м² в классе А и 115 000 – 130 000 руб./м² в классе В+/В-. Несмотря на то что в целом по рынку снижения цен не наблюдалось, зафиксированы предложения на вторичном рынке, например, в башнях ММДЦ «Москва-Сити» на 10 % ниже, чем в среднем по субрынку. Однако подобные изменения не отражают общий рыночный тренд, а носят скорее частный характер, сопряженный с текущей финансовой ситуацией отдельных собственников. Некоторые изменения коснулись и внутренней структуры покупательского спроса – общая нестабильность экономики привела к концентрации спроса в отдельных сегментах предлагаемых офисов, тогда как ранее спрос был более равномерный. Исходя из запросов покупателей можно выделить три группы наиболее востребованных по размеру офисов на сегодняшний день: в диапазоне 200 – 500 м², 1 000 – 2 000 м² и 8 000 – 12 000 м².

Ставки аренды

Запрашиваемые долларовые ставки аренды в офисном сегменте продолжают корректироваться. По итогам I полугодия 2016 г. показатель запрашиваемой долларовой ставки аренды снизился на 5 % в сегменте офисов класса А. Для сравнения в 2015 г. годовое снижение составило более 8 %, а еще годом ранее – 12 %. Одновременно с этим основная часть собственников при заключении договора фиксирует верхнюю границу валютного коридора по курсу ниже официального, что фактически снижает эти ставки на 1 5%. В классе В+/- предложение преимущественно номинировано в рублях. Запрашиваемая стоимость аренды таких офисов за прошедший квартал не изменилась и составила 12 565 руб./м²/год. В то же время, вслед за небольшой стабилизацией курса национальной валюты приведенный к долларам показатель среднерыночной ставки аренды изменился, составив \$393/м²/год для бизнес-центров класса А и \$204/м²/год для класса В+/-.



Самый высокий уровень ставок аренды на сегодняшний день наблюдается в ЦДР – \$440/м²/год в среднем по всем сегментам (–1 % за квартал), включая объекты премиальной локации, где приведенный к долларам показатель стоимости аренды составляет в офисах класса А и В+/- \$600/м²/год (–4 % за квартал). Среди других субрынков с наиболее дорогими офисами: ММДЦ «Москва-Сити» и «Ленинградский» со средней приведенной к долларам ставкой \$453/м²/год и \$303/м²/год соответственно. При этом, стоит учитывать, что более 80 % предложений в анализируемых субрынках номинированы и запрашиваются в рублях, по средней ставке 26 825 руб./м²/год в ММДЦ «Москва-Сити» и 14 015 руб./м²/год в Ленинградском субрынке. Тенденции и прогнозы Во второй половине 2016 г. мы ожидаем небольшое увеличение прироста офисных площадей, тем не менее сохраняем наш прогноз относительно годового объема ввода на уровне 500 тыс. м² .



Платежеспособность потенциальных арендаторов в перспективе 2017 г. будет зависеть от темпов роста экономики страны в целом. При стабилизации экономики страны мы видим возможность для роста нового спроса на 20 % в течение 2017 г. Аналогичный рост спроса рынок продемонстрировал в 2010 г. после кризисного периода 2009 г. Активность арендаторов и динамика объема нового спроса во второй половине 2016 г., по нашим оценкам, будет умеренной, однако годовой показатель, с большой вероятностью, будет ниже, чем в 2015 г. на 30–40 %. По нашим оценкам, общая доля вакантных площадей на рынке Москвы в 2016 г. будет колебаться на уровне 14,5–15,5 %. Снижение запрашиваемых базовых ставок аренды, номинированных в рублях, по нашим оценкам, в среднем за 2016 г. не превысит 5–7 %, а приведенные ставки аренды в долларах США будут варьироваться в зависимости от изменения курсов валют. В сегменте продаж офисных площадей в краткосрочной перспективе основные показатели будут сохраняться на уровне первой половины 2016 г. Роста цен на офисы мы не ожидаем до периода общей стабилизации экономики, однако в перспективе 2017 г. мы видим предпосылки для становления более сбалансированного рынка с точки зрения спроса и предложения.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое

физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ оптимального использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *финансово целесообразным*, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Объектом оценки является нежилое строение. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных 4-х критериях.

