

ОТЧЕТ

№ 19/04-2/017 от 10 мая 2017 года

**об оценке величины рыночной стоимости
объектов недвижимого имущества,
принадлежащих на праве собственности
ЗАО ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ
ФИРМА «ЭПО»**

(ИНН: 7728040322, КПП: 500301001, ОГРН: 1027700165283),

**расположенных по адресу: город Москва,
Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3**



г. Москва, 2017 год.

ОТЧЕТ

№ 19/04-2/017 от 10 мая 2017 года

**об оценке величины рыночной стоимости
объектов недвижимого имущества,
принадлежащих на праве собственности
ЗАО ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ
ФИРМА «ЭПО»**

(ИНН: 7728040322, КПП: 500301001, ОГРН: 1027700165283),

**расположенных по адресу: город Москва,
Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3**

Дата проведения оценки – 19 апреля 2017 года

Дата составления отчета – 10 мая 2017 года

Заказчик – Компания LAKERSON DIVISION LTD (Адрес: 13 John Prince's Street, 2nd Floor, London, W1G 0JR, England, Great Britain; реквизиты счета: LV83AIZK0001140080122, SWIFT: AIZKL V22, Банк: ABLV Bank, AS, Latvia, Корреспондентский счет для платежей в рублях: ПАО «Промсвязьбанк», Москва, Российская Федерация, БИК 044525555, к/с 3010181040000000555, ИНН 7744000912, Счет 30111 810 8 0000 0833301, SWIFT: PRMS RU MM, в лице г-на Карасева Юрия Анатольевича, действующего по генеральной доверенности от 01 февраля 2017 года.

Исполнитель - Специализированная оценочная компания, Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт» (ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369, дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место расположения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, кв. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» (г. Москва, улица Ленинская слобода, дом № 26, Бизнес - центр «Омега - 2»), регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС, в лице Генерального директора г-жи Казановой Н.А., действующей на основании Устава

г. Москва, 2017 год.

ОГЛАВЛЕНИЕ			
	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	4
	ГЛАВА № 1. СУЩЕСТВУЮЩИЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	стр.	9
	1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	стр.	9
	1.2. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	стр.	24
	1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	стр.	25
	1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	стр.	26
	1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.	стр.	27
	1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	стр.	28
	ГЛАВА № 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	стр.	31
	2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	стр.	31
	2.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	стр.	31
	2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	стр.	32
	ГЛАВА № 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА, МЕСТО И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	33
	3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. УСТАНОВЛЕНИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.	стр.	31
	3.2. НЕОБХОДИМАЯ НОРМАТИВНО - ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ОЦЕНЩИКОМ.	стр.	44
	3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	стр.	46
	ГЛАВА № 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	49
	4.1. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2017 ГОДА.	стр.	49
	4.2. АНАЛИЗ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ.	стр.	52
	4.3. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА ГОРОДА МОСКВЫ	стр.	66
	ГЛАВА № 5. ОБЩИЙ ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	стр.	73
	ГЛАВА № 6. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	стр.	78
	ГЛАВА № 7. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА АНГАР «МАРХИ»	стр.	109
	ГЛАВА № 8. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА «АНГАР»	стр.	138
	ГЛАВА № 9. ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	173
	ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	стр.	175
	ПРИЛОЖЕНИЯ	стр.	176
	ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА	стр.	177
	ПРИЛОЖЕНИЯ	стр.	179

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В настоящем Заключении о величине рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности ЗАО ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ ФИРМА «ЭПО» (ИНН: 7728040322, КПП: 500301001, ОГРН: 1027700165283), расположенных по адресу: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3, содержится информация о процессе оценки, методиках, итогах и выводах проведенной оценки.

Объект оценки

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности ЗАО ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ ФИРМА «ЭПО» (ИНН: 7728040322, КПП: 500301001, ОГРН: 1027700165283), расположенные по адресу: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3.

Перечень объектов оценки приводится в таблице

Таблица

№ п/п	Название объекта
1	Здание, назначение: нежилое, ангар, общая площадь: 470,9 кв.м., год постройки (год завершения строительства, год завершения работ): 1986 год, количество этажей, в том числе подземных гаражей 0, кадастровый номер: 77:06:0003015:3173, кадастровая стоимость объекта: 18 837 619,90 рублей, адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 3. Вид права: собственность, собственник (правообладатель): Закрытое акционерное общество Производственно – коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН: 7728040322), вид, номер и дата государственной регистрации: собственность, № 77-01/31-826/2004-379 от 27.08.2004 год. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Лейкерсон дивижн ЛТД», основания государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.03.2012 год № 036/020-12; Кредитный договор от 16.03.2012 год № 00-021/К-12; Кредитный договор от 28.02.2012 год № 00-020/К-12; Договор уступки права требования (цессии) от 15.07.2013 год.
2	Здание, назначение: нежилое, модуль МАРХИ, общая площадь: 1228,6 кв.м., год постройки (год завершения строительства, год завершения работ): 1986 год, количество этажей, в том числе и подземных: 2, в том числе подземных гаражей 0, кадастровый номер: 77:06:0003015:3176, кадастровая стоимость объекта: 29 946 756,42 рублей, адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2. Вид права: собственность, собственник (правообладатель): Закрытое акционерное общество Производственно – коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН: 7728040322), вид, номер и дата государственной регистрации: собственность, № 77-01/31-826/2004-378 от 27.08.2004 год. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Лейкерсон дивижн ЛТД», основания государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.03.2012 год № 036/020-12; Кредитный договор от 16.03.2012 год № 00-021/К-12; Кредитный договор от 28.02.2012 год № 00-020/К-12; Договор уступки права требования (цессии) от 15.07.2013 год.
3	Земельный участок, общая площадь: 2694кв.м., кадастровый номер: 77:06:0003015:84, кадастровая стоимость объекта: 35 954 258,70 рублей, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация модуля «Мархи» и строения «Ангар», адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3. Вид права: аренда, весь объект, для эксплуатации модуля «Мархи» и строения «Ангар», дата государственной регистрации: 25.10.2007 год, номер государственной регистрации: 77-77-14/014/2007-370, срок на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с даты государственной регистрации до 05.10.2031 года. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Лейкерсон дивижн ЛТД», основания государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.03.2012 год № 036/020-12; Кредитный договор от 16.03.2012 год № 00-021/К-12; Кредитный договор от 28.02.2012 год № 00-020/К-12; Договор уступки права требования (цессии) от 15.07.2013 год.

Дата оценки

Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости). Оценка произведена по состоянию на 19 апреля 2017 года.

Период работы над отчетом об оценке с 19 апреля 2017 года по 10 мая 2017 года.

Дата подготовки отчета об оценке – 10 мая 2017 года.

Вид определяемой стоимости.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

В процессе оценки была определена рыночная стоимость объекта оценки.

НДС

В связи с принятием Федерального закона от 24.11.2014 г. № 366-ФЗ с 01.01.2015 прекращает действие пункт 4.1 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации и вводится в действие подпункт 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, согласно которому операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС. Таким образом, объекты оценки оценены без НДС.

Результаты, полученные различными подходами

В процессе оценки была определена величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки 19 апреля 2017 года полученная в рамках различных подходов к оценке, выраженная в рублях. Полученные данные приведены в таблице. Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода, выраженная в рублях	Величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, выраженная в рублях	Величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, выраженная в рублях	Величина рыночной стоимости объекта оценки, выраженная в рублях
1.	Здание, назначение: нежилое, ангар, общая площадь: 470,9 кв.м., год постройки (год завершения строительства, год завершения работ): 1986 год, количество этажей, в том числе и подземных: 1, в том числе подземных гаражей 0, кадастровый номер: 77:06:0003015:3173, кадастровая стоимость объекта: 18 837 619,90 рублей, адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 3.	Обоснованный отказ от применения подхода	41 045 964,63 рублей	29 023 733,81 рублей	
2.	Здание, назначение: нежилое, модуль МАРХИ, общая площадь: 1228,6 кв.м., год постройки (год завершения строительства, год завершения работ): 1986 год, количество этажей, в том числе и подземных: 2, в том числе подземных гаражей 0, кадастровый номер: 77:06:0003015:3176, кадастровая стоимость объекта: 29 946 756,42 рублей, адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе,	Обоснованный отказ от применения подхода	6 018 917,48 рублей	7 303 159,38 рублей	

	дом 58, строение 2.				
3.	Право аренды земельного участка (земельный участок, общая площадь: 2694 кв. м., кадастровый номер: 77:06:0003015:84, кадастровая стоимость объекта: 35 954 258,70 рублей, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация модуля «Мархи» и строения «Ангар», адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3.	Обоснованный отказ от применения подхода	31 648 207,89 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	
	С учетом весового коэффициента				
1.	Здание, назначение: нежилое, ангар, общая площадь: 470,9 кв. м., год постройки (год завершения строительства, год завершения работ): 1986 год, количество этажей, в том числе и подземных: 1, в том числе подземных гаражей 0, кадастровый номер: 77:06:0003015:3173, кадастровая стоимость объекта: 18 837 619,90 рублей, адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 3.	Обоснованный отказ от применения подхода	28 756 310,15 рублей	8 690 054,25 рублей	6 403 434,91 рублей
2.	Здание, назначение: нежилое, модуль МАРХИ, общая площадь: 1228,6 кв. м., год постройки (год завершения строительства, год завершения работ): 1986 год, количество этажей, в том числе и подземных: 2, в том числе подземных гаражей 0, кадастровый номер: 77:06:0003015:3176, кадастровая стоимость объекта: 29 946 756,42 рублей, адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2.	Обоснованный отказ от применения подхода	4 216 781,34 рублей	2 186 653,57 рублей	37 446 364,39 рублей
3.	Право аренды земельного участка (земельный участок, общая площадь: 2694 кв. м., кадастровый номер: 77:06:0003015:84, кадастровая стоимость объекта: 35 954 258,70 рублей, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация модуля «Мархи» и строения «Ангар», адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3.	Обоснованный отказ от применения подхода	31 648 207,89 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	31 648 207,89 рублей
	Величина рыночной стоимости объекта оценки, выраженная в рублях				75 498 007,19 рублей

Полученные результаты, итоги и выводы

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на Дату проведения оценки, 19 апреля 2017 года.

Результаты определения рыночной стоимости объектов Оценки могут быть использованы как относительно всего объекта оценки, так и отдельно по каждому наименованию объектов оценки.

Величина рыночной стоимости объекта оценки, представляющего собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности ЗАО ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ ФИРМА «ЭПО» (ИНН: 7728040322, КПП: 500301001, ОГРН: 1027700165283), расположенные по адресу: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3, определенная на Дату оценки, с учетом корректировок и округлений

75 498 007,19 рублей
(Семьдесят пять миллионов
четыреста девяносто восемь
тысяч семь 19/100) рублей

Детализация величины рыночной стоимости отдельных объектов недвижимого имущества, приводимтся в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости, выраженная в рублях
1.	Здание, назначение: нежилое, ангар, общая площадь: 470,9 кв.м., год постройки (год завершения строительства, год завершения работ): 1986 год, количество этажей, в том числе и подземных: 1, в том числе подземных гаражей 0, кадастровый номер: 77:06:0003015:3173, кадастровая стоимость объекта: 18 837 619,90 рублей, адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 3.	6 403 434,91 рублей (Шесть миллионов четыреста три тысячи четыреста тридцать четыре 91/100) рублей.
2.	Здание, назначение: нежилое, модуль МАРХИ, общая площадь: 1228,6 кв.м., год постройки (год завершения строительства, год завершения работ): 1986 год, количество этажей, в том числе и подземных: 2, в том числе подземных гаражей 0, кадастровый номер: 77:06:0003015:3176, кадастровая стоимость объекта: 29 946 756,42 рублей, адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2.	37 446 364,39 рублей (Тридцать семь миллионов четыреста сорок шесть тысяч триста шестьдесят четыре 39/100) рублей.
3.	Право аренды земельного участка (земельный участок, общая площадь: 2694кв.м., кадастровый номер: 77:06:0003015:84, кадастровая стоимость объекта: 35 954 258,70 рублей, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация модуля «Мархи» и строения «Ангар», адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3.	31 648 207,89 рублей (Тридцать один миллион шестьсот сорок восемь тысяч двести семь 89/100) рублей
	Величина рыночной стоимости, выраженная в рублях	75 498 007,19 рублей (Семьдесят пять миллионов четыреста девяносто восемь тысяч семь 19/100) рублей

Отдельные части и фрагменты результатов оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Источники информации и методики расчетов приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2008 года N 312-ФЗ «О внесении изменений в часть первую гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»
- Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1

Оценщиком были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611
- Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года № 327

Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО»

- СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;
- СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;
- СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, методикам, подходам, рассуждениям, результатам и выводам, пожалуйста, обращайтесь за разъяснениями.

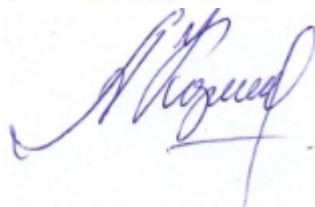
С уважением,

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»



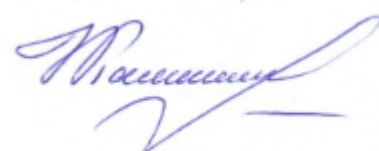
Казанова Надежда
Андреевна

Оценщик,
выполнивший и
подписавший
настоящий отчет



Казанов Андрей
Григорьевич

Оценщик,
выполнивший и
подписавший
настоящий отчет



Казанова Надежда
Андреевна

10 мая 2017 года.

ГЛАВА № 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Сведения, которые должны содержаться в Отчете в соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.98г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, приведены в таблице.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Объект оценки	Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности ЗАО ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ ФИРМА «ЭПО» (ИНН: 7728040322, КПП: 500301001, ОГРН: 1027700165283), расположенные по адресу: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
1	Здание, назначение: нежилое, ангар, общая площадь: 470,9 кв.м., год постройки (год завершения строительства, год завершения работ): 1986 год, количество этажей, в том числе и подземных: 1, в том числе подземных гаражей 0, кадастровый номер: 77:06:0003015:3173, кадастровая стоимость объекта: 18 837 619,90 рублей, адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 3. Вид права: собственность, собственник (правообладатель): Закрытое акционерное общество Производственно – коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН: 7728040322), вид, номер и дата государственной регистрации: собственность, № 77-01/31-826/2004-379 от 27.08.2004 год. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Лейкерсон дивижн ЛТД», основания государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.03.2012 год № 036/020-12; Кредитный договор от 16.03.2012 год № 00-021/К-12; Кредитный договор от 28.02.2012 год № 00-020/К-12; Договор уступки права требования (цессии) от 15.07.2013 год.
2	Здание, назначение: нежилое, модуль МАРХИ, общая площадь: 1228,6 кв.м., год постройки (год завершения строительства, год завершения работ): 1986 год, количество этажей, в том числе и подземных: 2, в том числе подземных гаражей 0, кадастровый номер: 77:06:0003015:3176, кадастровая стоимость объекта: 29 946 756,42 рублей, адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2. Вид права: собственность, собственник (правообладатель): Закрытое акционерное общество Производственно – коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН: 7728040322), вид, номер и дата государственной регистрации: собственность, № 77-01/31-826/2004-378 от 27.08.2004 год. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Лейкерсон дивижн ЛТД», основания государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге

	недвижимости) от 16.03.2012 год № 036/020-12; Кредитный договор от 16.03.2012 год № 00-021/К-12; Кредитный договор от 28.02.2012 год № 00-020/К-12; Договор уступки права требования (цессии) от 15.07.2013 год.
3	Земельный участок, общая площадь: 2694кв.м., кадастровый номер: 77:06:0003015:84, кадастровая стоимость объекта: 35 954 258,70 рублей, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация модуля «Мархи» и строения «Ангар», адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3. Вид права: аренда, весь объект, для эксплуатации модуля «Мархи» и строения «Ангар», дата государственной регистрации: 25.10.2007 год, номер государственной регистрации: 77-77-14/014/2007-370, срок на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с даты государственной регистрации до 05.10.2031 года. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Лейкерсон дивижн ЛТД», основания государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.03.2012 год № 036/020-12; Кредитный договор от 16.03.2012 год № 00-021/К-12; Кредитный договор от 28.02.2012 год № 00-020/К-12; Договор уступки права требования (цессии) от 15.07.2013 год.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
1	Кадастровый паспорт на объект «Ангар»
2	Кадастровый паспорт на объект «Модуль МАРХИ»
3	Кадастровый паспорт на Земельный участок
4	Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о регистрации юридического лица ЗАО Производственно-коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН 500301001, ОГРН: 1027700165283)
5	Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ ЗАО Производственно-коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН 500301001, ОГРН: 1027700165283)
6	Устав ЗАО Производственно-коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН 500301001, ОГРН: 1027700165283), редакция действующая.
7	Выписка из ЕГРЮЛ
8	Внесение в ЕГРЮЛ сведений о принятии судом решения о признании юридического лица банкротом и открытии конкурсного производства
9	Инвентаризационные описи имущества ЗАО Производственно-коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН 500301001, ОГРН: 1027700165283)
10	Бухгалтерская документация
11	Бухгалтерский баланс ЗАО Производственно-коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН 500301001, ОГРН: 1027700165283)
12	Расшифровка статки баланса ЗАО Производственно-коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН 500301001, ОГРН: 1027700165283)
13	Расшифровки основных средств ЗАО Производственно-коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН 500301001, ОГРН: 1027700165283)
14	Карточки основных средств ОС ЗАО Производственно-коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН 500301001, ОГРН: 1027700165283)
Адрес объекта	город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	

Номера внутренних помещений	Площадь внутренних помещений. Высота помещений	Оцениваемые права
1	<p>Здание, назначение: нежилое, ангар, общая площадь: 470,9 кв.м., год постройки (год завершения строительства, год завершения работ): 1986 год, количество этажей, в том числе и подземных: 1, в том числе подземных гаражей 0, кадастровый номер: 77:06:0003015:3173, кадастровая стоимость объекта: 18 837 619,90 рублей, адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 3. Вид права: собственность, собственник (правообладатель): Закрытое акционерное общество Производственно – коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН: 7728040322), вид, номер и дата государственной регистрации: собственность, № 77-01/31-826/2004-379 от 27.08.2004 год. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Лейкерсон дивижн ЛТД», основания государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.03.2012 год № 036/020-12; Кредитный договор от 16.03.2012 год № 00-021/К-12; Кредитный договор от 28.02.2012 год № 00-020/К-12; Договор уступки права требования (цессии) от 15.07.2013 год.</p>	Право собственности
2	<p>Здание, назначение: нежилое, модуль МАРХИ, общая площадь: 1228,6 кв.м., год постройки (год завершения строительства, год завершения работ): 1986 год, количество этажей, в том числе и подземных: 2, в том числе подземных гаражей 0, кадастровый номер: 77:06:0003015:3176, кадастровая стоимость объекта: 29 946 756,42 рублей, адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2. Вид права: собственность, собственник (правообладатель): Закрытое акционерное общество Производственно – коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН: 7728040322), вид, номер и дата государственной регистрации: собственность, № 77-01/31-826/2004-378 от 27.08.2004 год. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Лейкерсон дивижн ЛТД», основания государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.03.2012 год № 036/020-12; Кредитный договор от 16.03.2012 год № 00-021/К-12; Кредитный договор от 28.02.2012 год № 00-020/К-12; Договор уступки права требования (цессии) от 15.07.2013 год.</p>	Право собственности
3	<p>Земельный участок, общая площадь: 2694кв.м., кадастровый номер: 77:06:0003015:84, кадастровая стоимость объекта: 35 954 258,70 рублей, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация модуля «Мархи» и строения «Ангар», адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3. Вид права: аренда, весь объект, для эксплуатации модуля «Мархи» и строения «Ангар», дата государственной регистрации: 25.10.2007 год, номер государственной регистрации: 77-77-14/014/2007-370,</p>	Право аренды земельного участка

	срок на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с даты государственной регистрации до 05.10.2031 года. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Лейкерсон дивижн ЛТД», основания государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.03.2012 год № 036/020-12; Кредитный договор от 16.03.2012 год № 00-021/К-12; Кредитный договор от 28.02.2012 год № 00-020/К-12; Договор уступки права требования (цессии) от 15.07.2013 год.	
Текущее использование	Используются согласно целевого назначения	
Оцениваемые права	Оценивается право собственности	
Правовые основания проведения оценки	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года)	
Основание проведение оценки	Договор на проведение оценочных работ № 19/04-1/017 от 19 апреля 2017 года	
Дата оценки	19 апреля 2017 года	
График (срок) проведения оценки	С 19 апреля 2017 года по 10 мая 2017 года	
Дата составления Отчета об оценке	10 мая 2017 года	
Порядковый номер отчета	№ 19/04-1/017 от 10 мая 2017 года	

Задание на оценку в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов Оценки