Законодательно разрешенное использование

В том случае, если текущее использование земельного участка с улучшениями будет не соответствовать юридически разрешенному или будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования объекта оценки.

Проведенное исследование не выявило законодательных ограничений, которые нарушал бы существующий вариант использования объекта.

Физически возможные варианты использования

При проведении анализа необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Каждый из рассматриваемых вариантов использования должен быть физически возможен в данных условиях.

Варианты использования недвижимости, которые максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех законодательно и физически возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Для определения оптимального использования были проанализированы следующие возможные виды использования:

- Офисное здание как единственно законодательно разрешенное.
- Ремонт объектов капитального строительства возможен для дальнейшей сдачи в аренду.

- Реконструкция объектов капитального строительства не целесообразна и экономически не целесообразна.

Вывод: Наиболее эффективное использование объектов оценки является их использование в существующем виде.

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1). Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход

В соответствии с ФСО №1 «...Затратный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания». Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Затратный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости. Затратный подход используется при оценке уникальных объектов, новых, недавно построенных или незавершенных строительством объектов.

Затратный подход показывает оценку затрат на замещение (восстановление) за вычетом накопленного зданием износа, увеличенную на рыночную стоимость земельного участка, относимого к зданию.

Методология применения затратного подхода:

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдётся приобретение равно-

ценного свободного от застройки земельного участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению, объему и качеству здания в приемлемый период времени.

Данный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величину стоимости и износа (или устареваний) объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Согласно п. 24 ФСО №7 при применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

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

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

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

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

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

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

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

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

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

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

Сравнительный подход

В соответствии со ФСО №1 «...Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения объекта оценки с объектами-аналогами».

п. 10 ФСО №1 «Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

При применении этого подхода стоимость Объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Методология применения сравнительного подхода

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

- анализ рынка предложений на продажу и отбор объектов-аналогов, наиболее сопоставимых с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и выведение итогового показателя стоимости оцениваемого объекта.

Доходный подход

В соответствии со ФСО №1 «...Доходный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки...» Доходный подход наиболее распространен при оценке недвижимости, потенциально способной приносить доход, при оценке инвестиционных проектов, связанных с недвижимостью и др.

Методология применения методов доходного подхода

В процессе определения рыночной стоимости недвижимости с использованием методов доходного подхода, необходимо рассчитать и проанализировать следующие уровни доходов:

Потенциальный валовой доход, который можно получить от недвижимости при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов.

Действительный (эффективный) валовой доход потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.

Чистый операционный (эксплуатационный) доход действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

Кроме доходов, анализу подлежат расходы, связанные с объектом недвижимости.

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами: условно-постоянные и условно-переменные расходы.

При использовании метода прямой капитализации основным инструментом является ставка капитализации. Исходной информацией для определения значения ставки капитализации является рынок аналогичных объектов, существующие условия кредитования под залог недвижимости и ее страхования, макроэкономические оценки риска тех или иных вложений и т.д.

Процесс оценки недвижимости методом прямой капитализации доходов включает следующие этапы:

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение операционных расходов.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение ставки капитализации.
- Определение стоимости объекта недвижимости.

Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как частное от деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется в случае изменяющихся доходов в течение некоторого прогнозного периода (т.н. «горизонта расчета»). В этом случае основным инструментом является ставка дисконта. Для объектов с долгим сроком жизни (более 30 лет) ставка дисконта совпадает с коэффициентом капитализации. На этапах 1 – 5 определяются величины для каждого года прогнозного периода. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как сумма текущей стоимости денежных потоков в течение прогнозного периода и текущей стоимости реверсии («модель Гордона»). Реверсия – это стоимость будущей продажи объекта оценки на конец прогнозного периода, определяется методом прямой капитализации.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Выбор и обоснование возможных подходов к оценке

Согласно требованиям ФСО №3 в Отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Каждый из указанных подходов приводит к получению определенного набора ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить итоговую рыночную стоимость объекта оценки на основании данных тех подходов, которые расценены как наиболее надежные.

В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на статьи. ФСО №1 от 25.04.2015 г. а также ст. 14 ФЗ-135 от 29.07.1998 г. (далее - «Законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности»).

Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов. Выбор и обоснование подходов для оценки объекта оценки

Наименование подхода	Обоснование применения или отказа от применения
Затратный подход	Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). В данном случае сегмент рынка, к которому относится объект оценки, находится в зоне низкой активности, что не позволяет применить до-

Наименование подхода	Обоснование применения или отказа от применения
	ходный подходы. На основании вышеизложенного, с учетом специфики объекта и целей оценки сделан вывод об отсутствии достаточного количества рыночной информации для расчета рыночной стоимости объекта доходным подходом, Оценщик использует справочно затратный подход для оценки данного вида недвижимого имущества.
Сравнительный подход	В результате анализа рынка установлено, что информация о предложениях близких к объекту оценки объектов-аналогов имеется. , Оценщик использует сравнительный подход для оценки данного вида недвижимого имущества.
Доходный подход	Рынок недвижимости является депрессивным, существует значительный избыток предложения объектов по сравнению с плохо выраженным спросом. Многие объекты простаивают незаполненными длительные периоды, что позволяет сделать заключение о низком спросе на аренду коммерческих помещений на рынке, и, следовательно, высоких дисконтах при заключении реальных договоров аренды помещений. Согласно ФСО №1: «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». У оценщика недостаточно достоверной информации для применения доходного подхода в настоящей оценке. Таким образом, Оценщик решил не применять доходный подход.

Вывод: По результатам проведенного анализа (с учетом информации, которой владел Оценщик, а также целей и задач проводимой оценки), было принято решение при расчете рыночной стоимости объекта оценки применить все три подхода к оценке: Затратный (приведен справочно) и Сравнительный.

12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Согласно классической теории оценки (в частности - Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под общей ред. В.М. Рутгайзера, М., "Дело",1998г.), Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка стоимости земельного участка как незастроенного.
2. Оценка полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения существующих зданий и сооружений объекта оценки на действительную дату оценки.
3. Оценка подходящей для данного проекта величины предпринимательской прибыли застройщика она прибавляется к стоимости зданий за вычетом износа. Предпринимательская прибыль - это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика.
4. Оценка величины общего накопленного износа по имеющимся зданиям и сооружениям. В этом разделе учитываются несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта.
5. Оценка восстановительной стоимости зданий и сооружений объекта оценки с учётом предпринимательской прибыли и общего износа.
6. Оценка рыночной стоимости.

Затратный подход дает объективное представление о стоимости объекта недвижимости, если он новый или имеет небольшой срок эксплуатации.

Затратный подход явным образом не учитывает такие параметры как место расположения, этаж, тип планировки. Сложной, до конца не решенной проблемой затратного подхода при оценке помещений остается проблема оценки стоимости прав на земельный участок, в то время как в рыночном подходе стоимость таких прав учитывается автоматически.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости согласно затратному подходу с использованием Сборника УПВС.

Определение стоимости затрат на воспроизводство или замещение с учетом накопленного износа

Стоимость затрат на воспроизводство определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов, и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении восстановительной стоимости воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Стоимость затрат на замещение определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым объектом эквивалентную полезность, но построенным в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, стоимость затрат на воспроизводство выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость затрат на замещение – издержками на создание современного объекта-аналога.

В данном случае для объекта оценки рассчитывается стоимость затрат на воспроизводство.