Объект оценки	Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности ЗАО ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ ФИРМА «ЭПО» (ИНН: 7728040322, КПП: 500301001, ОГРН: 1027700165283), расположенные по адресу: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
1	Здание, назначение: нежилое, ангар, общая площадь: 470,9 кв.м., год постройки (год завершения строительства, год завершения работ): 1986 год, количество этажей, в том числе и подземных: 1, в том числе подземных гаражей 0, кадастровый номер: 77:06:0003015:3173, кадастровая стоимость объекта: 18 837 619,90 рублей, адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 3. Вид права: собственность, собственник (правообладатель): Закрытое акционерное общество Производственно – коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН: 7728040322), вид, номер и дата государственной регистрации: собственность, № 77-01/31-826/2004-379 от 27.08.2004 год. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Лейкерсон дивижн ЛТД», основания государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.03.2012 год № 036/020-12; Кредитный договор от 16.03.2012 год № 00-021/К-12; Кредитный договор от 28.02.2012 год № 00-020/К-12; Договор уступки права требования (цессии) от 15.07.2013 год.
2	Здание, назначение: нежилое, модуль МАРХИ, общая площадь: 1228,6

	<p>кв.м., год постройки (год завершения строительства, год завершения работ): 1986 год, количество этажей, в том числе и подземных: 2, в том числе подземных гаражей 0, кадастровый номер: 77:06:0003015:3176, кадастровая стоимость объекта: 29 946 756,42 рублей, адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2. Вид права: собственность, собственник (правообладатель): Закрытое акционерное общество Производственно – коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН: 7728040322), вид, номер и дата государственной регистрации: собственность, № 77-01/31-826/2004-378 от 27.08.2004 год. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Лейкерсон дивижн ЛТД», основания государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.03.2012 год № 036/020-12; Кредитный договор от 16.03.2012 год № 00-021/К-12; Кредитный договор от 28.02.2012 год № 00-020/К-12; Договор уступки права требования (цессии) от 15.07.2013 год.</p>
3	<p>Земельный участок, общая площадь: 2694кв.м., кадастровый номер: 77:06:0003015:84, кадастровая стоимость объекта: 35 954 258,70 рублей, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация модуля «Мархи» и строения «Ангар», адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3. Вид права: аренда, весь объект, для эксплуатации модуля «Мархи» и строения «Ангар», дата государственной регистрации: 25.10.2007 год, номер государственной регистрации: 77-77-14/014/2007-370, срок на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с даты государственной регистрации до 05.10.2031 года. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Лейкерсон дивижн ЛТД», основания государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.03.2012 год № 036/020-12; Кредитный договор от 16.03.2012 год № 00-021/К-12; Кредитный договор от 28.02.2012 год № 00-020/К-12; Договор уступки права требования (цессии) от 15.07.2013 год.</p>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
1	Кадастровый паспорт на объект «Ангар»
2	Кадастровый паспорт на объект «Модуль МАРХИ»
3	Кадастровый паспорт на Земельный участок
4	Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о регистрации юридического лица ЗАО Производственно-коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН 500301001, ОГРН: 1027700165283)
5	Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ ЗАО Производственно-коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН 500301001, ОГРН: 1027700165283)
6	Устав ЗАО Производственно-коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН 500301001, ОГРН: 1027700165283), редакция действующая.
7	Выписка из ЕГРЮЛ
8	Внесение в ЕГРЮЛ сведений о принятии судом решения о признании юридического лица банкротом и открытии конкурсного производства
9	Инвентаризационные описи имущества ЗАО Производственно-коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН 500301001, ОГРН: 1027700165283)
10	Бухгалтерская документация
11	Бухгалтерский баланс ЗАО Производственно-коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН 500301001, ОГРН: 1027700165283)

12	Расшифровка статки баланса ЗАО Производственно-коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН 500301001, ОГРН: 1027700165283)	
13	Расшифровки основных средств ЗАО Производственно-коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН 500301001, ОГРН: 1027700165283)	
14	Карточки основных средств (ОС) ЗАО Производственно-коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН 500301001, ОГРН: 1027700165283)	
Адрес объекта	город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.		
Номера внутренних помещений	Площадь внутренних помещений. Высота помещений	Оцениваемые права
1	Здание, назначение: нежилое, ангар, общая площадь: 470,9 кв.м., год постройки (год завершения строительства, год завершения работ): 1986 год, количество этажей, в том числе и подземных: 1, в том числе подземных гаражей 0, кадастровый номер: 77:06:0003015:3173, кадастровая стоимость объекта: 18 837 619,90 рублей, адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 3. Вид права: собственность, собственник (правообладатель): Закрытое акционерное общество Производственно – коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН: 7728040322), вид, номер и дата государственной регистрации: собственность, № 77-01/31-826/2004-379 от 27.08.2004 год. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Лейкерсон дивижн ЛТД», основания государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.03.2012 год № 036/020-12; Кредитный договор от 16.03.2012 год № 00-021/К-12; Кредитный договор от 28.02.2012 год № 00-020/К-12; Договор уступки права требования (цессии) от 15.07.2013 год.	Право собственности
2	Здание, назначение: нежилое, модуль Мархи, общая площадь: 1228,6 кв.м., год постройки (год завершения строительства, год завершения работ): 1986 год, количество этажей, в том числе и подземных: 2, в том числе подземных гаражей 0, кадастровый номер: 77:06:0003015:3176, кадастровая стоимость объекта: 29 946 756,42 рублей, адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2. Вид права: собственность, собственник (правообладатель): Закрытое акционерное общество Производственно – коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН: 7728040322), вид, номер и дата государственной регистрации: собственность, № 77-01/31-826/2004-378 от 27.08.2004 год. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Лейкерсон дивижн ЛТД», основания государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.03.2012 год № 036/020-12; Кредитный договор от 16.03.2012 год № 00-021/К-12; Кредитный договор от 28.02.2012 год № 00-020/К-12;	Право собственности

	Договор уступки права требования (цессии) от 15.07.2013 год.	
3	Здание, назначение: нежилое, ангар, общая площадь: 470,9 кв.м., год постройки (год завершения строительства, год завершения работ): 1986 год, количество этажей, в том числе и подземных: 1, в том числе подземных гаражей 0, кадастровый номер: 77:06:0003015:3173, кадастровая стоимость объекта: 18 837 619,90 рублей, адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 3. Вид права: собственность, собственник (правообладатель): Закрытое акционерное общество Производственно – коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН: 7728040322), вид, номер и дата государственной регистрации: собственность, № 77-01/31-826/2004-379 от 27.08.2004 год. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Лейкерсон дивижн ЛТД», основания государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.03.2012 год № 036/020-12; Кредитный договор от 16.03.2012 год № 00-021/К-12; Кредитный договор от 28.02.2012 год № 00-020/К-12; Договор уступки права требования (цессии) от 15.07.2013 год	Право аренды земельного участка
Текущее использование	Используются согласно целевого назначения	
Оцениваемые права	Оценивается право собственности	
Правовые основания проведения оценки	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года)	
Основание проведение оценки	Договор на проведение оценочных работ № 19/04-1/017 от 19 апреля 2017 года	
Дата оценки	19 апреля 2017 года	
График (срок) проведения оценки	С 19 апреля 2017 года по 10 мая 2017 года	
Дата составления Отчета об оценке	10 мая 2017 года	
Порядковый номер отчета	№ 19/04-1/017 от 10 мая 2017 года	
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку, то есть, определение рыночной стоимости объекта оценки. Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки	
Задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки при определении стоимости имущества	
Возможные границы интервала, в котором, может находиться полученная стоимость.	Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться величина рыночной стоимости не определяются, в связи с Заданием на оценку, которое не устанавливает обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки.	
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Обобщающая часть подготовлена на основании отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом отчета, т.е. с учетом всех принятых в отчете допущений и ограничений. • Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с объектом оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об 	

оценке.

- Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:

- В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.
- В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)
- В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая

	<p>для потребителей этих услуг (заказчиков)</p> <ul style="list-style-type: none"> • В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное. <p>Полный перечень допущений и ограничений указывается в Отчете.</p>
Вид определяемой стоимости	<p>Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Допущения и ограничения при проведении оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Оценщик вправе основываться на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки. • Документы и информация, получаемые Оценщиком от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиком как подлинные (не искаженные) и не подлежат проверке. • В процессе проведения оценки Оценщик получает информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и иных характеристиках оцениваемого имущества, а также проведенных Заказчиком исследований рынка и маркетинговых исследованиях. Указанные данные и информация получают от руководства и специалистов Заказчика либо иных лиц, указанных Заказчиком, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке. В процессе анализа Оценщик, используя доступные ему средства и методы провел анализ и пришел к выводу о достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки.

	<ul style="list-style-type: none"> • Оценщик не гарантирует абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации. • При проведении оценки рыночной стоимости объекта оценки не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз. • От Оценщика не требуется, и Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. • Объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете. • Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки. • От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. • Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке. • Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки. • Заключение о стоимости Объекта оценки, приведенное в Отчете об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости. • В процессе проведения оценки Оценщик может использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете об оценке.
--	---

Используемые стандарты оценки	
Используемые стандарты оценки	<p>Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» • Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2008 года N 312-ФЗ «О внесении изменений в часть первую гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

	<ul style="list-style-type: none"> • Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1 <p>Оценщиком были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297 • Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298 • Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299 • Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611 • Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года № 327 <p>Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО».</p> <ul style="list-style-type: none"> • СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»; • СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»; • СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки». • ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.
--	--

Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	
Сведения о Заказчике оценки	
Заказчик оценки	Компания LAKERSON DIVISION LTD (Адрес: 13 John Prince's Street, 2nd Floor, London, W1G 0JR, England, Great Britain; реквизиты счета: LV83AIZK0001140080122, SWIFT: AIZKL V22, Банк: ABLV Bank, AS, Latvia, Корреспондентский счет для платежей в рублях: ПАО «Промсвязьбанк», Москва, Российская Федерация, БИК 044525555, к/с 3010181040000000555, ИНН 7744000912, Счет 30111 810 8 0000 0833301, SWIFT: PRMS RU MM, в лице г-на Карасева Юрия Анатольевича, действующего по генеральной доверенности от 01 февраля 2017 года.
Сведения об Оценщике	
Юридическое лицо	Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

«Исполнитель»	(ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369, дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» (г. Москва, улица Ленинская слобода, дом № 26), регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС)
Реквизиты юридического лица	ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369, дата присвоения ОГРН - 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47
Аккредитация при НП «АРМО»	Аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» (г. Москва, улица Ленинская слобода, дом № 19, Бизнес - центр «Омега Плаза»), регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС
Аккредитация при Ассоциации «ПАУ ЦФО»	Оценщик аккредитован при Ассоциации «Саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих Центрального федерального округа» «ПАУ ЦФО», в качестве юридического лица, сопровождающего процедуры банкротства.
Гражданская ответственность оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
Страхование профессиональной ответственности	Страховой полис № 150000-035-000139 от 19 октября 2015 года, Срок действия страхового полиса с 21 октября 2015 года до 20 октября 2016 года, Территория страхования: Российская Федерация Страховая сумма: 10 000 000,00 рублей
	Страховой полис № 160000-035-000168 от 18 октября 2016 года, Срок действия страхового полиса с 21 октября 2016 года до 20 октября 2017 года, Территория страхования: Российская Федерация Страховая сумма: 10 000 000,00 рублей
Оценщик	Казанов Андрей Григорьевич
Образование оценщика, Документы профессиональном образовании	Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП № 384968 от 216 ноября 2003 г. Регистрационный № 1212 Выдан Межотраслевым Институтом Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Специализация: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса).
Документ, удостоверяющий личность оценщика	Паспорт серия 45 03 № 400693, выдан ОВД «Марьино» города Москвы, 27.06.2002 года, код подразделения 772-079.
Стаж работы по специальности	С июля 2003 года по настоящее время, свыше 11 лет.
Категория	Специалист 1 категории
Членство саморегулируемой организации	Является действительным членом саморегулируемой организации профессиональных оценщиков НП «АРМО», город Москва, регистрационный номер 607
Повышение квалификации	1. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. 2003 год. 2. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Повышение квалификации по специальности «Подготовка к работе с профессиональными прикладными программами»2004г.

	<p>3. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка объектов арбитражного управления». 2008 год.</p> <p>4. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в системе МЖКХ». 2008 год.</p> <p>5. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в целях налогообложения». 2008 год.</p> <p>6. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по теме «Оценка инвестиционной привлекательности объектов стратегического планирования», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Стратегический менеджмент». Диплом о профессиональной переподготовке. Серия НВ № 324431 от 16 декабря 2008 г. Рег. № 4532 .2008 год.</p> <p>7. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка в антикризисном управлении», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Антикризисное управление», с подготовкой дипломной работы «Особенности оценки ликвидационной стоимости предприятий для целей антикризисного управления». Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП –I № 039823 Рег. № 4549/08. 2008 год;</p> <p>8. Повышение квалификации по специальности «Оценочная деятельность» в количестве 108 часов, Московский государственный Физико-Технический институт, Государственный университет, 2010 год. Регистрационный номер 625/2010.</p>
Трудовой Договор между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор № 2 от 12 января 2012 года с Казановым Андреем Григорьевичем, являющимся членом саморегулируемой организации оценщиков - НП «АРМО» (г. Москва, ул. Ленинская слобода, дом № 26).
Гражданская ответственность оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
	<p>Страховой полис № 160000-035-000166 от 18 октября 2016 года, Срок действия страхового полиса с 23 октября 2016 года до 22 октября 2017 года, Территория страхования: Российская Федерация Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей</p>
Независимость Оценщика	Оценщик является независимым лицом в соответствии с требованиями 135-ФЗ.
Информация об оценщике, предоставляемая в соответствии с требованиями п.1.7. Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У	<ul style="list-style-type: none"> • Казанов Андрей Григорьевич осуществляет оценочную деятельность с 2004 года; • Казанов Андрей Григорьевич является членом СРО с 22.11.2007 года, № по реестру 607, • право осуществления оценочной деятельности Казанова Андрея Григорьевича не приостановлено, • за последние 2 года к Казанову Андрею Григорьевичу не применялись меры дисциплинарного воздействия.
Оценщик	Казанова Надежда Андреевна
Паспортные данные (с указанием регистрации)	Паспорт серия 4510 № 404623 выдан Отделением по району Марьино ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО 19.08.2009 г.

	Регистрация: 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар дом 47, кв. 241
ИНН	772380446290
Основное место работы	Специализированная оценочная компания ООО «ИнвестКонсалт» www.invconsalt.ru
Занимаемая должность	Генеральный директор ООО «ИнвестКонсалт» direct@invconsalt.ru
Адрес организации	109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, дом 47
Тел. рабочий	+7(916)1197778, +7(915)1006013
Электронная почта	direct@invconsalt.ru , expert@invconsalt.ru
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Является действительным членом саморегулируемой организации профессиональных оценщиков НП «АРМО», город Москва, регистрационный номер 1905.
Наличие квалификации Эксперта	Имеет Квалификационный Аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков № 000165-001 от 11 октября 2013 года.
Наличие квалификации финансово - экономической судебной экспертизы	Удостоверение о повышении квалификации УУ 001095 регистрационный номер от 23 ноября 2013 года о прохождении обучения в Федеральном Государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Московский государственный юридический университет имени О. Е. Кутафина (МГЮА)» по программе «Финансово-экономическая экспертиза»
Членство в НП «Финансово-экономических судебных экспертов»	Является членом в НП «Финансово-экономических судебных экспертов» № 218 от 22 ноября 2013 года
Сведения об образовании в области оценочной деятельности, права, землеустройства, градостроительства (Наименование образовательного учреждения, год окончания, № и дата выдачи диплома), о повышении квалификации, наличие ученой степени	<p>Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП-1 № 502424 от 30 сентября 2011 г. Регистрационный № 0574 Выдан Московским финансово-промышленным университетом «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Специализация: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса).</p> <p>Профессиональная переподготовка с правом ведения нового вида профессиональной деятельности (Диплом о профессиональной переподготовке ПП – I №552483, выдан Государственным образовательным учреждением «Институт повышения квалификации государственных служащих» по программе «Финансовый менеджмент»</p> <p>Повышение квалификации – Удостоверение № 4801/09 об обучении в АНО «Институт экономики и антикризисного управления» по программе «Финансовый менеджмент»</p> <p>Повышение квалификации – Удостоверение № 3966 об обучении в МИПК МГТУ имени Н.Э.Баумана по направлению «Подготовка к работе с профессиональными прикладными программами».</p> <p>Является сертифицированным оценщиком в сфере:</p> <ul style="list-style-type: none"> • «Оценка инвестиционных проектов» (№ 9770 от 31.07.2011 года); • «Оценка стоимости интеллектуальной собственности» (№ 9767 от 10.07.2011 года); • «Оценка стоимости ценных бумаг» (№ 9768 от 10.07.2011 года);

	<ul style="list-style-type: none"> • «Оценка ликвидационной стоимости и дебиторской задолженности» (№ 9769 от 20.07.2011 года); • «Оценка стоимости земли» (№9765 от 30.06.2011 года); • «Оценка стоимости недвижимости» (№9764 от 30.06.2011 года); • «Оценка стоимости машин и оборудования» (№ 9766 от 30.06.2011 года); • «Оценка стоимости автотранспортных средств. Определение стоимости ремонта (восстановления) и ущерба от повреждения автотранспортных средств в результате ДТП» (№ 9771 от 15.08.2011 года); • «Оценка стоимости потребительских товаров» (№ 9772 от 15.08.2011 года); • «Оценка стоимости ремонта и ущерба от повреждений жилых и нежилых помещений» (№ 9773 от 31.08.2011 года). • Квалификационный Аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков № 000165-001 от 11 октября 2013 года.
Трудовой стаж (согласно трудовой книжке)	Более 7 лет.
Опыт работы по вышеуказанным направлениям деятельности	Более 7 лет.
Сведения о страховании профессиональной ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23. Страховой полис № 130000-035-000035 от 117 марта 2014 года, Срок действия страхового полиса с 24 марта 2014 года до 20 октября 2014 года, Территория страхования: Российская Федерация. Страховая сумма составляет 10 000 000,00 рублей
Трудовой Договор между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор № 1 от 12 января 2012 года с Казановой Надеждой Андреевной, являющейся членом саморегулируемой организации оценщиков - НП «АРМО».
Гражданская ответственность оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
	Страховой полис № 160000-035-000167 от 18 октября 2016 года, Срок действия страхового полиса с 21 октября 2016 года до 20 октября 2017 года, Территория страхования: Российская Федерация Страховая сумма: 10 000 000,00 рублей
Независимость Оценщика	Оценщик является независимым лицом в соответствии с требованиями 135-ФЗ.

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

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими условиями и положениями:

- Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения оценки.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.
- Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию.
- Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого проводились расчеты.
- Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений, которые оговорены в Отчете.
- Иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. От Оценщика не требуется, и он не проводил измерительные работы на местности и не принимает на себя ответственность за результаты таковых
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки.
- Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату проведения оценки.
- Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб, в случае несанкционированного использования и распространения настоящего Отчета об оценке (или любой его части).
- Подсчеты стоимости произведены в рублях. Обращаю внимание, что полученная в результате оценки стоимость, может быть недействительной на иную дату.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с момента (даты) составления отчета об оценке стоимости.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящая оценка выполнена с условием сохранения текущего использования объекта оценки.

1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящая оценка выполнена с условием сохранения текущего использования объекта оценки.
- Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с Объектами оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об оценке.
- Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:

- В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.
- В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)
- В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков)
- В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и **рекомендуемой** для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями.
- В настоящем Отчете представлены мои личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- Я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного объекта оценки.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему отчету и заключенному договору.
- Оценщик осуществил осмотр объекта оценки, который являлся предметом рассмотрения в настоящем Отчете. Дата осмотра - 19 апреля 2017 года

1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2008 года N 312-ФЗ «О внесении изменений в часть первую гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»
- Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1

Оценщиком были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611
- Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года № 327

Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО»:

СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;

- СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;
- СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».
- ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.

1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Аренда – право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.

Арендная плата – плата за право пользования чужим имуществом.

Балансовая стоимость – стоимость основных средств на начало и конец каждого года, определенная балансовым методом по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств.

Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных средств, т. к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующие годы, учтены по полной первоначальной стоимости.

Возврат капитала – возврат начальных инвестиций за счет дохода или перепродажи.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Синонимы: дата оценки, дата определения стоимости.

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, платежей, а также дополнительных видов доходов.

Дисконтирование – способ определения стоимости имущества на определенный момент времени (на определенную дату).

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которому оказывают услугу оценщик имущества.

Заказ на оценку – письменный договор на оценку конкретного имущества между заказчиком или уполномоченным лицом с оценщиком имущества.

Износ/устаревание имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Примечание. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа/устаревания – физический, функциональный, экономический (моральный).

По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Физический износ имущества – потеря стоимости имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональное устаревание имущества – потеря стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.

Экономическое устаревание имущества – потеря стоимости имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Устранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустрашимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Капитализация дохода – процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки, как текущей стоимости будущих доходов.

Копия – точное воспроизводство объекта оценки.

Лизинг - вид инвестиционной деятельности по приобретению имущества и передаче его на основании договора лизинга физическим или юридическим лицам за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях, обусловленных договором, с правом выкупа имущества лизингополучателем.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

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

Норма дисконтирования – норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

Оценщики - специалисты, работающие в области экономики, связанной с проведением оценки имущества и составлением соответствующей отчетной документации (Международные стандарты оценки «Общие понятия и принципы оценки»).

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Ограничивающие условия – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Операционные расходы – затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества.

Потенциальный валовой доход – максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Передача права собственности – надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право отдавать имущество в залог.