Расчет стоимости затрат на воспроизводство с учетом накопленного износа производится методом сравнительной единицы и включает следующие этапы:

1. Определение базовой стоимости затрат на воспроизводство по УПВС в ценах 1969 г. по данным о восстановительной стоимости аналогов.
2. Определение корректирующих поправок для устранения различий объектов оценки от аналогов.
3. Расчет фактической стоимости затрат на воспроизводство в ценах 1969 г. как произведения базовой стоимости затрат на воспроизводство и цепных корректирующих поправок.
4. Расчет индекса перехода от цен 1969 г. к текущим ценам.
5. Расчет стоимости затрат на воспроизводство в текущих ценах.

Стоимость затрат на воспроизводство определяется по формуле:

$$CЗ = V * C_{ед.изм.} * (K_{кл.р.} * K_{попр.} * И_{69-84} * И_{84-2016} + K_{кл.р.} * K_{попр.} * И_{69-84} * И_{84-2016} * И/100) * П \quad (2)$$

где:

V – строительный объем здания (m^3), протяженность объекта (м);

$C_{ед.изм.}$ - стоимость строительства на единицу измерителя объекта аналога в ценах 1969 г. (базисный стоимостной показатель) по соответствующему сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС). Исходными данными для расчета являются функциональное назначение, геометрические характеристики (площадь, объем, этажность), группа капитальности, перечень основных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования.

На основании УПВС осуществляется подбор объекта-аналога, расчет корректировок на отличия объекта от объекта-аналога и вычисления стоимости строительства с разбивкой по конструктивным элементам в соответствии с рекомендациями технической части.

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

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции переоцениваемого здания или сооружения, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др. При условии совпадения технических характеристик стоимость 1 м³ переоцениваемого здания должна приниматься равной стоимости 1 м³ здания по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующих сборниках.

Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений учитывают все общестроительные работы, санитарно-технические устройства и электроосвещение внутри зданий, а в некоторых случаях также стоимость железнодорожных путей в пределах здания. В восстановительные стоимости включены также подъемники (лифты), находящиеся в зданиях;

$K_{кл.р.}$ – корректировка стоимости аналога на климатический район в соответствии с общей частью к сборникам УПВС здания;

К_{попр.} – корректировка стоимости аналога на различия конструктивных систем, систем инженерного оборудования, группу капитальности и пр., принимаемая в соответствии с общей частью к сборникам УПВС здания;

И 69-84 - индекс пересчета стоимости строительства аналога из цен 1969 г. к ценам 1984 г. для аналогичных объектов составляет - 1,19, что регламентируется: «Протоколом согласования индексов изменения сметной стоимости монтажных и специальных строительных работ, в связи с введением с 1 января 1984 г. новых сметных норм и цен, действующих с 1 января 1969 г.», согласованных Госстроем СССР Постановление №94 от 11 мая 1983 г.

Данный индекс следует умножить на территориальный коэффициент к индексам по отраслям народного хозяйства, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР (Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года) – 0,92 ($1,19 \cdot 0,92 = 1,09$);

И₈₄₋₂₀₁₆ – индекс пересчета стоимости строительства аналога из цен 1984 г. на 31 января 2016 года составляет –**194,78**. Информационной основой для определения индексов послужило Приложение к письму Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 января 2016 г. [N КЦ/2016-01ти](#).

И% - Общий индекс инфляции с февраля 2016г. на дату оценки. Определяется как сумма инфляции с февраля 2016 на дату оценки по данным ЦБ РФ "Инфляция на потребительском рынке" (<http://www.cbr.ru/statistics/>).

П – коэффициент, учитывающий удорожание стоимости строительства на величину вознаграждения, которое требует типичный застройщик за риск, связанный со строительством объекта, схожего по структуре с оцениваемым. Такое удорожание включает также компенсацию застройщика за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта. Величина прибыли предпринимателя зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от восстановительной стоимости строительства. Как правило, подрядчики не склонны разглашать реальные цифры восстановительной стоимости строительства, так и размера фактической прибыли, поскольку варьирование именно этими показателями позволяет Предпринимателю поддерживать разумный баланс цен и регулировать собственное присутствие в строительном бизнесе.

По информации, полученной оценщиком (Лейфер Л. А., Гришина М. Д. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости. <http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2010-1.pdf>), прибыль девелопера, для рынка недвижимости, может составлять от 10 до 35% стоимости объекта строительства в зависимости от места положения объекта и его коммерческой привлекательности. Учитывая проведенный выше анализ, рынок коммерческой недвижимости в городе, на фоне ожиданий постепенного восстановления экономики, стабилизирован, в связи с чем, сформировались предпосылки для начала постепенного

восстановления рынка коммерческой недвижимости на 2017 год. Для расчетов принимаем значение в размере 35%, или коэффициент 1,35.

Корректировки и индексы принятые в расчетах

Корректировки и индексы	Значение
Корректировка на группу капитальности, Кпопр.	-
Корректировка на климатический район, Ккл.р.	-
Индекс перехода стоимости от цен 1969г. к ценам 1984г. И 69-84	1,19
Индекс перехода стоимости от цен 1984г. к ценам января 2016г. И 84-2016	194,78
Инфляция с января 2016 на дату оценки, И1, %	5,38
Суммарный коэффициент, К	242,32
Прибыль застройщика, П, %	35

http://уровень-инфляции.рф/таблица_инфляции.aspx

Корректирующие поправки

Поправки на конструктивные отличия не вводятся ввиду того, что они учтены при внесении поправки по различию групп капитальности.

Корректировка на группу капитальности

Не требуется так как аналоги УПВС подбирались схожие с оцениваемыми объектами недвижимости по описанию подходящие к группе капитальности аналога УПВС.

Корректировка на климатический район

Оцениваемый объект относится ко II климатическому району, к стоимости аналога поправка не применяется.

Корректировка на наличие-отсутствие благоустройств

Поскольку у аналогов УПВС предусмотрены инженерные сети и коммуникации как у оцениваемых объектов недвижимости, то корректировка не требуется.

Расчет стоимости затрат на воспроизводство

К оцениваемому недвижимому имуществу необходимо подобрать аналог для 1 территориального пояса, II климатического района в ценах 1969 г. по данным «Сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фон-

дов», утвержденных Госстроем СССР 14.07.1970 г. Подбор аналога представлен ниже в Таблицах

Подбор аналога по сборнику УПВС и Расчет стоимости воспроизводства

№ п/п	Наименование	Сборник УПВС	Восстановительная стоимость 1 м3(пог.м.) здания по УПВС в руб.	Строительный объем, куб. м.	Стоимость воспроизводства всего здания(СВ) по УПВС, руб.	СВ с учетом суммарного коэффициента, К	СВ с учетом прибыли застройщика 10%	Стоимость воспроизводства, руб.	Физический износ, %	Совокупный износ, %	Стоимость объекта оценки по затратному подходу, руб. (без НДС 18%)
1	Нежилое здание, назначение- нежилое. 2-х этажное помещение (подземных этажей-1)	Сборник №18, таблица №36	25,30	6 139,37	155 326,06	37 638 611,10	50 812 124,99	50 812 124,99	20	20	40 649 700
Итого:											40 649 700

Расчет совокупного износа объекта оценки

В оценке недвижимости под износом понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости - износ подразделяется на три типа: физический, функциональный и износ внешнего воздействия.

Физический износ - это потеря стоимости за счёт естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым.

Устранимый физический износ - если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость, включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Неустранимый физический износ - если затраты на его исправление больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Также при определении износа учитываются шкалы показателей физического износа зданий для определения коэффициента износа. (*Ценообразование в строительстве*). Серия «Краткий курс». СПб: Питер, 2000. Александров В.Т.)

Таблица

Физический износ, (%)	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния объекта	Стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости
0-20	Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	До 15
21-40	Относительно хорошее	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас.	15-30

Физический износ, (%)	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния объекта	Стоимость капремонта в % от восстановительной стоимости
41-60	Удовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	30-80
61-80	Относительно удовлетворительное	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.	80-120

Функциональный /моральный / износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом недвижимости, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

По сути дела при определении функционального износа необходимо определить затраты на устранение недостатков и отнести эти затраты к восстановительной стоимости здания.