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Процедура оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Подходы к оценке. В практике оценки имущества используют следующие подходы – затратный, сравнительный, доходный.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Примечание. При реализации доходного подхода используют следующие методы – прямой капитализации; дисконтирования денежных потоков, валовой ренты, остатка и ипотечно - инвестиционного анализа.

Рыночная арендная плата – переменная арендная плата в период действия договора.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Справедливая стоимость залога – есть такая его цена, по которой залогодатель в случае, если бы он являлся продавцом имущества, предоставленного в залог, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости указанного имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести в разумно короткий срок, не превышающий 180 календарных дней.

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

Чистый операционный доход – действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Услуга по оценке имущества – результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

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

ГЛАВА № 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

- Определение целей и задач оценки.
- Составление плана и договора на проведение оценки.
- Проведение интервью с Заказчиком.
- Определение имущественных прав и даты оценки.
- Выбор возможных подходов оценки.
- Заключение договора на оценку.
- Сбор и анализ информации.
- Осмотр, идентификация и описание объекта оценки установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
- Сбор необходимой информации, анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- Анализ наилучшего использования.
- Анализ и обработка представленной Заказчиком документации.
- Расчет стоимости Объекта оценки.
- Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке.
- Оценка стоимости на основе выбранных подходов и методов оценки, осуществление расчетов.
- Согласование полученных результатов и выводы о рыночной стоимости Объекта оценки. Составление развернутого письменного отчета.

2.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Предусматривает определение величины рыночной стоимости объекта оценки.

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности ЗАО ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ ФИРМА «ЭПО» (ИНН: 7728040322, КПП: 500301001, ОГРН: 1027700165283), расположенные по адресу: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3.

Задание определяет дату оценки, 19 апреля 2017 года, период оценки, с 19 апреля 2017 года по 10 мая 2017 года, а также, цели оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки.

Результат оценки может использоваться при определении стоимости имущества.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Ни Заказчик, ни Специалисты Оценщика не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Отчет содержит профессиональное мнение Специалистов Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

ГЛАВА № 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА, МЕСТО И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Руководствуясь Стандартами оценки (ФСО), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов;
- сведений о юридическом состоянии объекта оценки и обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации о научно-технических характеристиках, научной новизне, практической значимости объекта оценки;
- информации о финансово-экономических характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.
- Дата Оценки: 19 апреля 2017 года.
- Место Оценки – город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3.
- Место составления Отчета об оценке – город Москва.

Идентификация включала выезд оценщика на место оценки и анализ предоставленной Заказчиком информации.

Проведенная инспекция выявила, что объектом оценки объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности ЗАО ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ ФИРМА «ЭПО» (ИНН: 7728040322, КПП: 500301001, ОГРН: 1027700165283), расположенные по адресу: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3.

3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, УСТАНОВЛЕНИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.

Объект оценки

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности ЗАО ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ ФИРМА «ЭПО» (ИНН: 7728040322, КПП: 500301001, ОГРН: 1027700165283), расположенные по адресу: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3.

Перечень объектов оценки приводится в таблице

Таблица

№ п/п	Название объекта
1	Здание, назначение: нежилое, ангар, общая площадь: 470,9 кв.м., год постройки (год завершения строительства, год завершения работ): 1986 год, количество этажей, в том числе и подземных: 1, в том числе подземных гаражей 0, кадастровый номер: 77:06:0003015:3173, кадастровая стоимость объекта: 18 837 619,90 рублей, адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 3. Вид права: собственность, собственник (правообладатель): Закрытое акционерное общество Производственно – коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН: 7728040322), вид, номер и дата государственной регистрации: собственность, № 77-01/31-826/2004-379 от 27.08.2004 год. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Лейкерсон дивижн ЛТД», основания государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.03.2012 год № 036/020-12; Кредитный договор от 16.03.2012 год № 00-021/К-12; Кредитный договор от 28.02.2012 год № 00-020/К-12;

	Договор уступки права требования (цессии) от 15.07.2013 год.
2	Здание, назначение: нежилое, модуль МАРХИ, общая площадь: 1228,6 кв.м., год постройки (год завершения строительства, год завершения работ): 1986 год, количество этажей, в том числе и подземных: 2, в том числе подземных гаражей 0, кадастровый номер: 77:06:0003015:3176, кадастровая стоимость объекта: 29 946 756,42 рублей, адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2. Вид права: собственность, собственник (правообладатель): Закрытое акционерное общество Производственно – коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН: 7728040322), вид, номер и дата государственной регистрации: собственность, № 77-01/31-826/2004-378 от 27.08.2004 год. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Лейкерсон дивижн ЛТД», основания государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.03.2012 год № 036/020-12; Кредитный договор от 16.03.2012 год № 00-021/К-12; Кредитный договор от 28.02.2012 год № 00-020/К-12; Договор уступки права требования (цессии) от 15.07.2013 год.
3	Земельный участок, общая площадь: 2694кв.м., кадастровый номер: 77:06:0003015:84, кадастровая стоимость объекта: 35 954 258,70 рублей, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация модуля «Мархи» и строения «Ангар», адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3. Вид права: аренда, весь объект, для эксплуатации модуля «Мархи» и строения «Ангар», дата государственной регистрации: 25.10.2007 год, номер государственной регистрации: 77-77-14/014/2007-370, срок на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с даты государственной регистрации до 05.10.2031 года. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Лейкерсон дивижн ЛТД», основания государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.03.2012 год № 036/020-12; Кредитный договор от 16.03.2012 год № 00-021/К-12; Кредитный договор от 28.02.2012 год № 00-020/К-12; Договор уступки права требования (цессии) от 15.07.2013 год.

Общая характеристика объекта оценки

Детальная информация об объекте оценки представлена в таблице

Таблица.

№	Наименование объекта оценки	Год изготовления объекта оценки	Технические характеристики объекта оценки	Техническое состояние объекта оценки. Возможность использования согласно целевого назначения.
1	Ангар	1986	Здание, назначение: нежилое, ангар, общая площадь: 470,9 кв.м., год постройки (год завершения строительства, год завершения работ): 1986 год, количество этажей, в том числе и подземных: 1, в том числе подземных гаражей 0, кадастровый номер: 77:06:0003015:3173, кадастровая стоимость объекта: 18 837 619,90 рублей, адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 3. Вид права: собственность, собственник (правообладатель): Закрытое акционерное общество Производственно – коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН: 7728040322), вид, номер и дата государственной регистрации: собственность, № 77-01/31-826/2004-379 от 27.08.2004 год. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Лейкерсон дивижн ЛТД», основания государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.03.2012 год № 036/020-12; Кредитный договор от 16.03.2012 год № 00-021/К-12; Кредитный договор от 28.02.2012 год № 00-020/К-12; Договор уступки права требования (цессии) от 15.07.2013 год.	Здание ангара имеет накопленный физический износ обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием. Здание ангара технически исправно, может быть использовано согласно целевого назначения в качестве склада и/или производственного помещения для размещения низко технологичного производства.
2	Модуль Мархи	1986	Здание, назначение: нежилое, модуль МАРХИ, общая площадь: 1228,6 кв.м., год постройки (год завершения строительства, год завершения работ): 1986 год, количество этажей, в том числе и подземных: 2, в том числе подземных гаражей 0, кадастровый номер: 77:06:0003015:3176, кадастровая стоимость объекта: 29 946 756,42 рублей,	Здание модуля (модуль МАРХИ 1986 года постройки) имеет накопленный физический износ обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием. Здание модуля (модуль

			адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2. Вид права: собственность, собственник (правообладатель): Закрытое акционерное общество Производственно – коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН: 7728040322), вид, номер и дата государственной регистрации: собственность, № 77-01/31-826/2004-378 от 27.08.2004 год. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Лейкерсон дивижн ЛТД», основания государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.03.2012 год № 036/020-12; Кредитный договор от 16.03.2012 год № 00-021/К-12; Кредитный договор от 28.02.2012 год № 00-020/К-12; Договор уступки права требования (цессии) от 15.07.2013 год.	МАРХИ 1986 года постройки) технически исправно, может быть использовано согласно целевого назначения в качестве объекта недвижимого имущества многопрофильного назначения (производственного, складского, офисного). В том числе производственного помещения для размещения высоко технологичного производства
3	Земельный участок		Земельный участок, общая площадь: 2694кв.м., кадастровый номер: 77:06:0003015:84, кадастровая стоимость объекта: 35 954 258,70 рублей, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация модуля «Мархи» и строения «Ангар», адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3. Вид права: аренда, весь объект, для эксплуатации модуля «Мархи» и строения «Ангар», дата государственной регистрации: 25.10.2007 год, номер государственной регистрации: 77-77-14/014/2007-370, срок на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с даты государственной регистрации до 05.10.2031 года. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Лейкерсон дивижн ЛТД», основания государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.03.2012 год № 036/020-12; Кредитный договор от 16.03.2012 год № 00-021/К-12; Кредитный договор от 28.02.2012 год № 00-020/К-12; Договор уступки права требования (цессии) от 15.07.2013 год.	Земельный участок используется согласно целевого назначения, для размещения промышленных объектов, для эксплуатации модуля МАРХИ и строения «Ангар».

Данные публичной кадастровой карты

Информация об объектах оценки публичной кадастровой карты приводится в тексте настоящего отчета об оценке.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица.

№	Наименование объекта оценки	Информация кадастровой карты http://pkk5.rosreestr.ru
1	Ангар	

pkk5.rosreestr.ru/#x=4206972.799937806&y=7481042.4865889&z=8&text=77%3A06%3A0003015%3A3173&type=5&app=se

Сервисы Яндекс ИнвестКонсалт-спе... Написать NR2.RU © NR2 Ne Новости спорта, Сп... NEWSru.com - Сам... Автор

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

ОКС 77:06:0003015:3173 Найти

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства 1

1. 77:06:0003015:3173 Без координат границ
Москва г, ш Староалужское, д58, строен 3

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	77:06:0003015:3173
Кад. квартал:	77:06:0003015
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	Ангар
Адрес:	Москва г, ш Староалужское, д58, строен 3
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	18 837 619,90 руб.
Общая площадь:	470,9 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	1
подземная этажность:	0
материал стен:	
площадь застройки:	
завершение строительства:	1986
ввод в эксплуатацию:	1986
Назначение:	Нежилое здание
Кадастровый инженер:	Московский городской филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"
Дата постановки на учет:	31.08.2012
Дата изменения сведений в ГКН:	22.12.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	22.12.2016

2 Модуль Мархи

pkk5.rosreestr.ru/#x=4206972.799937806&y=7481042.4865889&z=8&text=77%3A06%3A0003015%3A3176&type=5&app=

Сервисы Яндекс ИнвестКонсалт-спе... Написать NR2.RU © NR2 Ne Новости спорта, Сп... NEWSru.com - Сам... Авт

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

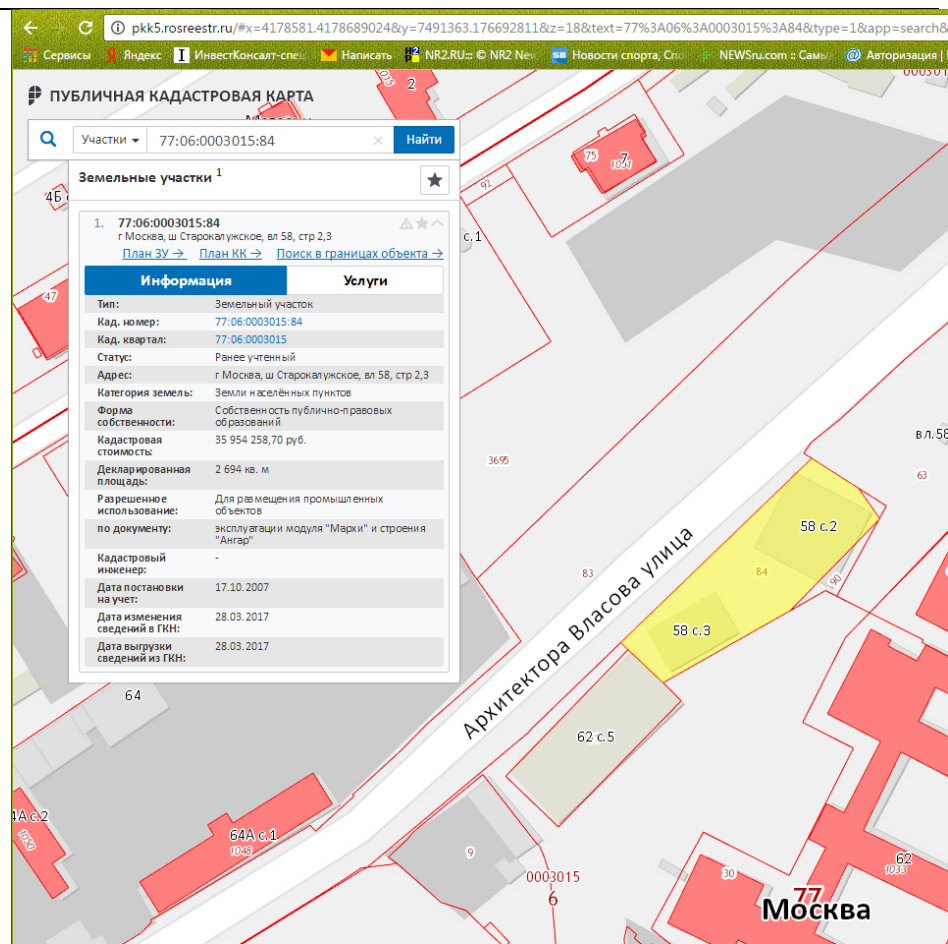
ОКС 77:06:0003015:3176 Найти

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства 1

1. 77:06:0003015:3176 Без координат границ
г. Москва, Староалужское шоссе, д. 58, стр. 2

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	77:06:0003015:3176
Кад. квартал:	77:06:0003015
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	модуль Мархи
Адрес:	г. Москва, Староалужское шоссе, д. 58, стр. 2
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	29 946 756,42 руб.
Общая площадь:	1 228,6 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	2
подземная этажность:	0
материал стен:	
площадь застройки:	
завершение строительства:	1986
ввод в эксплуатацию:	1986
Назначение:	Нежилое здание
Кадастровый инженер:	Московский городской филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"
Дата постановки на учет:	07.11.2012
Дата изменения сведений в ГКН:	22.12.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	22.12.2016

3	Земельный участок
---	-------------------



Текущее использование объекта оценки.

Предъявленные к оценке объекты имущества эксплуатируются по назначению, в качестве объектов недвижимого имущества.

Потенциально возможное использование объекта оценки.

Потенциальное использование объекта имущества возможно в дальнейшем согласно целевого назначения, в качестве объектов недвижимого имущества.

Месторасположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3.

Характеристика локального расположения объекта оценки

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

Местоположение	Территориальная принадлежность
Характеристика локального местоположения здания, в котором находится оцениваемый объект	Город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3.
Ближайшее окружение	Промышленная зона
Плотность застройки территории	Высокая
Транспортная доступность объекта	
Ближайшие транспортные магистрали	Старокалужское шоссе
Интенсивность транспортных и пешеходных потоков	Не высокая, объект находится в центре пром зоны.

Местоположение	Территориальная принадлежность
Подъездные пути	Асфальтовое покрытие в хорошем состоянии.
Парковка	Есть
Дополнительно	Территория охраняемая

В целом можно сделать следующие выводы о местоположении Объекта оценки: Расположение оцениваемого Объекта в данном районе на территории промышленной зоны, является главным ценообразующим фактором в формировании его стоимости.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

1.	Расположение объекта оценки	Объект оценки расположен в Юго-Западном Административном Округе города Москвы, на территории района, на территории промышленной зоны
2.	Характеристика территории	Объект оценки находится в глубине промышленной зоны, на охраняемой производственно-складской площадке, оборудованной постом охраны и КПП с автоматическим шлагбаумом. Заезд на территорию осуществляется исключительно по пропускам. Объект оценки обеспечен подъездными путями со Старокалужского шоссе. Выезд и проход осуществляется организованно через КПП и ворота..

Детализированная информация об объекте оценки

Детализированная информация об объекте оценки, включая информацию об устареваниях представлена в таблице

Таблица

№ п/п	Наименование объекта	Наименование параметра	Характеристика состояния параметра	Источник информации – результаты обследования
	Ангар			
1.		Несущие стены	Внешние деформации металло конструкций и сэндвич панелей.	Источник информации – результаты обследования
2.		Фундамент	Частичное растрескивание железобетонного фундамента с элементами выкрошивания отдельных фрагментов, в следствии внешних воздействий	Источник информации – результаты обследования
3.		Кровля	Нарушение обрешотки кровли. Нарушение защитного слоя кровли. Имеют место быть местные протечки через трещины и разрывы. Нарушение гидроизоляции кровли.	Источник информации – результаты обследования
4.		Проемы дверные	Частичные деформации дверного полотна, смятие козырька входной группы главного входа.	Источник информации – результаты обследования

№ п/п	Наименование объекта	Наименование параметра	Характеристика состояния параметра	Источник информации – результаты обследования
	Модуль МАРХИ			
1.		Несущие стены	Внешние деформации ж/б конструкций. Частичное растрескивание стен. Раскрошивание отдельных фрагментов стен. Местные волосковые трещины.	Источник информации – результаты обследования
2.		Внутренние перегородки	Частичное растрескивание стен, с элементами деформаций	Источник информации – результаты обследования
3.		Фундамент	Частичное растрескивание железобетонного фундамента с элементами выкрошивания отдельных фрагментов, в	Источник информации – результаты обследования

			следствии внешних воздействий	
4.		Полы	Общее нарушение горизонтальной плоскости полов.	Источник информации – результаты обследования
5.		Кровля	Нарушение обрешотки кровли. Нарушение защитного слоя кровли. Имеют место быть местные протечки через трещины и разрывы. Нарушение гидроизоляции кровли.	Источник информации – результаты обследования
6.		Проемы дверные	Частичные деформации дверного полотна, смятие козырька входной группы главного входа.	Источник информации – результаты обследования
		Состав инженерных коммуникаций		
7.		Электричество	Состояние удовлетворительное	Источник информации – результаты обследования

Фотографии объекта оценки

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Наименование объекта оценки	Фотографии объекта оценки
1	Ангар	



2

Модуль Мархи





3 Земельный
участок



Оценка существующих прав

Оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые

законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Право собственности на объект оценки установлено на основании представленной документации.

Обременения существующих прав

В процессе оценки было учтено положение о том, что продажа на торгах в рамках конкурсного производства является основанием для прекращения права залога.

Исходя из сказанного, оценка проводится без учета обременения залогом.

Процедура обследования объекта оценки

Процедура обследования объектов недвижимого имущества произведена в соответствии с требованиями существующего законодательства и Федеральных стандартов оценки.

Обследование объекта недвижимого имущества осуществлено в процессе выезда оценщика на место нахождения объекта оценки, по адресу: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3.

Дата выезда – 19 апреля 2017 года

Обследование объекта недвижимого имущества, включало изучение основных строительных характеристик, наличия подземных коммуникаций, определение конструктивных материалов в соответствии с существующими ГОСТами, строительными нормами и правилами.

Процедура обследования произведена в соответствии с требованиями существующего законодательства в присутствии третьих лиц, а именно: главного инженера Казырева Александра Владимировича.

3.2. НЕОБХОДИМАЯ ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ОЦЕНЩИКОМ

В распоряжение оценщика была предоставлена следующая документальная база, раскрывающая количественные и качественные характеристики объекта оценки и используемая оценщиком при проведении оценки объекта оценки.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование документа
1	Кадастровый паспорт на объект «Ангар»
2	Кадастровый паспорт на объект «Модуль МАРХИ»
3	Кадастровый паспорт на Земельный участок
4	Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о регистрации юридического лица ЗАО Производственно-коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН 500301001, ОГРН: 1027700165283)
5	Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ ЗАО Производственно-коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН 500301001, ОГРН: 1027700165283)
6	Устав ЗАО Производственно-коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН 500301001, ОГРН: 1027700165283), редакция действующая.
7	Выписка из ЕГРЮЛ
8	Внесение в ЕГРЮЛ сведений о принятии судом решения о признании юридического лица банкротом и открытии конкурсного производства
9	Инвентаризационные описи имущества ЗАО Производственно-коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН

	500301001, ОГРН: 1027700165283)
10	Бухгалтерская документация
11	Бухгалтерский баланс ЗАО Производственно-коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН 500301001, ОГРН: 1027700165283)
12	Расшифровка статки баланса ЗАО Производственно-коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН 500301001, ОГРН: 1027700165283)
13	Расшифровки основных средств ЗАО Производственно-коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН 500301001, ОГРН: 1027700165283)
14	Карточки основных средств ОС ЗАО Производственно-коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН 500301001, ОГРН: 1027700165283)

При анализе документации и составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

- информация, содержащаяся в отчете, является существенной, с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, может быть подтверждена (принцип обоснованности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяет полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов (принцип достаточности).

Методическая база оценки объектов недвижимого имущества

При выполнении отчета были использованы следующие методические рекомендации.

1. Методические рекомендации по расчету полной восстановительной стоимости зданий, имеющих отличия от типового проекта, с использованием сборников УПВС и разъяснений к ним. Автор: Красовский А.П., к.т.н., доцент кафедры "Оценочная деятельность и антикризисное управление" Финансовой академии при Правительстве РФ.
2. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости. Автор: Стерник Геннадий Моисеевич, к.т.н.
3. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Автор: Галасюк Виктор Валериевич – директор департамента кредитного консалтинга информационно-консалтинговой фирмы «ИНКОН-ЦЕНТР» (консалтинговая группа «КАУПЕРВУД»)
4. Методические рекомендации оценки земель. Авторы: Григорьев А.В., Козин П.А.
5. Методические рекомендации по оценке стоимости земли». Автор: доктор экономических наук, профессор Медведева Ольга Евгеньевна, Автономная некоммерческая организация «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА».

Аналоговая база оценки

В процессе работы были использованы корректные аналоги, для определения величины рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

- Объекты имущества, были оценены в рамках существующего законодательства РФ в сфере оценочной деятельности, на основе ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки. Данные объекты были оценены оценщиком на основании объективной, достоверной, проверяемой и достаточной аналоговой базы, публикуемой в открытом доступе, в рамках сравнительного подхода к оценке. При наличии корректных аналогов свыше трех результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, могут считаться достоверными.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов

Оценщиком была изучена имеющаяся документальная база, раскрывающая правовые, количественные и качественные характеристики, объектов оценки.

Информационной базой аналогов являются актуальные данные специализированных порталов города Москвы.

При наличии корректных аналогов свыше трех, результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, могут считаться достоверными.

Информационная база оценки

В процессе работы над отчетом были использованы статистические и информационные данные Федеральной Службы Государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Официальный сайт: <http://www.rosreestr.ru>. Интернет-ресурсы продавцов недвижимости, сборники ценовой информации, прочие сведения.

3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование

оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта должны быть учтены четыре основных критерия:

1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;

2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;

3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;

4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Принцип расчета рыночной стоимости земли при ее наиболее эффективном использовании означает, что рыночная стоимость земли определяется не фактически осуществляемым или текущим использованием земельного участка, а способом землепользования, приводящим к получению самых высоких доходов.

Так как существующее использование земельного участка может не совпадать с наиболее эффективным использованием, то при его определении земельный участок всегда рассматривается как незастроенный и для его установления сравниваются различные варианты наиболее вероятных видов использования, включая, существующий способ использования и оставление земельного участка незастроенным.

Это означает, что если земельный участок застроен, то анализ наиболее эффективного использования земельного участка проводится исходя из допущения, что на нем нет строений для того, чтобы определить, насколько текущее использование соответствует наиболее эффективному использованию, и следует ли его изменить.

Анализ наиболее эффективного использования земли означает, что в процессе оценки земли выбирается такое использование, которое среди всех наиболее вероятных, физически возможных, юридически не запрещенных, финансово целесообразных видов использования обеспечивает максимальную стоимость земли с учетом всех ограничений. То есть из всех возможных вариантов использования земельного участка выбирается наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

В данном случае мы рассматриваем все возможные варианты использования земельного участка, как незастроенного, с целью определения наиболее эффективного:

1. торговой недвижимости,
2. производственно-складской недвижимости,
3. офисной недвижимости,
4. жилой недвижимости.

С точки зрения существующего законодательства можно сделать вывод, что все предполагаемые виды использования не противоречат существующему законодательству, ограничивающему действия собственника.

Одним из физически осуществимых и законодательно разрешенных видов использования земельного участка, может быть реализация на нем строительства объекта жилой недвижимости.

Однако, следует исходить из следующих положений, в современных условиях к жилищному строительству предъявляются повышенные требования со стороны администрации города Москвы в отношении развития инфраструктуры. Таким образом, строительство жилой недвижимости должно повлечь за собой реконструкцию существующей транспортной системы и строительство отдельных участков автомобильной дороги для проезда общественного пассажирского транспорта и личного транспорта, устройство остановочных павильонов, обустройство тротуаров и освещения дороги и тротуаров. Кроме того, возникает необходимость разработки и согласования технических условий для выделения и присоединения новых мощностей электричества, водоснабжения, природного газа и строительства данных инженерных сетей. Из сказанного следует, что реализация проекта строительства жилой недвижимости не будет финансово оправданной из-за длительного срока согласований, присоединения новых мощностей, прокладки новых инженерных коммуникаций, улучшения дорог и транспорта, строительства объекта инфраструктуры.

Таким образом, физически возможными, законодательно разрешенными и финансово оправданными могут быть два варианта использования участка:

1. офисной недвижимости,
2. торговой недвижимости,
3. Производственно-складской недвижимости.

Затраты на строительство офисного и торгового видов недвижимости, с учетом общей схожести конструктивных элементов, технологии строительства, этажности инженерных сетей примерно одинаковы.

Следует более подробно остановиться на возможном варианте реализации проекта офисной и торговой недвижимости.

В данном случае, для определения характера офисной и торговой недвижимости следует дать развернутый анализ месторасположения оцениваемого объекта. Объект расположен на территории промышленной зоны. Объект оценки находится в глубине промышленной зоны, на охраняемой производственно-складской площадке, оборудованной постом охраны и КПП с автоматическим шлагбаумом. Заезд на территорию осуществляется исключительно по пропускам. Объект оценки имеет выезд на Старокалужское шоссе, выезд осуществляется через КПП, ворота и шлагбаум. Проход на территорию ограничен.

Категорию застройки окружения объекта оценки можно охарактеризовать как производственно-складскую. Исходя из сказанного, возможное использование оцениваемого объекта в качестве торговой недвижимости невозможно в связи с территориальной отдаленностью и мало посещаемостью объекта.

Следовательно, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве административных и производственно-складских помещений, т.е. продолжение его текущего использования.

ГЛАВА № 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2017 ГОДА.

Промышленное производство Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента. Сельское хозяйство Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м. Инвестиционная активность и строительство По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 4 «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м). Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году). По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г. Инфляция В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики,

потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось. В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году

5 Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента). Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд.

В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента. В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента. В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента. Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году

6 При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье.

Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре. По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них. В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление

восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г. ВВП Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления. Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 7 операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие. В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г). Банковский сектор Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную. За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль. Федеральный бюджет За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненфтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 8 Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей

степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета. Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб. Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г. Денежно-кредитная политика В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности. Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов. Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 9 Государственный долг Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Источники информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8/monitor1-12.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8>

4.2. АНАЛИЗ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

При выделении сегмента рынка, к которому относится объект оценки, оценщиком учтен результат анализа НЭИ и использован следующий алгоритм анализа:

- определение назначения объекта недвижимости;
- определение класса объекта недвижимости;
- определение местоположения.

В соответствии с результатами проведенного анализа, НЭИ объекта оценки является его использование в качестве производственно-складского помещения класса С, расположенного в промзоне в черте г. Москва.

Анализ ценовой информации (фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости на рынке промышленно-складской недвижимости Москвы и Московской области). Информация по ценообразующим факторам

Общая характеристика рынка производственно-складской недвижимости Москвы

Рынок производственно-складской недвижимости является индикатором всего состояния рынка недвижимости. Развитие рынка производственно-складской недвижимости происходит чаще всего неравномерно из-за влияния ряда факторов. Доминирующая роль в этом процессе, в зависимости от текущего спроса, переходит либо к компаниям арендаторам площадей, либо к девелоперам, собственникам помещений. Сейчас все более заметен переход в сторону предприятий-клиентов, которые являются непосредственными потребителями данного рынка. Потребности бизнеса в индивидуальных проектах и решениях на сегодняшний день это осознанная необходимость. Качество объекта недвижимости, особенности будущего здания, их расположение и инфраструктура зачастую оказывают огромное влияние на производственную деятельность предприятия, способствует достижению большей эффективности работы и минимизации затрат. Таким образом, все возрастающие потребности клиентов в производственно-складской недвижимости оказывают явное влияние на разработку таких складских проектов, которые бы в полной мере соответствовали современным требованиям.

Использование иностранного опыта в области производственно-складской недвижимости в последнее время, привело к появлению таких, новых для России форматов, как бизнес-парки, технопарки и индустриальные парки. Западные инвесторы также оценили привлекательность этого рынка, особенно частные инвесторы.

За период с 2013 года по 2017 год, Градостроительная земельная комиссия, возглавляемая С.Собяниным, выдала разрешения на строительство 6 млн кв. метров производственных площадей. В приоритете у города — создание высокотехнологичных и инновационных производств, базирующихся в технополисах и технопарках. Их резидентам власти готовы предоставить пакет налоговых и имущественных льгот.

Москва больше не является крупным промышленным центром, которым она оставалась до середины 80-х годов прошлого столетия. Однако это не значит, что город не нуждается в новых производственных площадях. Они обеспечивают население рабочими местами и создают базу для пополнения доходной части бюджета. По словам главы столичного Стройкомплекса Марата Хуснуллина, за три года городские власти выдали разрешения на строительство 6 млн кв. метров промышленной недвижимости. В основном это будут высокотехнологичные и инновационные производства, а также объекты пищевой и легкой промышленности, работающие на обеспечение потребностей мегаполиса.

«Перед нами стоит задача гармоничного развития города, в котором рядом расположены жилые кварталы, парки, кинотеатры, детские сады, школы и, конечно, места приложения труда. Создание рабочих мест рядом с местами проживания позволит сократить так называемую маятниковую миграцию и, как следствие, улучшит транспортную обстановку в городе», — пояснил цели такой политики Марат Хуснуллин. По его словам, площадки

под размещение новых производственных мощностей расположены на территории неработающих заводов или в новой Москве, которая особенно остро нуждается в точках приложения труда.

Среди столичных промзон, которые сохраняют свой производственный статус, в горадминистрации называют, в частности, промзоны «Вагоноремонт», где компания «Вимм-Билль-Данн» рассчитывает построить дополнительные объекты площадью 20,6 тыс. кв. метров, и «Воронцово» — там появится вычислительный комплекс Института прикладной математики им. М.В. Келдыша РАН площадью 45 тыс. кв. метров. (Также к «Воронцово» приглядываются хлебобулочный комбинат «Черемушки» и один из автобусных парков. По мере развития эта территория получит дополнительно 5-6 тыс. рабочих мест.) Сохранит свой нынешний статус и промзона «Калошино», расположенная в границах четырех районов — Преображенского, Богородского, Гольяново и Метрогородка. Помимо пищевых производств (Черкизовского мясокомбината и молочного завода) здесь действуют асфальтобетонный завод, заводы «Метромаш» и «Котлоочистка», а также ТЭЦ-23. В процессе реорганизации площадь производственной застройки возрастет в 2,5 раза, а число рабочих мест — в 4. Аналогичная судьба ждет промзону «Огородный проезд», более 50% которой занимают действующие промышленные предприятия, в том числе Останкинский пивоваренный завод, Останкинский мясокомбинат, производство плавяных сырков «Карат». А также компрессорный завод «Борец», завод «Станколит», Мост-вторцемент и лакокрасочный завод «Оливеста». Для реновации рассматривают территорию площадью 100 га. По предварительным данным, речь здесь идет не о жилье, а о модернизации промышленных объектов согласно экостандартам и строительстве новых складских помещений.

А вот промзона «Перово» в процессе реорганизации сохранит свою направленность лишь частично. Как известно, химзавод «Кусково» уже был ликвидирован, а занимаемые им земельные участки переданы под строительство жилья. На сохраняемой части промзоны предполагается разместить современные швейные и трикотажные производства, а также предприятия по выпуску инновационного теплообменного оборудования. «Таким образом, бывшие депрессивные промзоны и присоединенные территории застраиваются не только жильем, но и производственными объектами, что позволяет создавать новые рабочие места в непосредственной близости от места жительства горожан», — отмечает Марат Хуснуллин.

Красной строкой в программе промышленного развития Москвы прописано развитие технополисов и технопарков, которые должны содействовать развитию приоритетных для города инновационных и высокотехнологичных производств. За последние несколько лет в мегаполисе были организованы один технополис («Москва») и шесть технопарков («Слава», «Строгино», «Мосгормаш», «Сапфир», «Визбас» и «Калибр»), в которых размещаются более 360 компаний — производители промышленной продукции и поставщики сервисных услуг с общим числом работающих около 5 тыс. человек. В 2012-2014 годах резиденты инвестировали в развитие своих предприятий 10 млрд руб. А по итогам одного только прошлого года перечислили в бюджет Москвы более 1 млрд руб. Чиновники ожидают, что в ближайшее время число таких объектов резко возрастет: согласно прогнозу в конце 2017 года в городе будут работать 54 технопарка, четыре технополиса и два индустриальных парка.

По словам Марата Хуснуллина, инвесторов привлекают льготы, которые им дают городские власти. Управляющие компании и резиденты платят пониженную ставку земельного налога, льготную аренду земельного участка, находящегося в собственности Москвы, на 10 лет освобождаются от уплаты налога на имущество и могут получить крупные субсидии (от 100 до 300 млн руб. в год) на развитие имущественного комплекса и инфраструктуры. «Город стратегически не может оставаться без мощной промышленной и инновационной функции, а предлагаемые формы поддержки — в первую очередь налоговые льготы — будут способствовать расширению производств, созданию условий для долгосрочной занятости и росту поступлений по НДФЛ», — подчеркивает глава Департамента экономической политики и развития Максим Решетников.

Что касается новой Москвы, то в 2017 году в Троицке уже появился свой технопарк, созданный при организационной и финансовой поддержке «РОСНАНО».

На его базе должны развиваться прикладные лазерные технологии (для медицины и промышленности), новые материалы (включая углеродные и композиционные материалы, оптические покрытия), новая электроника (в том числе решения для современной потребительской электроники), приборостроение, прототипирование и технологический инжиниринг, биотехнологии. Кроме того, на присоединенных территориях планируется создавать логистические комплексы и перерабатывающие производства. Сейчас, по оценкам Департамента градостроительной политики, действующими производствами в новой Москве занято всего 1,5 тыс. га, чего, по мнению чиновников, явно недостаточно. В границах МКАД площадь промышленно-коммунальных зон составляет 18,8 тыс. га. И эта пропорция со временем должна измениться.

Прошедший год был крайне благоприятным периодом для рынка складской недвижимости и характеризуется высокими показателями спроса и предложения – несмотря на высокие объемы ввода, уровень вакантных площадей оставался на низком уровне (1-2%), наблюдался высокий уровень объема поглощения - около 1,3 млн. кв. м.

Предложение на рынке производственно-складской недвижимости Москвы

В I квартале 2016 года в эксплуатацию было введено около 270000 кв. м качественных производственно - складских площадей, что на 35% превышает аналогичный показатель прошлого года. Столь значительный объем обусловлен переносом сроков ввода в эксплуатацию ряда объектов, ранее планируемых к выходу в 2017 году. Таким образом, общий объем качественных производственно - складских объектов в Московском регионе сегодня составляет около 9,7 млн кв. м.

Доля вакантных площадей достигла уровня 7,9%. В текущем периоде данный показатель сформирован преимущественно за счет площадей, высвободившихся после переезда арендаторов, в то время как некоторые введенные в эксплуатацию в I квартале 2017 производственно - складские объекты заполнены полностью или частично.

Стоит отметить, что текущие экономические условия, а также состояние рынка производственно - складской недвижимости в значительной степени повлияют на структуру и объем предложения: ограничение доступа к проектному финансированию на фоне снижения объемов спроса вынуждает девелоперов пересматривать планы как по началу строительства объектов, так и продолжению реализации текущих. Также в условиях изменения конъюнктуры рынка ряд девелоперов переориентирует

спекулятивные проекты, строительство которых еще не началось, в объекты, которые будут построены под конкретного клиента. По прогнозам Knight Frank, снижение объема введенных в эксплуатацию качественных складских площадей может составить порядка 40% от ранее заявленного на 2017 г.

Количество объектов производственно-складского назначения в июле 2017 г. выросло на 16%, а их общая площадь - уменьшилась на 13%. Объем предложения составил 160 объектов общей площадью 575 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений снизилась на 2% и составила 1 290 \$/кв.м, причем цены снизились как по объектам, которые экспонируются уже давно, так и по остальным.

Объем предложения объектов свободного назначения в 2017 г. по количеству сократился на 35%, по общей площади - на 43%, составив 189 объектов общей площадью 278 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения по сравнению с июнем уменьшилась на 9% и составила 3 711 \$/кв.м, что произошло как за счет снижения цен на 3% по объектам, которые экспонируются уже не первый месяц, так и за счет выхода в июле дешевого крупного объекта на ул.Поморской (6 700 кв.м, 1 764 \$/кв.м).

Судя по тому факту, что уровень снижения цен как за месяц, так и за 12 месяцев выше по ПСН, влияние проблем в макроэкономике на данный сегмент по сравнению с ПСП оказалось выше.

Объем предложения производственно-складских объектов в 2017 г. составил 537 объектов общей площадью 673 тыс. кв.м, уменьшившись за месяц и по количеству и по общей площади на 28%.

Средняя ставка аренды в июле уменьшилась на 4% и составила 130 \$/кв.м/год, что на фоне стабильных рублевых ставок было обусловлено исключительно изменением курса доллара.

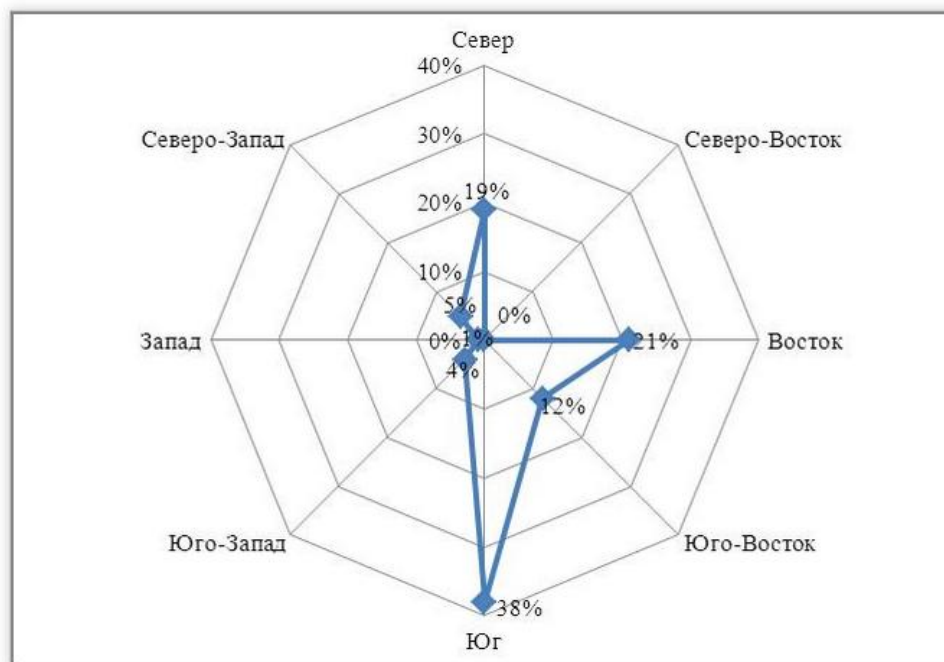
ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, \$/кв.м/год
значение	537	83	673	1,25	130
к июню 2015	- 28%	- 31%	- 28%	+ 1%	- 4%
к июлю 2014	- 5%	- 35%	+ 2%	+ 7%	- 37%

Анализируя территориальное распределение новых объектов, стоит отметить, что почти 2/3 введенных в эксплуатацию в I квартале 2017 года качественных складских площадей расположены на южных направлениях (юг, юго-восток, юго-запад) Московского региона. Так, на юго-восток пришлось порядка 40%, на юг и юго-запад суммарно – чуть более 30%, в то время как в северном направлении в эксплуатацию был введен наименьший объем качественных складских площадей.

Наибольшие объемы ввода промышленно-складских площадей отмечались на южном и юго-восточном направлениях. Данные направления вкупе с юго-западным традиционно пользуется повышенным спросом, и, как следствие, там сосредоточены наибольшие объемы предложения. Такая направленность спроса и предложения обусловлена грузовыми потоками, проходящими через трассу М-4 и Симферопольское шоссе.

Рисунок 1 Географическая структура ввода промышленно-складских площадей (по данным компании «Praedium»)

Рисунок 1 Географическая структура ввода промышленно-складских площадей (по данным компании «Praedium»)



Существенную долю в объеме вводимых промышленно-складских площадей заняли крупные игроки рынка. Так, например, компания «PNK Group» продолжила развитие проекта «ПНК-Чехов» (введена первая очередь «ПНК-Чехов 2») и «ПНК-Внуков» (введен корпус №9).