Оцениваемое недвижимое имущество не соответствует современным нормам и требованиям. В частично рабочем состоянии находится часть инженерных систем и коммуникаций.

Износ внешнего воздействия (экономический). Внешний износ представляет собой уменьшение стоимости объектов недвижимости в результате изменения внешней ситуации под воздействием экономических, социальных, политических, экологических и др. факторов.

Для решения задач оценки износ внешнего воздействия определяется как снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости.

В данном случае внешний износ обусловлен необходимостью крупных вложений для приведения объекта оценки в пригодное состояние, что требует либо наличия крупного инвестора, либо привлечения заемных средств, что при текущих банковских ставках маловероятно.

Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района, месторасположения объекта в районе или состояние рынка. Производственная деятельность в Забайкальском крае развита не достаточно. Для продажи имущества будет необходима скидка и, по мнению Оценщика, данная скидка может составлять 10-30%.

Совокупный износ - это уменьшение стоимости воспроизводства или замещения улучшений из-за ухудшения физического состояния объекта, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников.

Совокупный износ может определяться непосредственно путем осмотра зданий и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, или же с помощью специальных формул, основанных на учете физических или экономических факторов срока службы здания. Он также может рассчитываться косвенно с использованием подходов с точки зрения дохода или рыночных сопоставлений.

Совокупный износ определяется по формуле:

$$I_3 = 1 - (1 - I_{\text{физ}})(1 - I_{\text{фун}})(1 - I_{\text{внеш}})$$

где: I_3 – совокупный износ;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$I_{\text{фун}}$ – функциональный износ;

$I_{\text{внеш}}$ – экономический износ.

Таблица

Расчет физического износа объектов недвижимости

Характеристика	Значение	Техническое состояние	Удельные веса конструктивных элементов	Износ в %	Произведение % износа на уд. Вес констр. Эл.

Характеристика	Значение	Техническое состояние	Удельные веса конструктивных элементов	Износ в %	Произведение % износа на уд. Вес констр. Эл.
Фундамент	бетонный ленточный	Хорошее	3	20	0,60
Стены, перегородки	кирпичные	Хорошее	23	20	4,60
Перекрытия	железобетонные	Хорошее	15	20	3,00
Крыша	мягкая совмещенная	Хорошее	8	20	1,60
Полы	бетонные	Хорошее	9	20	1,80
Окна, двери		Хорошее	12	20	2,40
Отделка	штукатурка, покраска	Хорошее	6	20	1,20
Внутренние сантехнические, электротехнические и слаботочные устройств	да	Хорошее	22	20	4,40
Прочие работы		Хорошее	2	20	0,40
Итого:			100		20,00

Стоимость объекта недвижимости по затратному подходу, округленно, составляет на дату оценки:

40 649 700 (Сорок миллионов шестьсот сорок девять тысяч семьсот) рублей

13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Сравнительный подход наиболее применим для объектов движимого имущества, которые имеют развитый вторичный рынок. Метод основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих единицы оборудования в ее текущем состоянии. Основной используемый принцип - сопоставление, которое должно производиться:

- с точным аналогом, продающемся на вторичном рынке;
- с приблизительным аналогом, продающемся на вторичном рынке, при отсутствии точного аналога;
- с новым аналогичным оборудованием с внесением поправок на износ при отсутствии вторичного рынка.

Результаты оценки на основе сравнительного подхода зависят от того, какие объекты взяты в качестве аналогов. Данное изделие может быть признано аналогом оцениваемого объекта, если он имеет то же самое функциональное назначение, сопоставимые технико - эксплуатационные параметры и характеристики, у сравниваемых объектов имеется сходство в принципе действия и конструкциях.

Функциональное сходство заключается в идентичности главных функций, выполняемых сравниваемыми объектами. Наличие дополнительных функциональных устройств учитывается при оценке путем внесения соответствующих поправок к цене аналога.