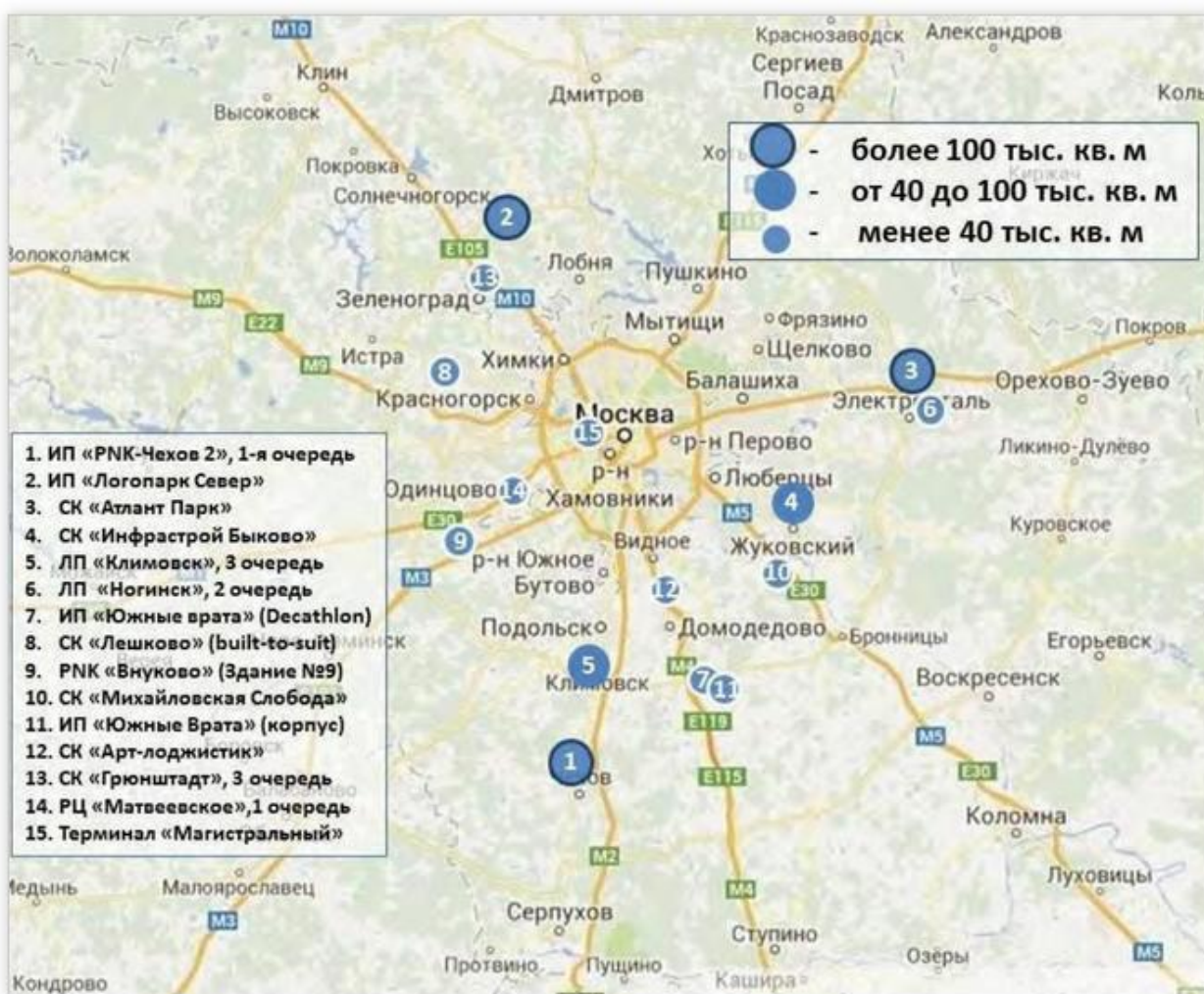
В логистическом парке «ПНК-Чехов 2» были введены 2 и 3 корпуса, общей площадью около 127 тыс. кв. м. Данный проект, реализуемый девелоперской компанией PNK Group, стал крупнейшим вводом нового качественного предложения на московском рынке. Логистический парк находится в г. Чехов, в 49 км по Симферопольскому шоссе от МКАД, вблизи одноименного проекта «ПНК-Чехов».

Второе место по масштабу ввода досталось проекту, введенному в I полугодии. Им стал логистический парк «Логопарк Север», площадью 110 тыс. м². Девелопером проекта выступила компания «Каравелла». Данный складской объект расположен на 7 км от МКАД по Ленинградскому шоссе в Солнечногорском районе. Логопарк обладает удобным местоположением и весьма привлекателен как для крупнейших российских, так и иностранных компаний. Среди компаний-резидентов стоит отметить: IKEA, Global Logistic Projects, Эльдorado и др.

Девелоперская компания PNK Group, отметилась не только в Чехове, но и вывела на рынок очередные склады в проекте «ПНК-Внуково», компания ввела в эксплуатацию три корпуса (3, 8 и 9) общей площадью 101 тыс. м².

Девелоперская компания Raven Russia увеличила свою активность на рынке, продолжив вводить очереди в текущих складских проектах. Таким образом, на рынок вышла третья очередь логистического парка «Климовск» (55 тыс. м²) и вторая очередь логистического парка «Ногинск» (37,1 тыс. м²).

Рисунок 2 Наиболее значимые производственно-складские объекты, введенные в эксплуатацию



В географической структуре ввода прослеживается тенденция освоения более удаленных от МКАД территорий. Традиционно повышенным спросом пользуются комплексы, расположенные в 20-30 км от МКАД, при этом сейчас активно формируется предложение качественных объектов расположенных на расстоянии до 50 км от МКАД, которые также востребованы, что подтверждается активным использованием схемы «built-to-suit» при реализации данных проектов.

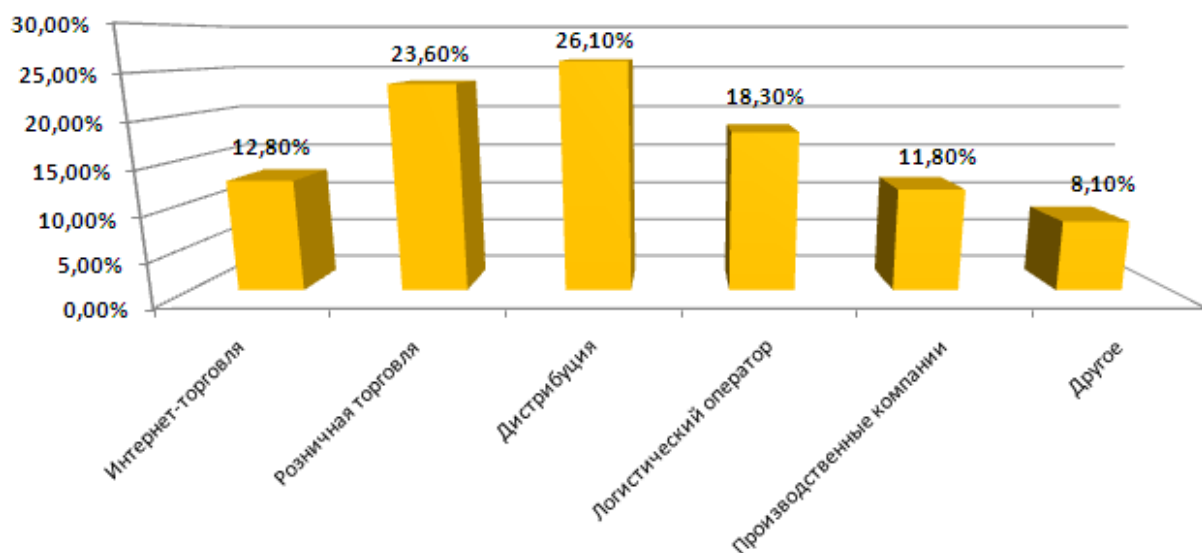
Рынок продажи земельно-имущественных комплексов промышленно-складского назначения как в зоне до 30 км, так и в зоне до 50 км представлен в основном объектами низкого класса, пригодных преимущественно для редевелопмента.

Среди комплексов, введенных непосредственно в черте г. Москва, эксперты выделяют только один объект – терминал «Магистральный», который представляет собой склад индивидуального хранения. Внутреннее пространство организовано по принципу конструктора, что позволяет предложить арендатору площади от 1 до 50 кв. м в одной плоскости. Цены стартуют от 950 руб. за кв. м в месяц и зависят от размера выбранного бокса и срока аренды. Выгодное расположение между двумя важнейшими трассами: Хорошевским и Звенигородским шоссе, а также высокий уровень обслуживания обеспечили стабильный спрос услуги на self storage сразу после начала реализации площадей в новом терминале.

Спрос на рынке промышленно-складской недвижимости Москвы

Общий объем сделок на российском рынке по итогам I квартала 2017 года составил порядка 210000 кв. м, что на 35 % ниже показателя за аналогичный период 2016. Основная доля сделок (около 77%) по-прежнему приходится на Московский регион, что в абсолютном значении составляет 162000 кв. м. Стоит отметить, что в текущем периоде доля Московского региона заметно выросла в структуре географического распределения сделок по России.

В целом на рынке по-прежнему остается дефицит производственно - складских площадей. Практически все введенные в прошедшем квартале площади были сданы или проданы на ранних этапах строительства, поэтому их ввод в эксплуатацию не отразился на объеме свободных помещений. Текущий спрос на большие (более 10 тыс. кв. м) производственно - складские помещения может быть удовлетворен только за счет договоров предварительной аренды (за 6-8 месяцев до окончания строительства) или схем строительства под заказчика.



I квартал 2017 г. показал заметное снижение объемов поглощения. При этом активность текущих арендаторов производственно - складских площадей была очень высокой. И это связано, прежде всего, с их желанием получить для себя более выгодные по сравнению с имеющимися условия аренды. Они рассматривают как возможность пересмотра коммерческих условий по имеющимся договорам аренды, так и переезд. Текущий объем свободных площадей в Московском регионе дает арендаторам возможность выбора помещений по разным направлениям области. При этом стоит отметить, что уровень вакантных площадей в среднесрочной перспективе будет корректироваться в сторону уменьшения за счет пересмотра сроков ввода в эксплуатацию строящихся объектов.

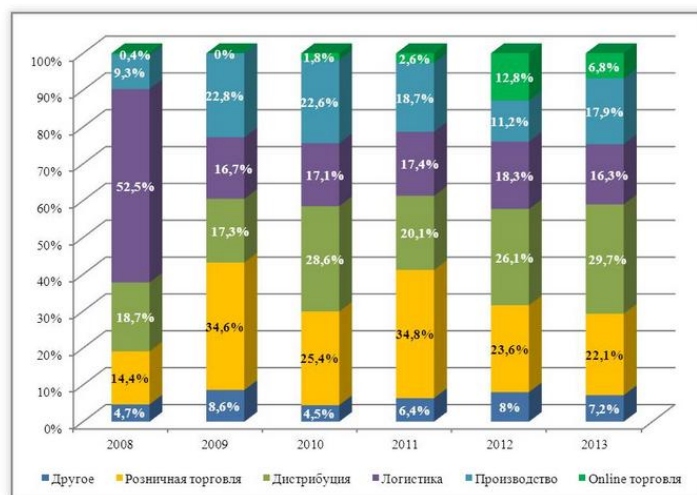
Анализ сделок I квартала 2017 года показывает, что среди арендаторов качественных производственно - складских помещений преобладали транспортные и логистические компании, на чью долю пришлась почти половина объема поглощения. Наблюдавшееся на рынке увеличение спроса на услуги логистических операторов сегодня, в условиях нестабильного рынка, связано с желанием компаний минимизировать собственные риски и издержки (расходы на персонал, оборудование склада и WMS-системы) путем заключения договоров на обслуживание логистическими компаниями. Кроме этого, по сравнению с I

кварталом 2016 года в общем объеме сделок увеличилась доля дистрибьюторов (22% против 15% в I квартале 2016) и уменьшилась доля розничных операторов (21% против 44% в I квартале 2016).

Уровень спроса (общий объем сделок купли-продажи и аренды) эксперты оценивают в 1,3 млн. кв. м.

Наиболее активными арендаторами и покупателями промышленно-складской недвижимости были крупные торговые компании, дистрибьюторы и производственные предприятия.

Рисунок 3 Распределение сделок на рынке производственно-складской недвижимости по профилю бизнеса арендаторов и покупателей (по данным компании «Knight Frank»)



По данным компании «Jones Lang LaSalle» увеличился средний размер сделки – в среднем составил около 18 тыс. кв. м. Самой крупной сделкой года эксперты называют аренду компанией «ИКЕА» 72 тыс. кв. м. в «Логопарк Север».

Таблица 1 Крупнейшие сделки на рынке производственно-складской недвижимости Московского региона (по данным компании «Jones Lang LaSalle»)

Арендатор/покупатель	Объект	Тип сделки	Площадь, кв. м.
ИКЕА	Логопарк Север	Аренда	71 800
Почта России	Внуково Логистик	Продажа	65 131
Volkswagen	ПНК-Чехов 2	Продажа	43 374
Верный	ПНК Северное Шереметьево	Продажа	41 878
Tweel	ЛП Бжиково	Аренда	40 300
General Motors	Индустриальный парк Южные Врата	Аренда	39 284
Дикси	Ногинск	Аренда	30 500
Ориол	Индустриальный парк Южные Врата	Аренда	30 086

Цены сопоставимых объектов на рынке производственно-складской недвижимости

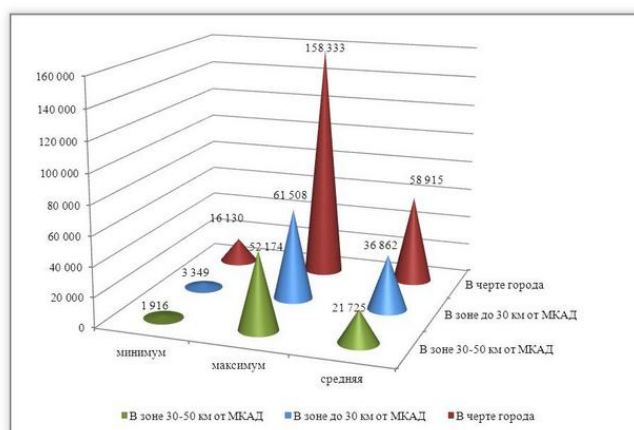
С точки зрения коммерческих условий рынок промышленно-складской недвижимости можно охарактеризовать как стабильный – существенных изменений ставок в течение 2016 года не наблюдалось, текущий высокий уровень ставок объясняется в первую очередь дефицитом качественного предложения.

В течение 2016 года уровень арендных ставок качественных промышленно-складских комплексов Московского региона находился в среднем в диапазоне 115-140 USD/кв. м./год (triple net).

Диапазон и средние стоимости предложения промышленно-складских комплексов в зависимости от условной зоны расположения составили (включая объекты под редевелопмент):

- В черте города Москва: 16 130 – 158 333 руб./кв. м., среднее значение 58 915 руб./кв. м.
- В зоне до 20-30 км от МКАД (Подольск, Одинцово, Зеленоград и т.д.): 3 349 – 61 508 руб./кв. м., среднее значение 36 862 руб./кв. м.
- В зоне 30-50 км от МКАД (Электросталь, Чехов, Солнечногорск, Дмитров и т.д.): 1 916 – 52 174 руб./кв. м., среднее значение 21 725 руб./кв. м.

Рисунок 4 Диапазон и средние значения удельной стоимости предложения промышленно-складской недвижимости в зависимости от зоны расположения объекта, руб./кв.м.



Удельная стоимость площадей в сегменте качественной складской недвижимости Московского региона в среднем находится в диапазоне 900-1 400 USD/кв. м., ставка капитализации – около 11%.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение

Так как стоимость объектов расположенных в черте города значительно выше стоимости объектов расположенных в области, то зависимость удельной стоимости от ценообразующих факторов целесообразно строить по одной из этих групп объектов. Далее для построения зависимостей были выбраны объекты, расположенные в области, ввиду большего количества предложения и, как следствие, более наглядного построения данных зависимостей.

Среди ценообразующих факторов производственно-складской недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные факторы:

В первую очередь можно выделить фактор, связанный с местоположением и транспортной доступностью, а именно - расстояние до МКАД. Данный фактор оказывает наибольшее влияние на цену объектов, расположенных за чертой города, так как на объекты в черте города оказывает значительное влияние множество других факторов, связанных с местоположением (например, расстояние до метро, расстояние до крупных улиц и т.п.). Кроме того, значимым является фактор расстояние до основных транспортных магистралей.

Среди объектов, предлагаемых к продаже в 2017 году, диапазон значений фактора «Расстояние до МКАД» составил 3,6-59 км, среднее – 33 км.

Диапазон значений фактора «Расстояние до основных транспортных магистралей» составил 0,2-9 км, среднее значение – 1,8 км.

Рисунок 5 Влияние фактора «Расстояние до МКАД» на удельную стоимость объекта

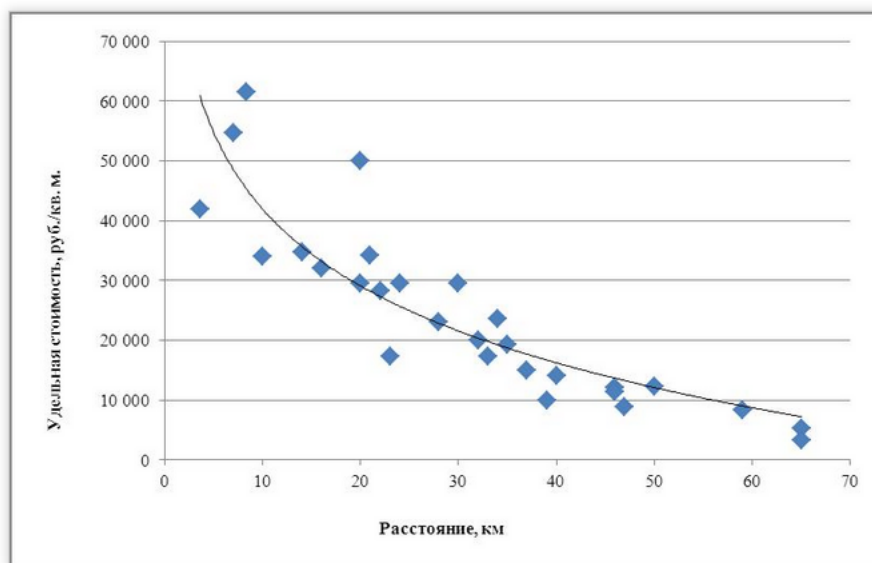
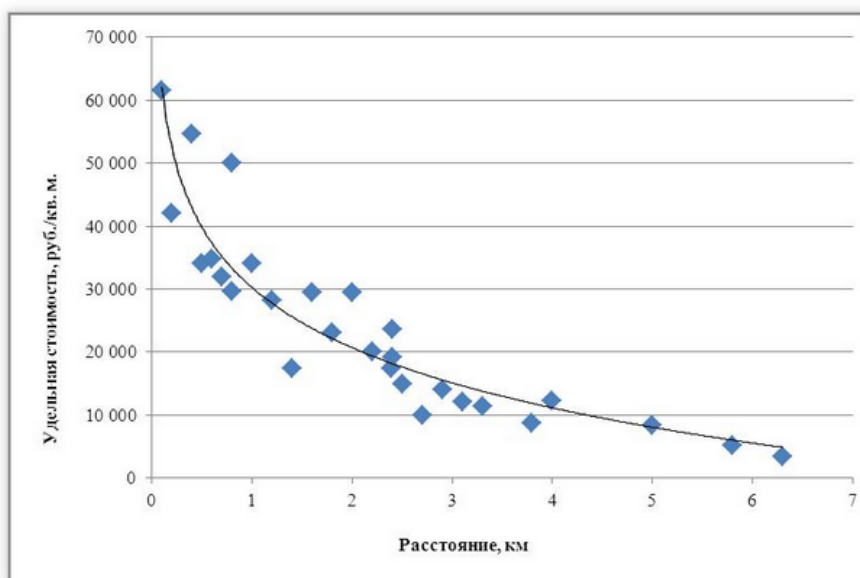
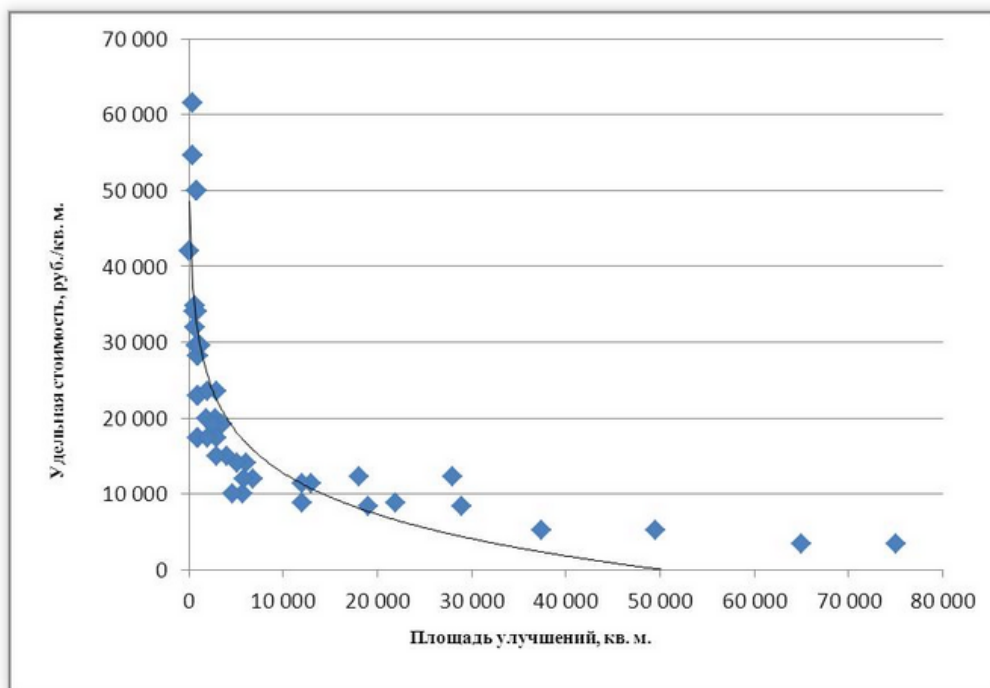


Рисунок 6 Влияние фактора «Расстояние до основных транспортных магистралей» на удельную стоимость объекта



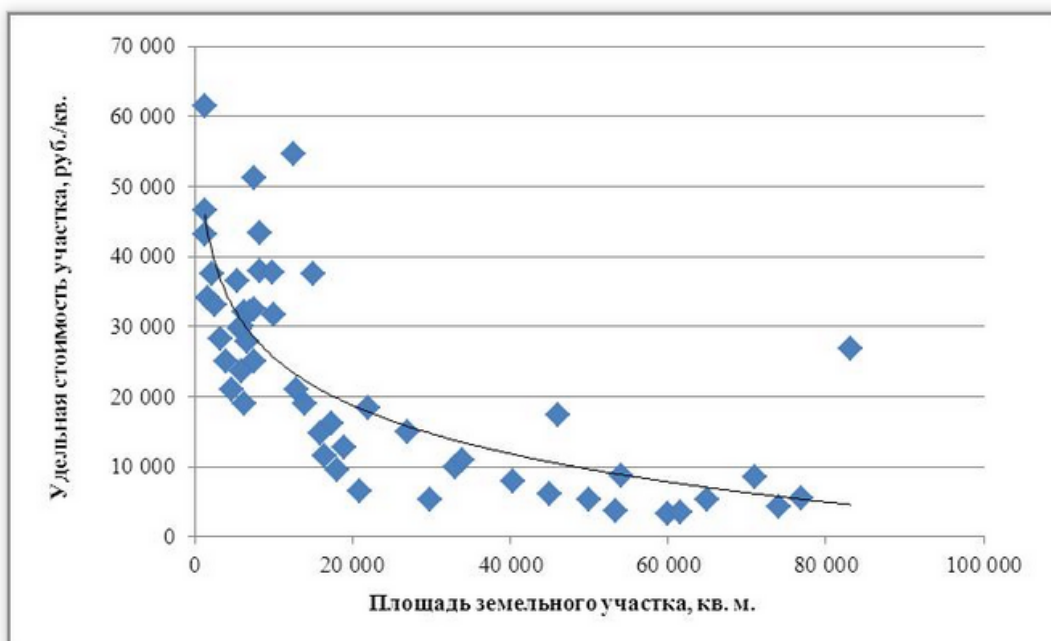
Общая площадь улучшений - по данным опроса агентов, специализирующихся на продаже производственно складской недвижимости Московской области при продаже объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр. Диапазон значений фактора «общая площадь улучшений» составил 110-75 000 кв. м., среднее значение – 8 939 кв. м.

Рисунок 7 Влияние фактора «Общая площадь улучшений» на удельную стоимость объекта



Общая площадь земельного участка. Объекты производственно-складского назначения, имеющие земельный участок большей площади имеют больший спрос на рынке. Так как, на избыточном земельном участке можно организовать стоянку для транспорта, разместить открытый склад для различной продукции, есть возможность маневра большегрузного транспорта. Диапазон значения фактора «Общая площадь участка» составил 1 300-83 200 кв. м., среднее значение – 22 764 кв. м.

Рисунок 8 Влияние фактора «Общая площадь земельного участка» на удельную стоимость объекта



К наиболее значимым качественным факторам относятся:

Состояние/уровень внутренней отделки производственно-складских помещений — хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Цены предложений производственно-складских зданий или встроенных помещений, находящихся в хорошем состоянии с простым уровнем отделки, выше цен предложений объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии.

Таблица 2 Значения фактора «Состояние/уровень внутренней отделки»

Фактор	Значения фактора			
Состояние объекта	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Отличное
Уровень внутренней отделки	Неудовлетворительный	Удовлетворительный	Хороший	Отличный

Наличие и состояние инженерных сетей также играет значительную роль в формировании стоимости производственно-складского объекта. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта, при этом, с точки зрения реализации производственно-складской функции, первостепенным является наличие электроснабжения и теплоснабжения.

Таблица 3 Значения фактора «Наличие и состояние инженерных сетей»

Фактор	Значения фактора				
	Газ	Водоснабжение	Канализация	Электричество	Теплоснабжение
Наличие инженерных сетей	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет
Состояние инженерных сетей	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.

Оснащенность подъездными путями и их удобство – наиболее востребованными являются участки, имеющие несколько удобных подъездных путей. Удобство подъездных путей оценивается по бальной системе, в зависимости от класса и уровня движения автотранспорта по улице, с которой осуществляется заезд транспорта на территорию, а также возможности временной парковки на ней.

Таблица 4 Значения фактора «Оснащенность подъездными путями и их удобство»

Фактор	Значение фактора	
Оснащенность подъездными путями	нет	есть
		кол-во подъездов
Удобство подъездных путей	кол-во баллов	

В зависимости от типа производства могут быть учтены и другие ценообразующие факторы (наличие железнодорожной ветки, высота потолков, наличие кранов и т.д.).

Основные тенденции и прогнозы на рынке производственно-складской недвижимости Москвы и Московской области

- На рынке по-прежнему отмечается высокий уровень спроса на фоне дефицита качественного предложения.
- Основной ввод новых объектов приходится на популярные направления: юг, юго-восток, юго-запад.
- Объем сделок в сегменте промышленно-складской недвижимости составил около 1,3 млн. кв. м.
- Относительно новой тенденцией является реализация проектов удаленных от МКАДа на расстояние 30-50 км.
- Реализация проектов по схеме «built-to-suit» становится все более популярной.
- Роста арендных ставок и стоимости продажи объектов не ожидается – основным сдерживающим фактором является неблагоприятный макроэкономический прогноз на 2017 – 2018 годы (прогнозируется низкий рост ВВП и других социально-экономических показателей).

Выводы: близкие к рекордным объемы ввода площадей на рынке производственно-складской недвижимости Москвы и Московской области не оказали существенного влияния на спрос, который продолжает находиться на высоком уровне. При отсутствии серьезных колебаний коммерческих условий на фоне высокого уровня спроса можно сделать вывод о стабилизации рынка. Основными факторами, которые сдерживают рынок от дальнейшего активного развития, являются макроэкономические – нестабильность общеэкономической ситуации увеличивает риски девелоперов, вынуждая последних все активнее работать по схеме «build-to-suit».

Обзор подготовлен по материалам:

<http://www.shopandmall.ru/analyt.php?cod=462>

<http://areal24.ru/industrialnaya-nedvizhimost/skladskie-pomeshheniya/obzor-proizvodstvenno-skladskoj-nedvizhimosti.html>

<http://www.rb.ru/article/rrg-obzor-rynka-kupli-prodaji-kommercheskoy-nedvijimosti-moskvy-iyul-2015/7523984.html>

<http://www.russianrealty.ru/tidings/company/672226/>

<http://www.skladno.ru/analit/94/>

<http://www.shopandmall.ru/analyt.php?cod=462>

http://www.mos.ru/press-center/smi/index.php?id_14=13770

<http://www.loglink.ru/news/86205>

http://re-port.ru/pressreleases/obzor_rynka_kupli-prodazhi_kommercheskoi_nedvizhimosti_moskvy_avgust_2015/

http://www.1rre.ru/upload/iblock/250/analitics_realty_retail_16_09_2015_99405.pdf

<http://www.rb.ru/article/rrg-obzor-rynka-arendy-kommercheskoy-nedvijimosti-v-moskve-avgust-2015/7536807.html>

<http://www.ricci.ru/analyt/obzor-rynka-skladskoj-i-industrialnoj-nedvizhimosti-za-i-polugodie-2015>

<http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-581/>

<http://zdanie.info/2393/2421/news/5676>

<http://www.basel-realty.ru/analyt/Text/79/>

4.3. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА ГОРОДА МОСКВЫ

В 2017 году изменений на рынке земельных участков Москвы и Подмосковья не было. Динамика отмечена только для отдельных сегментов. Несмотря на кризис, инвесторы продолжают рассматривать этот сегмент рынка как выгодное капиталовложение. Какая обстановка на рынке земли сегодня и сохранится ли существующая динамика на следующий год, вы узнаете из данной статьи.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ЗЕМЕЛЬ МОСКВЫ

Вопрос покупки свободных земельных участков в Москве остается важным, несмотря на кризис.

Активность по приобретению земель остается за региональными застройщиками, например, из Екатеринбурга, Тюмени, Ижевска и т.д. Их в первую очередь привлекает конечная прибыль, поскольку в Москве она выше, чем в регионах.

Проблему нехватки свободных земель решил и законопроект о расширении территории, подписанный еще в 2011 году. Основой закона было присоединение в Москве более 150 га земель. Эксперты уверены, что еще в течение нескольких лет проблемы нехватки земель в Москве не будет.

Единственная проблема присоединения новых земель связана с экологией. Дело в том, что 39% земли относятся к категории лесного фонда. Новые неосвоенные территории планируется выделить под государственную застройку и жилищное строительство. Планируется, что освоенная территория предоставит жилье и рабочие места более чем для 2 млн жителей, так что проблемы экологии отодвигаются на второй план.

	Площадь (га)	◇
Центральный	6 617,55	
Северо-Восточный	10 188,30	
Восточный	15 483,55	
Юго-Восточный	11 755,97	
Южный	13 177,29	
Юго-Западный	11 136,22	
Западный	15 303,43	
Северо-Западный	9 328,10	
Северный	11 372,6	
Зеленоградский	3 719,99	
ИТОГО:	108 083,00	

Количество свободных земель Москвы и области по округам

Данная статистика учитывает только ту землю, которая в соответствии с земельным законом имеет статус федеральной собственности или собственности субъектов РФ.

ЗЕМЛЯ ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ

Спрос

Еще в 2016 году на этот сегмент рынка отличался спросом, который сохраняется и по сей день. Показатель спроса на земли сельскохозяйственного назначения с осени 2016 года остаются высокими.

Территориально география спроса не изменилась. Инвесторы ориентируются на земли южного и северного Подмосковья. Также 29% показателя спроса установилось на территории Минского, Можайского, Новорижского шоссе. Но с каждым годом свободных площадей здесь становится меньше.

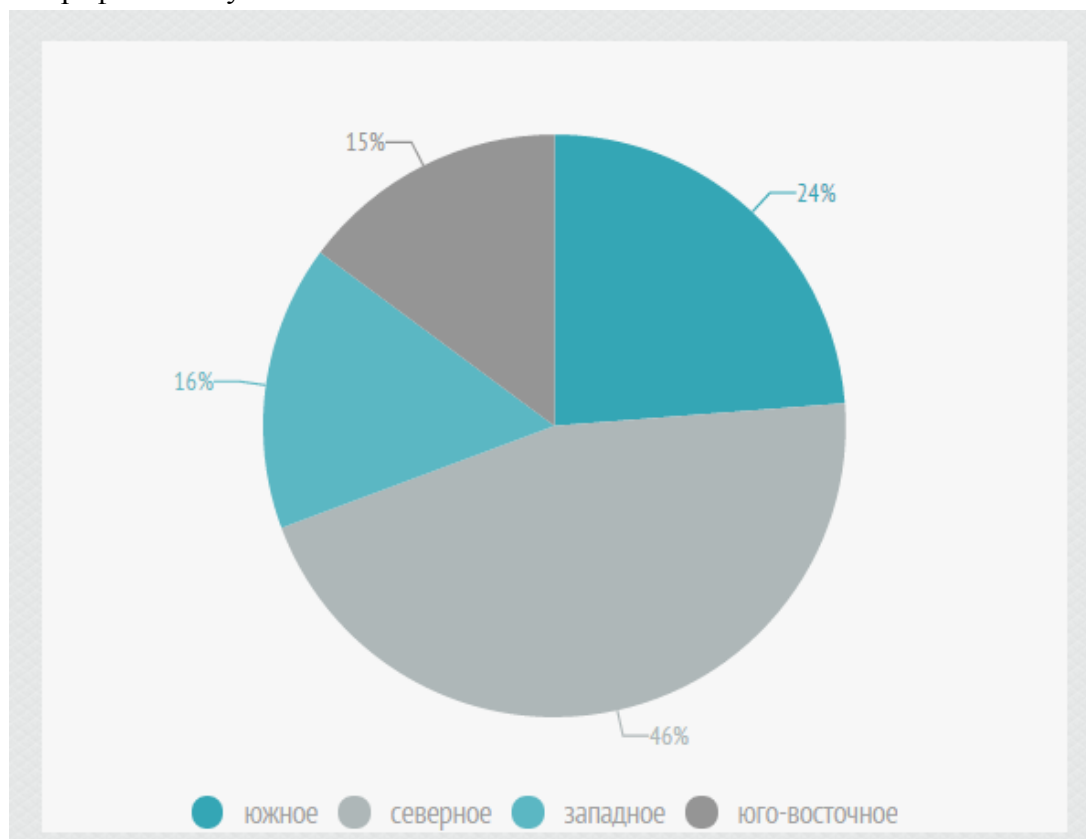
Востребованными остаются земли на восточной и юго-восточной части столицы. Это связано с плохой транспортной развязкой. Но для тех инвесторов, которые покупают землю для строительства АЗС, отсутствие транспортной развязки не важно.

Предложение

59% свободных участков предлагается на линии прохождения основных трасс. В эти же районы и распространяется спрос. Еще недавно половина предложений отдавалась участкам, удаленным максимум на 15 км от МКАД. Но сегодня их не осталось, поэтому предложения ориентируются на участки, удаленные максимум на 30 км от МКАД.

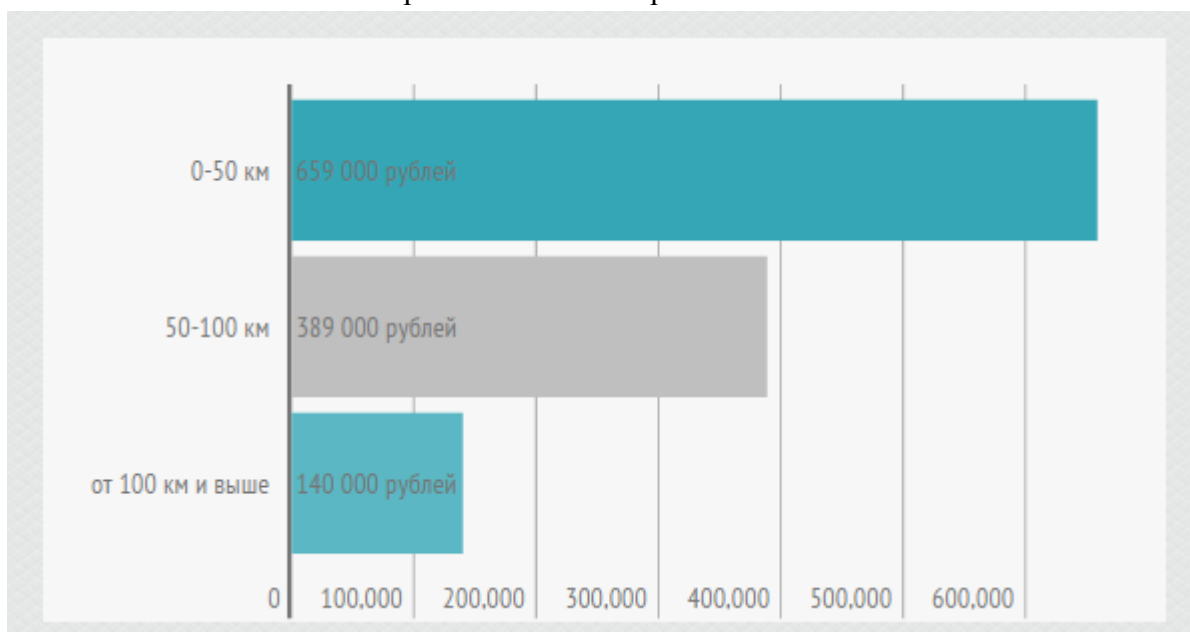
Предложение напрямую зависит от спроса. Поскольку люди ориентируются на приобретение земли с оформленными документами, например, проведенным межеванием и проложенными коммуникациями, то и предложения соответствуют этим критериям. Но по сравнению с землями сельскохозяйственного назначения, коммерческая земля продается менее активно, даже с соблюдением законодательных норм по оформлению документов.

Для наглядности рассмотрим таблицу объема предложений свободных земель по географическому положению в Московской области.



Объем предложений земель под коммерцию Московской области

Следовательно, наиболее перспективными районами для строительства коммерческих объектов можно считать северное и южное направление.



Стоимость земель под коммерцию в зависимости от удаленности от МКАД

ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Сколько стоят земли сельхозназначения Москвы

Определить конкретную стоимость земли сельхозназначения по районам, удаленности от МКАД и направлению проблематично, поскольку цена на участки здесь варьирует от нескольких тысяч до миллионов рублей. Для примера мы привели таблицу цен на земли, выставленные на продажу в Московской области

	Метраж	Стоимость
Раменский р-н	8 соток	750 000 рублей
Можайский р-н	41 Га	8 900 000 рублей
Новорижское шоссе	10 соток	520 000 рублей
д. Гадюкино	10 соток	320 000 рублей
Чеховский р-н	8,7 соток	280 000 рублей
Дмитровский р-н	16 соток	2 350 000 рублей
Новорязанское шоссе	7,5 соток	1 600 000 рублей

Цены на земельные участки сельхозназначения по районам и направлениям Москвы

Спрос

Эксперты уверены, что в Московской области катастрофически мало сельскохозяйственных земель. Покупатели земли делятся на два лагеря. Первый относится к тем, кто занял выжидающую позицию и ждет понижения стоимости или появления на рынке привлекательных предложений. Второй – инвесторы, которые подыскивают

владельцев земель, имеющих долговые обременения. Они нацелены на приобретение земель у таких людей дешевле рыночной стоимости.

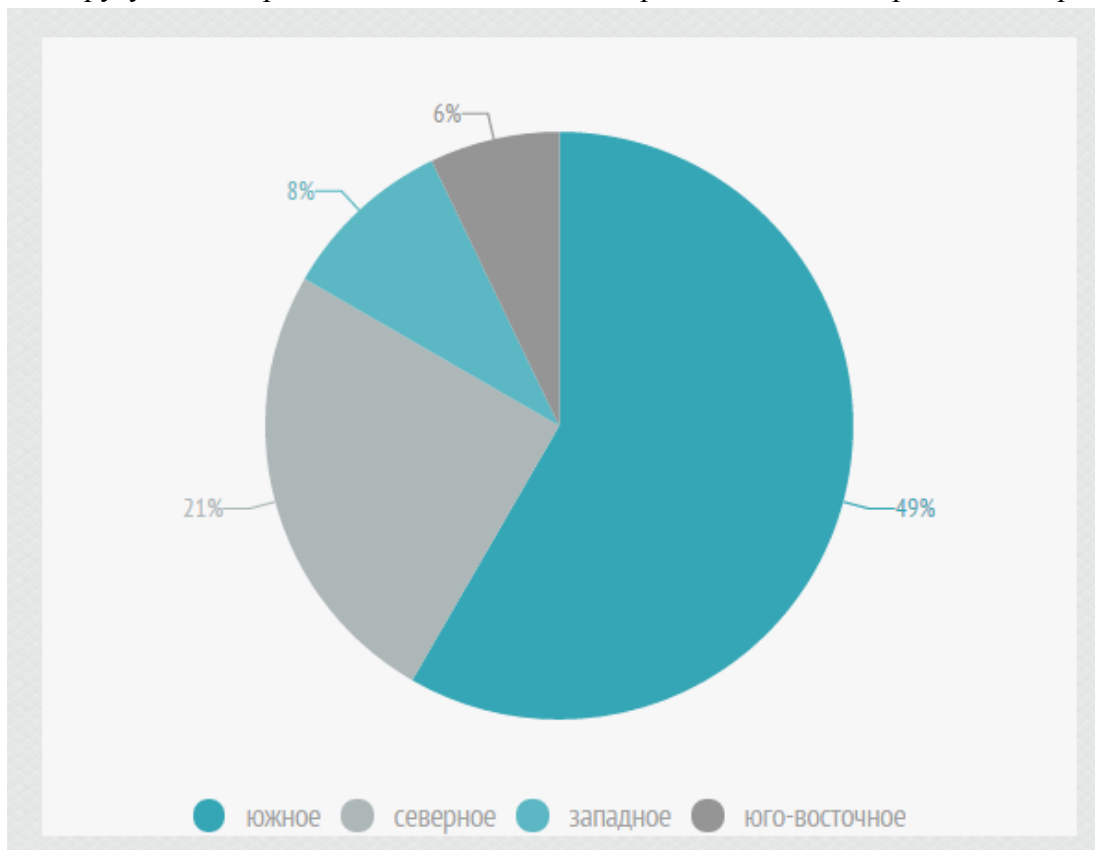
	Процент спроса
Новорижское, Симферопольское, Новорязанское шоссе. Площадь земли до 1 га.	41%
Минское, Дмитровское, Новорязанское шоссе. Площадь земли от 1 до 10 га.	29%
Волоколамское шоссе, площадь земли более 10 га.	8%

Спрос на земли сельхозназначения в Москве

Предложение

За 2017 год на рынке земель сельскохозяйственного назначения Москвы и области появилось несколько высоколиквидных предложений. Эксперты утверждают, что такие объекты не поддались кризису, так как до его наступления популярностью они не пользовались. Также эксперты уверены, что через пару лет цена на такую землю резко подскочит.