Классификационная однородность предполагает, что оцениваемый объект и аналог должны относиться к одному классу, подклассу или виду техники.

При анализе параметрического сходства выявляются 2 - 3 функционально — обусловленных параметра, которые должны совпадать или быть близки по значению.

На практике довольно редко бывают случаи, когда имеется большое количество идентичных объектов. Чаще приходится оперировать экспертной оценкой, основанной на анализе различий сравниваемых продаж или предложений.

Элементы сравнения включают в себя:

- сравнение возраста объекта; состояние;
- рыночные условия (спад, подъем, структура спроса); мотивация продаж;
- качество;
- время продажи и др.

Оценщиком было принято решение определения рыночной стоимости методом прямого сравнения продаж. Оценщик, путем сбора информации произвел выборку объектов с идентичными техническими характеристиками, эксплуатировавшихся примерно в тех же условиях. Были проведены корректировки на расхождение по году выпуска и на отличия по техническому состоянию. По результатам корректировок были рассчитаны средние цены реализации.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате подробного исследования рынка поддержанной техники с целью получения достоверной информации о сложившихся ценах, были выбраны несколько объектов сравнения. Выбранные объекты сравнения были выставлены на продажу, имеют сходные физические и функциональные характеристики с объектами оценки, а та же технические характеристики, выпущены примерно в тот же период времени, эксплуатировались примерно в тех же условиях, что и объекты оценки. Цены представлены без учета НДС.

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом подлежало следующее имущество:

№ п/п	Наименование
1	Нежилое здание, назначение - нежилое. 2-х этажное помещение (подземных этажей-1) и земельный участок 1499 кв.м. кадастровый номер 77:02:0017002:20

Расчет объектов оценки сравнительным подходом:

Параметры сравнения	Ед. изм.	ОБЪЕКТ	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение		г. Москва, ул. Малая Ботаническая, д.24А, стр. 1	Москва, Михалковская, 10	Москва, район Свиблово, Снежная ул., 13к1	Москва, Бескудниковский бул. Д21
Тип объекта		нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Дата публикации предложения			актуальная	актуальная	актуальная
Общая площадь строения, кв.м.	кв.м.	1 765,4	2 204,4	2 345,0	2 877,8
Источник информации			https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_2204.4_m_63402_8705	https://www.cian.ru/sale/commercial/152125490/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svolobodnogo_naznacheniya_2877.8_m_899486153
Предлагаемая стоимость продаж	руб.		221 979 175	230 000 000	290 000 000
Предлагаемая стоимость продажи	руб./кв.		100 698	98 081	100 771
1. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка на торг	%		5	5	5
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		95 663	93 177	95 733
2. Качество прав строения		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		95 663	93 177	95 733
2.1. Качество прав земельного участка		собственность	собственность	аренда	аренда
Корректировка	%		0%	5%	5%

Параметры сравнения	Ед. изм.	ОБЪЕКТ	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб./кв.м		95 663	97 836	100 519
3. Корректировка на условия продажи			типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		95 663	97 836	100 519
4. Местоположение, район		СВАО	СВАО	СВАО	СВАО
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		95 663	97 836	100 519
5. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций			аналогичное	аналогичное	аналогичное
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость			95 663	97 836	100 519
6. Корректировка на масштаб			аналогичное	аналогичное	аналогичное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		95 663	97 836	100 519
Рыночная средне-взвешенная стоимость, с учетом округления	руб./кв.м	98 006			
Рыночная стоимость всего, с учетом округления	руб.	173 020 000			

*Итого стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составляет 173 020 000
(Сто семьдесят три миллиона двадцать тысяч) рублей*

Применение корректирующих коэффициентов:

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливается сравнением путем прямого сопоставления каждого элемента аналога с оцениваемым объектом. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом.

При расчете использовались относительные и абсолютные корректировки. Ряд факторов не включен в состав корректировок, так как аналоги имеют одинаковые характеристики данных факторов с объектом оценки.