Особую привлекательность для инвесторов представляют участки, существенно упавшие в цене с началом кризиса. Такие земли чаще приобретаются для последующего перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной скоростью.



Объем предложений земель сельхозназначения Москвы

ЗЕМЛЯ ПОД ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ

Спрос

На рынок земель для жилой постройки продолжает влиять градостроительная политика, утвержденная в 2017 году. Малоэтажная застройка располагается только за МКАД, так как в пределах кольцевой автодороги свободных площадей нет. Также девелоперы ориентировались на подмосковные земли для строительства коттеджных поселков, но теперь в Подмосковье развивается рынок строительства многоэтажных домов комфорт-класса и экономкласса, поскольку с таких проектов можно получить больше прибыли.

Земля для жилой застройки используется в соответствии с проектом зонирования территории. Следовательно, застройщики ограничены по расширению типов застройки. К примеру, есть земли, где допускается только малоэтажное или среднеэтажное строительство, и многоэтажки строить на таких участках нельзя. Чтобы поменять статус земель, нужно пройти через множество инстанций, но не все застройщики на это готовы.

Спрос формируется несколькими крупными застройщиками. Встречается такая схема, что одна сторона документально владеет землей, а вторая оказывает финансовую помощь в строительстве.

Предложение

Стандартный размер участков для строительства жилых комплексов составляет 5-10 га. Важным условием в определении размера участка является документальное подтверждение того, что примерно 1-2 га из общей площади определены под развитие инфраструктуры, например, на строительство школ и детских садов.

Сегодня на рынке Московской области представлено 50 предложений по земельным участкам для строительства жилых комплексов. Средняя стоимость такой земли составляет 15-17 тыс. долларов за сотку. Цена напрямую связана с местоположением и видом использования земли. Больше всего предложений в районе Новорижского и Киевского шоссе до 25 км. от МКАД.

Цены

В Московской области отмечается разнообразие установленной стоимости для земель под застройку. Цена зависит от расположения района и вида использования земли, а также от степени удаленности от МКАД. Самыми дорогостоящими направлениями являются Новорижское, Рублево-Успенское, Минское шоссе. Цена в этих районах превышает цену аналогичных земель в других районах. Цены на землю Московской области выросли на 10-15% в этом году.

	Удаленность от МКАД	Цена за сотку/ в рублях
Волоколамское	56-120 км	30-70 тыс.
Горьковское	27-58 км	19-105 тыс.
Дмитровское	43-75 км	25-65 тыс.
Егорьевское	52-58 км	19-35 тыс.
Калужское	55-79 км	150 тыс.
Каширское	69-70 км	22-28 тыс.
Ленинградское	43-85 км	17-45 тыс.
Минское	68-140 км	12-73 тыс.
Можайское	69 км	12-73 тыс.
Новокаширское	56-140 км	22-28 тыс.
Новорижское	14 км	12-73 тыс.
Новорязанское	27-57 км	19-35 тыс.
Носовихинское	43 км	35-45 тыс.
Рогачевское	49-50 км	35-45 тыс.
Симферопольское	38-50 км	150 тыс.
Щелковское	38-60 км	30-115 тыс.
Ярославское	13-19 км	25 - 115 тыс.

Цены на земельные участки под ИЖС в Москве

	Для застройки экономкласса/ рублей за кв.м	Для застройки премиум- класса/рублей за кв.м	Для элитной застройки/ рублей за кв.м
Арбат	95 302	140 285	261 441
Басманный	38 430	63 125	134 225
Замоскворечье	44 654	71 218	148 559
Красносельский	63 269	97 462	190 199
Мещанский	62 124	95 230	188 226
Пресненский	55 107	85 196	172 663
Таганский	46 212	73 996	152 003
Тверской	102 019	149 271	276 310
Хамовники	76 902	115 299	220 150
Якиманка	71 297	108 520	209 630

Цены на землю в Москве в зависимости от вида жилой застройки

ПРОГНОЗЫ НА 2017 – 2018 ГОДЫ

- Традиционно спрос на недвижимость зимним периодом понижается в среднем на 20%. По прогнозам экспертов, в 2017 году спрос на землю появится только к концу весны.
- Спросом все также будут пользоваться участки, представленные по наиболее выгодной стоимости, либо те, которые представляют пользу для инвестирования. Пока эту нишу все также занимают земли, которые при покупке имеют статус сельскохозяйственного назначения. В перспективе большинство инвесторов переводят сельхоз земли в категории, которые стоят в разы дороже, например, в коммерческие или промышленные.

Денис Похиленко АН «Любимый дом»

Наиболее удобны для инвестирования земли сельхозназначения. При ведении садоводства электричество даром, и газификации также скоро будет доступной, при необходимости можно прописаться. Вид разрешенного использования под садоводство (это на сегодня самое выгодное с точки зрения налогообложения), но даже здесь кадастровая стоимость на 30-40% завышена от реальной стоимости.

В 2016 году рынок участков стоял. Я сейчас сам один поселок реанимирую, за год было 20 продаж по участкам, что очень мало.

В будущем году продажи будут как и в этом, просто нужен гибкий подход и понимание того, что коттеджные поселки начнут развиваться немного позже при появлении среднего класса, которого на сегодня нет. Цены будут на уровне 2016 года, но есть способы ее увеличения, здесь все зависит от профессионализма человека, который ведет презентацию. Предложений очень много, и клиент не сможет объехать и посмотреть всё. Нужны мастерство и индивидуальный подход к каждому покупателю. Ну и реклама обязательна, от нее зависит 70% продаж.

Илья Галицкий «Элемент Капитал»

Для инвестирования наиболее удобны участки, находящиеся в населенных пунктах. Что касается участков "в чистом поле", проектировка поселка, в данном случае на 2017-2018 год перспектива слабо осязаемая. Инвесторам, которые в свое время приобрели рентабельную землю, потерявшую сегодня привлекательность для покупки, если нет срочной надобности в финансах, проще держать. Если финансовая потребность велика, продавать за цену, которую предложит покупатель (на рынке или ниже).

По нашим клиентам большого запроса на перевод земель в другую категорию не наблюдаем. Переводы были, но это касается участков, расположенных вдоль трасс.

Юлия Тимонова Юрист АН «Биг Риэлти»

Наиболее удобные для инвестирования - земли, выделенные под фермерские хозяйства и ИЖС в деревнях (с наличием коммуникаций). Пром и сельхоз в последнее время потеряли свою привлекательность для инвестирования. Первая из-за повышенной процентной ставки налога, а вторую ждет судьба применения по назначению, что тоже ограничивает круг лиц, готовых инвестировать. Что делать? Здесь два варианта: поменять назначение земли и сделать ее рентабельной на сегодняшний день (предварительно поняв целесообразность такого маневра); сдать в аренду заинтересованным в данном назначении земли лицам, тем самым покрыв расходы на ее содержание и мониторить ситуацию.

<https://regionalrealty.ru/library/zemelnye-uchastki-moskvy/>

ГЛАВА № 5. ОБЩИЙ ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Согласно Закона РФ «Об оценочной деятельности», определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества, и выбирается такое, которое дает максимальный доход.

При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.

Использование этих трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта.

После анализа результатов, полученных ими, итоговая стоимость недвижимости устанавливается, исходя из степени объективности оценки с применением различных подходов.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта недвижимости определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта оценки определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + Z_{в/з} * P_{ДЕВ} * (1 - I_{\Sigma}),$$
$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{ФИЗ})(1 - I_{ФУН})(1 - I_{Э}), \text{ где:}$$

РС – рыночная стоимость объекта недвижимости;
СЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок;
Зв/з – затраты на воспроизводство или замещение улучшений без учета износа;
П_{ДЕВ} – прибыль девелопера;
И_Σ – суммарный износ;
И_{ФИЗ} – физический износ;
И_{ФУН} – функциональное устаревание;
И_Э – экономическое (внешнее) устаревание.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве и накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1-3 месяца. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный

период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает имущество в ожидании будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, проистекающих из факта владения данным объектом.

Основным при использовании данного подхода является определение потенциального, действительного или чистого дохода от эксплуатации объекта оценки, что в свою очередь служит базой для определения его стоимости. Для определения стоимости возможно использование метода прямой капитализации, который базируется на стабильных денежных потоках (постоянный доход), и метода дисконтирования денежных потоков, который наиболее приемлем при переменных денежных потоках (первичные инвестиционные вложения, а затем периодические потоки дохода и доход от реверсии – продажи объекта в конце прогнозного периода).

В рамках доходного подхода к оценке недвижимого имущества используют следующие основные методы оценки:

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по расчетным моделям;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости объекта недвижимости через величину дохода от владения активом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

В данном методе используется простая формула пересчета чистого операционного дохода от объекта недвижимости в его текущую полную стоимость, при этом доход от утилизации не учитывается.

Применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объект

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

Дисконтирование денежных потоков – это метод, используемый для оценки объектов, приносящих доход, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения активом. Будущие преимущества от операций с объектом недвижимости представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи актива по истечении периода владения.

Применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ

Учитывая специфику объектов оценки и достаточность имеющейся информации, оценщики проанализировали возможности использования каждого из трех подходов и пришли к следующему выводу:

- Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве и накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений.
- Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно

уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Вместе с тем, затратный подход не способен в полной мере отражать ценовую ситуацию на активных рынках купли-продажи коммерческой недвижимости. В связи с чем, его применение не всегда обосновано и целесообразно.

Так для оцениваемого объекта, применение затратного подхода является ограниченным по следующим причинам:

В процессе обследования объекта оценки было выяснено, что наличие в объекте нежилой коммерческой недвижимости частей (например, внутренних стен, фундаментов, инженерных сетей и коммуникаций), относящихся к смежным встроенным помещениям, величина которых документально не определена, влечет значительные погрешности при определении стоимости каждого нежилого помещения и существенно влияет на величину рыночной стоимости объекта.

Применения базисно-индексного метода оценки (определение затрат на основании сборников КО-ИНВЕСТ «Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), или сборников УПВС) в рамках настоящей оценки является некорректным, так как при строительстве объектов нежилой коммерческой недвижимости имеются многофакторные расходные статьи, не учтенные в сборниках УПВС и УПСС и приводящие к значительным искажениям величины рыночной стоимости. Применение затратного подхода в данном случае (в рамках настоящей оценки) может привести к существенному искажению величины рыночной стоимости.

В процессе обследования было выяснено, что выяснить метрические параметры и конкретную высоту всех помещений не представляется возможным. Таким образом, не представляется возможным определить строительный объект оцениваемых помещений, представляющих существенное значение для дальнейших расчетов в рамках затратного подхода. Использование заведомо искаженных параметров строительного объема может привести к существенному искажению величины рыночной стоимости.

Кроме того, в процессе осмотра был выявлен физический износ данного объекта оценки, определить который безинструментальными (органолептическими) методами контроля не представляется возможным. Таким образом, определить величину физического износа не представляется возможным. Определение физического износа объекта оценки возможно лишь путем полного инженерного обследования здания со вскрытием отдельных конструктивных элементов. Недостоверная информация о величине физического износа в рамках затратного подхода может привести к существенному искажению величины рыночной стоимости. Таким образом применить методы затратного подхода не представляется возможным.

Все перечисленное делает применение затратного подхода при оценке нежилых помещений в отдельно-стоящем здании некорректным (нецелесообразным), поскольку не повышает точности оценки, а наоборот способно исказить итоговый результат.

Таким образом, применение затратного подхода в рамках настоящего отчета является некорректным, и в рамках настоящего Отчета затратный подход не применялся.

- Сравнительный подход: рынок купли-продажи объектов коммерческой недвижимости в г. Москва достаточно хорошо развит, поэтому для расчета рыночной стоимости объектов оценки выбран метод сравнения продаж. Данный метод является прямым и позволяет получить наиболее точные результаты оценки, чем и обусловлен его выбор.
- Доходный подход: поскольку рынок аренды объектов коммерческой недвижимости в г. Москва до настоящего времени показывал стабильный рост, и в ближайшее время в целом прогнозируется стабильное изменение арендных ставок, а также с учетом пригодности объекта оценки к эксплуатации на дату оценки (объект не требует масштабной реконструкции или капитального ремонта), для расчета рыночной стоимости объектов оценки выбран метод капитализации по расчетным моделям.

ГЛАВА № 6. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости города в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения Объекта.

Для оцениваемого Объекта необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного (вакантного).

Анализ участка как незастроенного

Анализ наиболее эффективного использования земли как условно свободной выполняется в двух случаях:

- при необходимости отдельной оценки участка земли;
- при выборе объектов для сравнительного анализа.

Как уже указывалось выше, понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого Объекта с максимальной отдачей, причем неперенными являются условия физической возможности, юридической допустимости (правомочность) и финансовой оправданности (осуществимости) такого рода действий.

При анализе критерия «Правомочность» (рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству, существующим ограничениям на использование земельного участка и др.). Оценка проводится в соответствии, с установленным видом разрешенного использования земельного участка.

Физическая возможность - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования обусловлена физическими характеристиками земельного участка (местоположение, инженерно- геологические характеристики грунтов, размеры участка и т.д.). В ходе выполнения данной работы техническая экспертиза земельного участка не проводилась. Предполагается, что при реализации рассматриваемого ниже варианта использования участка препятствий физического плана, таких как, например, неблагоприятные для строительства характеристики грунтов, на данной территории не будет. В принципе, с точки зрения физической осуществимости, возможны следующие варианты функционального использования здания (или комплекса зданий), построенного на условно вакантном рассматриваемом участке:

- торговое (торговый центр);
- офисное (офисный центр класса «В»);
- производственно-складское (невредные производства).

Для остальных функций последние два критерия (финансовая целесообразность и максимальная продуктивность) численно не анализировались т.к. земельный участок предназначен для эксплуатации зданий под административные и производственно-складские цели.

Вывод: в связи с установлением кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости проводится в соответствии с текущим видом разрешенного использования земельного участка.

ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ ПРИ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (последовательность определения стоимости Объекта оценки)

Методология оценки Объекта оценки

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (распоряжение 10 апреля 2003 года № 1102-р) Министерства Имущественных отношений РФ по определению рыночной стоимости земельных участков и права аренды земельных участков обычно используют следующие подходы:

Сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

1. Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

2. Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с

едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета

стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для

аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

Обоснование выбора подходов и методов

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Используются только элементы затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

Доходный подход. Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не проводился.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не

обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;

- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;

- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В связи с вышеизложенным Оценщик отказывается от применения доходного подхода для расчета стоимости земельного участка.

Сравнительный подход. Для оценки земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка земельных участков выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемому земельному участку. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Земельные участки были оценены в рамках существующего законодательства РФ в сфере оценочной деятельности, на основе ФЗ N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки.

Данные объекты были оценены оценщиком на основании объективной, достоверной, проверяемой и достаточной аналоговой базы, публикуемой в открытом доступе, в рамках сравнительного подхода к оценке.

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Отбор аналогов и правила их отбора для проведения расчета

Для расчета стоимости 1 м² земельного участка Оценщиками использованы Интернет сайты:

- www.rosrealt.ru;
- www.restate.ru;
- <http://nedv.info>.

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки земельных участков, по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение;
- идентичная категория и вид разрешенного использования или возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;
- площадь земельного участка;

Из всех предложений в выборке были отобраны четыре наиболее сопоставимых объекта-аналога под номерами Аналог №1, №2, №3 и №4.

ОБЪЕКТЫ – АНАЛОГИ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

АНАЛОГ № 1

www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-146741917

Сервисы Яндекс ИнвестКонсалт-спе... Написать NR2.RU= NR2 Ne... Новости спорта, Сп... NEWS.ru.com = Сам... Авторизация | Почт... CommuniGatePro we... Яндекс ам ич! Bookma

★ Заметки и избранное Автопоиск Разместить объявление Войти ▾

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

Продажа Аренда Новостройки За рубежом Аналитика ▾ Статьи ▾


Недвижимость на продажу > Москва > Москворечье-Сабурово > Каширская > Номер в каталоге: 146741917

назад вперед

INGRAD ДРУЖБА СЕМЬЯ СЛАВА УЮТ ЛЮБОВЬ

50 000 000 РУБ. Земли промназначения на продажу
1-й Котляковский пер, вл3, Москворечье-Сабурово, Москва
М М Каширская 930 м

★ В избранное



Компания:
Проф. лига риэлторов
Размещает объявления: 2 года 9 мес.
Объявлений о продаже: 99
Объявлений об аренде: 8
Всего за 3 месяца: 60

Показать номер

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня


Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-146741917>

www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-146741917

Сервисы Яндекс ИнвестКонсалт-спе... Написать NR2.RU= NR2 Ne... Новости спорта, Сп... NEWS.ru.com = Сам... Авторизация | Почт... CommuniGatePro we... Яндекс ам ич! Bookmarks

1 из 3



Участок 1.2 га (промназначения)

Продам участок 12 008 кв.м в Москве по адресу: 1-й Котляковский пер, вл 3, Кадастровый номер участка: 77:05:005004.1, статус - ранее учтенный. Кадастровая стоимость – 370 113 698,08 руб., Условия продажи – продажа долей. Цена продажи с ГПЗУ – 80 000 000 руб.

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

89160570003

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Информация о предложении

Цена: 50 000 000 РУБ.	Площадь: 120 Соток
Цена за сотку: 416 320 РУБ.	Дата обновления объявления: 31/05/2016
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 29/01/2016
Тип объекта: Земли промназначения	Номер в каталоге: 146741917

Расположение

1-й Котляковский пер, вл3, Москворечье-Сабурово, Москва

1-й Москворечье-Сабурово

89160570003

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

М М Каширская 930 м	М Варшавская 1.3 км
М Кантемировская 1.9 км	М Чертановская 2.3 км
М Нахимовский проспект 2.5 км	М Севастопольская 2.5 км

● Это предложение ● Похожие предложения

подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

15051

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

vk o f t g+

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Создать аккаунт

Яндекс Директ

Земля пром назначения на бетонке

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-146741917>

АНАЛОГ № 2

www.cian.ru/sale/suburban/3203992/

Установите мобильное приложение ЦИАН [ПОДРОБНЕЕ](#)

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Специалисты Посуточно Оценка Избранное 0 Добавить объявление Вход / Регистрация



Недвижимость в Москве > Продажа земельных участков в Московской области > ЮАО > Бирюлево Западное

участок 0.7 га
Москва, район Бирюлево Западное, дор. МКАД 30 км [Показать на карте](#)

1 200 000 000 руб.

Общая информация:
Тип земли: ИЖС
Площадь участка: 0.7 га
Газ: есть
Электричество: есть

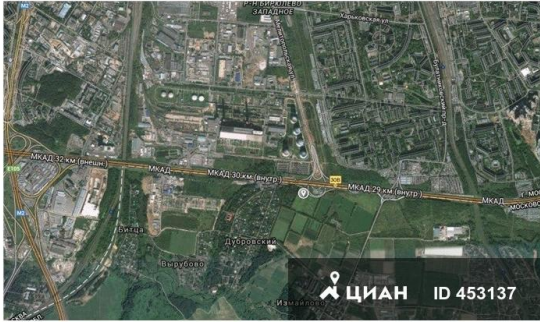
Вашему вниманию предлагается продажа участка земли правильной формы на МКАДе (в р-не Варшавского шоссе). 1. Вид права Собственность; 2. Правообладатель Юрлицо; 3. Площадь участков 2,555га и 4,2553га; 4. Категория Земли населенных пунктов; 5. РВИ Для размещения объектов культуры, торговли, общественного питания, административного, социального и коммунально-бытового назначения; 6. Местоположение Московская область, Ленинский р-н, сельское поселение Булатниковское, в р-не пос. Дубровский, 31-ый км МКАД; 7. Кадастровые номера 50210030210065 (2,555га); 502100302101021 (4,2553га); 8. Краткое описание Участки имеют общую границу, продаются оба участка единым лотом. Участки примыкают к внешней стороне МКАД в районе 31-го км МКАД. Получены и оплачены ТУ на 5000 кВт электроэнергии; Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения участка земли на МКАДе. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру.

 Стратегия 
+7 495 989-98-69
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


[Комментарий](#) [Пожаловаться](#) [Экспорт](#) [Поделиться](#)

[Дополнительные услуги](#)

[Продать быстрее](#) Просмотров: всего 158, за сегодня 1 [Плановое](#) 1



ЦИАН ID 453137

 **КП «Западная Резиденция»**
В готовом поселке премиум класса дома по выгодным ценам от 34,2 млн руб.
4 трассы для подъезда. Можайское шоссе 19 км от МКАД.
Тел.: (495) 988-22-11

<http://www.cian.ru/sale/suburban/3203992/>

АНАЛОГ № 3


www.akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-prom-naznacheniya/16453.html

Коммерческая недвижимость в Москве и Подмосковье [Перезвоните мне!](#) **(495) 785-81-15**


Аренда Продажа [Оставить заявку или предложить объект](#) Услуги Контакты О компании [Сделки с коммерческой недвижимостью](#)

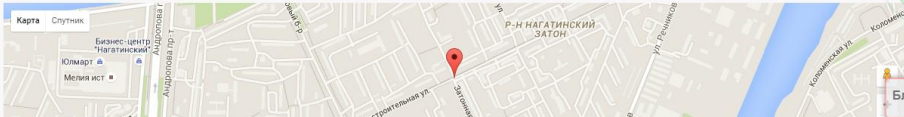
Недвижимость в Москве и МО / Продажа коммерческой недвижимости / земля пром. назначения / Продажа земли ЮАО, м. Коломенская, ул. Судостроительная, 0.42 га [№ лота](#) [Искать](#)

Продажа земли ЮАО, м. Коломенская, ул. Судостроительная, 0.42 га

 **№ лота 17014** Продажа земельного участка земля пром. назначения 0.42 га 25 000 000 руб. [Оставить заявку](#)
[Добавить в блогнот](#)

Продажа земли ЮАО, м. Коломенская, 10 мин. тр. ул. Судостроительная. Площадь 0.42 га.
Прямоугольная площадка, бетонированная. 2 сводчатых ангара по 510 кв м. Высота потолка 7 м.
200 кВт электроэнергии. Вода из скважины. Водопровода нет. Удобный подъезд.
Есть стоянка перед территорией. 220-380 В.
Стоимость - 25 000 000 рублей.