Обоснование корректировок

1. Отличие цены предложения от цены сделки

Оценщиком к расчету принята минимальная поправка на уторговывание -5%.

2. Качество прав

У оцениваемого объекта оценивается право собственности на земельный участок и строение. Все объекты аналогов так же имеют право собственности на строение. Право аренды представлено у двух объектов аналогов. Согласно справочнику оценщика автора Лейфер Л.А. за 2016г. корректировка перехода от прав аренды к правам собственности в данном случае составляет 5%.

3. Корректировка на условия продажи

По сопоставимым объектам аналогам приведены цены сделок. Условия сделок типичные, продажа всех аналогов производится за денежные средства, без рассрочки платежа. Различий по данному ценообразующему фактору между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами аналогами нет, корректировка не требуется (равна 0).

4. Местоположение

Все объекты аналоги расположены в одном административном округе г. Москвы – СВАО, поправка не применялась.

5. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Все объекты аналоги имеют инженерные коммуникации, поправка не применялась.

6. Корректировка на масштаб

В связи с тем, что все аналоги использовались в одном размерном диапазоне, поправки не вводились.

14. Согласование результатов

Проведенный анализ применимости использованных подходов для оцениваемого объекта позволяет сделать следующие выводы.

1. **Результат оценки стоимости затратным подходом** принимается в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. В данной оценке рынок активен, данных для использования сравнительного и доходного подхода достаточно, к тому же, в связи с тем, что физический износ строений определялся экспертно из-за отсутствия строительной экспертизы, затратный подход не участвует в согласовании результатов.

2. Метод сравнительного подхода иногда называемый рыночным подходом или подходом рыночной информации, в наибольшей степени применим к развитым секторам рынка недвижимости, на которые имеется спрос, используются цены предложения, т.к. подбираются аналоги. Такая информация отражает положение на рынке и является более точной. Поэтому сравнительному подходу присваивается удельный вес – 1,0

Наименование	Оценка по затратному подходу	Удельный вес затратного подхода	Оценка по сравнительному подходу	Удельный вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)
Нежилое здание, назначение - нежилое. 2-х этажное помещение (подземных этажей-1), расположенное на земельном участке 1499 кв.м. кадастровый номер 77:02:0017002:20	40 649 700	0,0	173 020 000	1,0	173 020 000
Итого:					173 020 000

15. Итоговое заключение о величине рыночной стоимости объекта оценки.

В результате проведенного исследования, рыночная стоимость объекта оценки: Нежилое здание, назначение-нежилое. 2-х этажное помещение (подземных этажей-1) и земельный участок 1499 кв.м. кадастровый номер 77:02:0017002:20 составляет на дату оценки без НДС округленно⁴:

173 020 000 (СТО СЕМЬДЕСЯТ ТРИ МИЛЛИОНА ДВАДЦАТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины арендной ставки на дату осуществления фактической сделки. Согласно (ФСО №1), «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки) (ст. 16 ФЗ-135)

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.

⁴ ФСО 3 «В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления»

- Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерством экономического развития РФ.
- В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик

Плюхина Светлана Алевтиновна

Индивидуальный предприниматель

Плюхина С.А.

16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Нормативные материалы

Гражданский кодекс Российской Федерации

Налоговый кодекс Российской Федерации

Земельный кодекс Российской Федерации

Градостроительный кодекс Российской Федерации

Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Методические материалы

Правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 2 от 11 марта 2010 года).

Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010г.

Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010г.

Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 512 с.: ил.

Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 – 480 с.

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №9) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2011. – 50 с
Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Ко-Инвест» «Индексы цен в строительстве», выпуск 90, январь 2015 г., выпуск 86, январь 2014 г.

Кобзарь А. И. Прикладная математическая статистика. — М.: Физматлит, 2006

17. Копии документов.

Документы оценщика:

Исполнитель: _____ Оценщик Плюхина С.А.

Документы заказчика:

Заказчик: _____