 [Блокнот \(0\)](#)

<http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-prom-naznacheniya/16453.html>

АНАЛОГ № 4

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_promnaznacheniya_590561009

Сервисы Яндекс ИнвестКонсалт-сп... Написать NR2.RU= © NR2 Ne... Новости спорта, Сп... NEWSru.com = Сам... Авторизация | Почт... CommuniGatePro w... Яндекс am yml Bookmarks

Объявления Магазины Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... [Подать объявление](#)

Земельные участки Поиск по объявлениям Москва Найти

Бронируйте онлайн! [Посмотреть цены](#) АЭРОФЛОТ

Все объявления в Москве / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленность Назад Следующее →

Участок 27 сот. (промышленности)

Размещено 17 мая в 17:57. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 265, сегодня 2



Продайте участок быстрее!

- 1 Премииум-размещение **BONUS**
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- 1 Применить пакет услуг **NEW**

От 1 копейки за переход на сайт

Цена **90 000 000 руб.** [Купить в кредит >>](#)

Агентство **В** на Avito с октября 2014

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_promnaznacheniya_590561009

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_promnaznacheniya_590561009

Сервисы Яндекс ИнвестКонсалт-сп... Написать NR2.RU= © NR2 Ne... Новости спорта, Сп... NEWSru.com = Сам... Авторизация | Почт... CommuniGatePro w... Яндекс am yml Bookmarks

Цена **90 000 000 руб.** [Купить в кредит >>](#)

Агентство **В** на Avito с октября 2014

Контактное лицо Валерия [8 963 970-55-36](tel:89639705536)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город **Москва**

Метро М Нагатинская 100 м М Нагорная 1.4 км М Нахимовский проспект 2.6 км

Продам участок 27 сот, земли промнзначения, в черте города

Земельный участок в собственности. На территории расположено здание-1300 кв.м. Конструкция представляет собой остов здания, отделано панелями ПТАРС.

Выгодные условия для интернет-магазина

Стеновые блоки POROTHERM!
Керамические блоки №1 в России по объемам производства в 2015 году.
wienerberger.ru

Стеновые блоки POROTHERM!
Звукоизоляция, теплые стены. Все, что нужно для комфортного дома!
wienerberger.ru

Продажа земель в Волжском
Продажа земель в АхтубаСитиПарк

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_promnaznacheniya_590561009

ОБОСНОВАННОСТЬ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ – АНАЛОГОВ.

При выборе объектов – аналогов оценщик руководствовался требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», частности пункт 22.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

б) «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

Исходя из данного пункта объекты – аналоги должны иметь достаточно высокий уровень однородности ценообразующих факторов

К разряду ценообразующих факторов с полным правом можно отнести элементы сравнения, установленные в пункте е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», а именно:

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Для расчета стоимости 1 м² Оценщиками использованы данные специализированных Интернет сайтов:

<http://www.domofond.ru>

<http://www.akrus.ru>

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в настоящем отчете, далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки, по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение;

- возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;
- площадь;

Из всех предложений в выборке были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги.

Объекты – аналоги имеют высокую степень однородности и сопоставимы по ценообразующим факторам и элементам сравнения, установленным в пп. е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Вместе с тем, в стоимостных характеристиках объектов – аналогов имеются определенные различия. Данные расхождения объяснимы особенностями репрезентации объектов оценки на свободном, открытом, конкурентном рынке, отдельными обособленными участниками рынка, каждый из которых преследует свои личные (корпоративные) цели.

Кроме того, существуют авторитетное мнение специалистов, представляющих аналитику по данному вопросу, которые не только допускают, но и подчеркивают возможность различных принципов ценообразования объектов недвижимого имущества, , например материалы агентства RWAY Бюллетень RWAY, №250 автор Ирина Вишневецкая, генеральный директор «Беркшир Адвайзори Групп», эксперт Рабочего органа по методическому обеспечению и экспертизе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ.

<http://rway.ru/file:///F:/%D0%AD%D0%BF%D0%BE%D1%85%D0%B0%20%D0%B1%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%88%D0%B8%D1%85%20%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2.html>

Кроме того, следует подчеркнуть, что в отношении в отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО №1 и ФСО №7:

Согласно п.14 ФСО №1 «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость»

Согласно п. 22 ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

«б) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

в) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому».

Согласно п. 22 ФСО №7:

«а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

б) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Таким образом, федеральные стандарты оценки не содержат требований о выборе объектов – аналогов в одном ценовом диапазоне, а также требований об обеспечении ценовой однородности объектов – аналогов.

Следовательно выбор оценщиком объектов – аналогов, из разных ценовых диапазонов, является не только допустимым, но и методически обоснованным, направленным на повышение объективности и достоверности отчета об оценке.

КОРРЕКТИРОВКА ОБЪЕКТОВ – АНАЛОГОВ

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

В процессе оценки будут проведены необходимые корректировки:

- на разницу между ценой предложения и ценой сделки (корректировка на уторговывание),
- на имущественные права,
- на условия совершения сделки,
- на месторасположение земельного участка, и другие.
- на площадь земельного участка

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

Применяемые корректировки к объектам-аналогам:

Корректировка на цену предложения

Корректировка на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок.

Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных оцениваемым.

Для определения величины корректировки на торг были проанализированы различные аналитические источники:

1. Консультации со специалистами по недвижимости города Москвы.

Агентство недвижимости «Миэль»

Офис: м. «Домодедовская»

«НА ДОМОДЕДОВСКОЙ»

ул. Домодедовская, д. 20,

корп. 3

+7 (495) 777-05-67

Агентство недвижимости «Инком»

Офис: м. Улица Академика Янгеля, Варшавское ш., д. 152А

+7 (495) 363-99-30

Агентство недвижимости «Лайт Хаус-Риэлти».

телефон: +7 (495) 945-83-37 / 49-67 / 79-64

адрес: г. Москва, ул. Беговая, д. 17, корп. 1

Величина корректировки, полученная в результате консультаций составила -7,5% от общей стоимости объекта.

2. Материалы информационного портала «Оценщики и эксперты»

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете быстро найти необходимого специалиста и обратиться к нему.

<http://ocenschiki-i-eksperty.ru>

Скидки на цены земельных участков производственно-складского назначения (в процентах от цен) составляют 12%-13%

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете **быстро найти** необходимого специалиста и **обратиться к нему**.

Оценщики и эксперты Группы События Банк отчетов Банк материалов Заказы
Справочник оценщика Вопросы специалистам Темы Оценочные компании Ещё ▾

Скидки на цены земельных участков производственно-складского назначения (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

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

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Среднее геометрическое [%]	Мода* [%]	Модальный интервал** [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	12.2	11.51	10.24	10 — 11	207
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
1 квартал 2016 года	12.76	11.89	10.26	10 — 12	29
4 квартал 2015 года	11.35	10.88	9.94	10 — 11	23

<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/87-skidki-na-ceny-zemelnyh-uchastkov-proizvodstvenno-skladskogo-naznacheniya-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>

Величина корректировки, полученная по данным информационного портала «Оценщики и эксперты» составила -12,76% от общей стоимости объекта.

3. «Справочник расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРК №17, М., НПЦПО, 2015, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.: 9-11%

Скидка на уторгование, %									
Регион	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Москва	5-6	9-12	6-7	9-13	7-8	9-12	6-8	10-12	9-11
Среднее по крупным городам в ноябре 2015	5	8,9	6,9	9,8	6,8	10,2	7,5	11,5	9,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1

Источник: СРК №17-2015

<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=486&Id=7897&ContId=1855>

<http://срса.ru/Manuals/019/srd17sv.pdf>

Величина корректировки, полученная по данным «Справочника расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРК №17, М., НПЦПО, 2015, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. составила -10,0% от общей стоимости объекта.

4. Информация, полученная на основе аналитической информации ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва - А.А. Марчук, Е.А. Бутова (опубликовано на 23.03.2009 г), при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения.

Численность населенного пункта, тыс.чел.	Жилая		Торговая		Офисная		Производственная и складская недвижимость		Земельные участки
	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже
более 500	11%	8%	15%	13%	15%	14%	15%	13%	15%
250-500	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%
менее 250	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%

<http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>

Величина корректировки, полученная по данным ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва - А.А. Марчук, Е.А. Бутова (опубликовано на 23.03.2009 г) составила -15,0% от общей стоимости объекта.

5. Аналитическое агентство RWAY Бюллетень RWAY, №250 Ирина Вишневская, генеральный директор «Беркшир Адвайзори Групп», эксперт Рабочего органа по методическому обеспечению и экспертизе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ.

<http://rway.ru/>

<file:///F:/%D0%AD%D0%BF%D0%BE%D1%85%D0%B0%20%D0%B1%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%88%D0%B8%D1%85%20%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2.html>

Величина корректировки, полученная по данным Аналитического агентства RWAY Бюллетень RWAY, №250, составила -15,0% от общей стоимости объекта.

Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

В процессе статистической обработки объектов аналогов была определена средне арифметическая величина стоимости 1 кв. метра объекта аналога.

Средняя арифметическая - это самая часто используемая средняя величина, которая получается, если подставить в общую формулу $m=1$.

Средняя арифметическая **простая** имеет следующий вид:

$$\bar{X}_{ар.прост.} = \frac{\sum X}{N}$$

<http://chaliyev.ru/statistics/srednie-velichiny-i-pokazateli-variatsyi.php>

где:

X - значения величин, для которых необходимо рассчитать среднее значение;

N - общее количество значений X (число единиц в изучаемой совокупности).

Каждому из объектов-аналогов, был присвоен коэффициент, равный 0,25.

Таким образом, учитывая текущую экономическую ситуацию, в рамках настоящего отчета была принята средневзвешенная корректировка на торг в размере -11,0%.

Корректировка на передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Исходя из допущений и ограничений земельный участок оценивается без учета прав и обременений. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки. При продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, следовательно, Объект оценки по данному фактору тождественен праву собственности. Таким образом, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

В данном случае все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, поэтому поправка не требуется.

Объекты аналоги имеют аналогичные объекту оценки передаваемые права, в связи с чем, поправка на передаваемые права, не применялась. Таким образом, поправка на передаваемые права составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на условия финансирования

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Таким образом, поправка на условия финансирования составит 0%.
В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Таким образом, поправка на условия продажи составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на условия рынка.

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости Объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости. Все объекты выставлены на продажу в период наиболее приближенный к дате оценки. Таким образом, поправка на составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Поправка на вид использования/зонирование

Объект оценки, также как и все объекты-аналоги, имеет разрешенное использование – (различные виды строительства, эксплуатации, размещения различных производственных, складских, административных объектов). Все объекты расположены в зонах, предназначенных для промышленной или складской застройки.

Корректировка на вид использования/зонирование не проводилась.

Таким образом, поправка на составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на местоположение

При анализе месторасположения следует учитывать удаленность от наиболее привлекательных районов, характер окружающего типа землепользования, социальную инфраструктуру, экологическое состояние района, принимать во внимание фактор транспортной доступности.

В населенных пунктах земельные участки различаются по стоимости в зависимости от следующих факторов влияния (Источник информации К.т.н. Яскевич Е.Е. Подходы к концепции стоимости земельных участков):

- Доступности населения к центру города, объектам культуры и т.д.;
- Обеспеченности инженерными сетями, благоустройством;
- Уровня развития сферы культурно – бытового обслуживания;
- Исторической ценности застройки, эстетической и ландшафтной ценности территории;
- Состояния окружающей среды, санитарных и микроклиматических условий;
- Инженерно – геологических условий строительства и степени подверженности территории разрушительным воздействиям природы;

- Рекреационной ценности территории.

Характеристики района расположения объекта в значительной степени влияют на его потребительские свойства: расположение относительно ближайшей магистрали, удаленность объекта от основных центров влияния района, характер окружающей застройки, доступность к трассам, инфраструктура района.

Все объекты расположены в промышленных зонах города Москвы и по уровню коммерческой привлекательности между собой сопоставимы. Таким образом, поправка на месторасположение составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Поправка на форму

Форма участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Таким образом, поправка составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Поправка на рельеф

Рельеф участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Таким образом, поправка составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на площадь

Необходимость внесения поправки на площадь обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости 1 кв.м. земельного участка при увеличении его общей площади. Данное снижение обусловлено, с одной стороны, снижением рыночного спроса на более крупные земельные участки, с другой стороны, меньшими удельными затратами на приобретение земельных участков большей площади (эффект масштаба).

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка.

Исследование дает возможность достоверно скорректировать стоимости аналогов, не внося существенной погрешности.

№ п/п	Площадь участка, м ²	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г.

<http://cyberleninka.ru/article/n/problemy-kadaastrovoy-otsenki-zemelnyh-uchastkov-pod-promyshlennymi-obektami-v-poseleniyah>

<http://www.appraiser.ru/default.aspx?g=posts&SectionId=32&t=12772>

Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

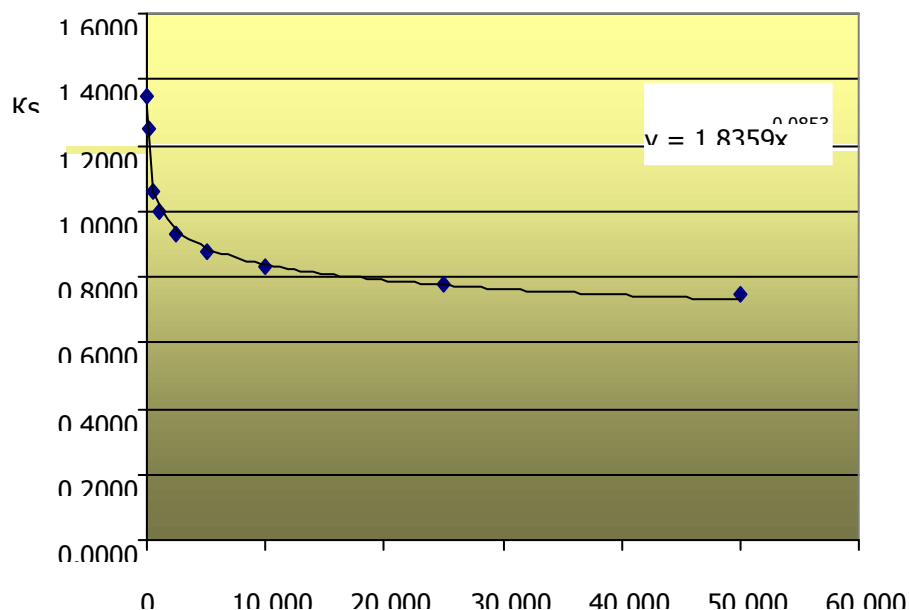


Рисунок 1.

Зависимость цены на земельные участки от размера участка.

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент поправки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы: $KП = [(C_{00} / C_{0a}) - 1] \times 100\%$,

где:

$KП$ – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{00} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{0a} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет величины корректировок на площадь по данной формуле приведен в следующей таблице.

Таблица

Наименование Объекта	Площадь земельного участка, м2	Примечание	Значение K_s	Корректировка на площадь, %
Объект-аналог №1	12008		0,823891785	5,52%
Объект-аналог №2	68103		0,710525946	17,5285%
Объект-аналог №3	4200	Площадь объекта – аналога сопоставима с площадью объекта оценки, и не имеет существенных различий, в связи с чем корректировка не вводилась. Корректировка не требуется. Таким образом, поправка составит 0%. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.		Корректировка не требуется. Таким образом, поправка составит 0%. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.
Объект-аналог №4	2700	Площадь объекта – аналога сопоставима с площадью объекта оценки, и не имеет существенных различий, в связи с чем корректировка не вводилась. Корректировка не требуется. Таким образом, поправка составит 0%. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.		Корректировка не требуется. Таким образом, поправка составит 0%. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на категорию земель

Объекты аналоги имеют категорию, отличную от категории объектов оценки: земли сельскохозяйственного назначения, таким образом, имеется необходимость в корректировке категории земельных участков.

Величина корректировки определена Оценщиком, на основании консультаций со специалистами по недвижимости Московской области.

1. Агентство недвижимости «Миэль»

Офис: м. «Домодедовская»
«НА ДОМОДЕДОВСКОЙ»
ул. Домодедовская, д. 20,

корп. 3

+7 (495) 777-05-67

2. Агентство недвижимости «Инком»

Офис: м. Улица Академика Янгеля, Варшавское ш., д. 152А

+7 (495) 363-99-30

3. Агентство недвижимости «Лайт Хаус-Риэлти».

телефон: +7 (495) 945-83-37 / 49-67 / 79-64

адрес: г. Москва, ул. Беговая, д. 17, корп. 1

В целях настоящей работы величина корректировки на категорию земельных участков принята равной 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам.

1.1. Вид разрешенного использования может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского

поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования (Градостроительный кодекс РФ, Глава 4, статья 30, 37).

1.2. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую вид разрешенного использования не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков (можно приложить принтскрины с этих сайтов):

- realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- irr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд.

1.3. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других вид разрешенного использования, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

1.4. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

1.5. Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных видов разрешенного использования схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Кроме того, объекты - аналоги, как и объект оценки имеют идентичный вид разрешенного использования, поэтому корректировка на вид разрешенного использования составляет 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Поправка на наличие улучшений

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки оценивается в предположении об отсутствии любых улучшений, а у объектов – аналогов оценивались только сами земельные участки, как части земной поверхности, без учета улучшений.

Корректировка не требуется.

Таким образом, поправка составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на наличие коммуникаций

Состав и качественные характеристики инженерных коммуникаций оказывают значительное влияние на рыночную стоимость земельных участков, При прочих равных условиях рыночная стоимость земельных участков, обладающих всеми инженерными коммуникациями, несколько выше. Корректировка принята согласно данным представленным в статье Махнача И.В. «Факторы ценообразования и анализ тенденций по земельным участкам Московской области» (RWAY №161).

В связи с тем, что объект оценки и объекты – аналоги имеют идентичное наличие и/или отсутствие коммуникаций, корректировка составляет 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Корректировка не требуется.

Таким образом, поправка составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

В процессе статистической обработки объектов аналогов была определена средне арифметическая величина стоимости 1 кв. метра объекта аналога.

Средняя арифметическая - это самая часто используемая средняя величина, которая получается, если подставить в общую формулу $m=1$.

Средняя арифметическая **простая** имеет следующий вид:

$$\bar{X}_{ар.прост.} = \frac{\sum X}{N}$$

<http://chaliyev.ru/statistics/srednie-velichiny-i-pokazateli-variatsyi.php>

где:

X - значения величин, для которых необходимо рассчитать среднее значение;

N - общее количество значений X (число единиц в изучаемой совокупности).

Таким образом, каждому из объектов-аналогов, был присвоен коэффициент, равный 0,25.

Результаты исследования объектов – аналогов и необходимые корректировки обобщены в таблице.

Таблица

Наименование характеристики или поправки (корректировки)	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
1	Земельный участок, общая площадь: 2694кв.м., кадастровый номер: 77:06:0003015:84, кадастровая стоимость объекта: 35 954 258,70				

	рублей, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация модуля «Мархи» и строения «Ангар», адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3.				
Единица сравнения площадей (сравнительная единица) – 1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.
Общая стоимость земельного участка в рублях		50 000 000,00	1 200 000 000,00	25 000 000,00	90 000 000,00
Площадь земельного участка в кв.м.		12 008,00	68 103,00	4 200,00	2 700,00
Стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы) -1 кв.м. в рублях		4163,89074	17620,36915	5952,380952	33333,33333
Регион РФ	Город Москва	Город Москва	Город Москва	Город Москва	Город Москва
Территориальное расположение	На территории промышленной зоны	На территории промышленной зоны	На территории промышленной зоны	На территории промышленной зоны	На территории промышленной зоны
Необходимость изменения категории земель для организации хозяйственной деятельности	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Степень пригодности для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид сделки	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
Стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы) – 1 кв.м. без корректировок в рублях.		4163,89074	17620,36915	5952,380952	33333,33333
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой сделки (корректировка на уторговывание) – - 11,0%	1,0	0,89	0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		3705,862758	15682,12854	5297,619048	29666,66667
Корректировка на передаваемые права	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		3705,862758	15682,12854	5297,619048	29666,66667
Корректировка на условия финансирования	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная		3705,862758	15682,12854	5297,619048	29666,66667

цена в рублях за 1 кв.м.					
Корректировка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		3705,862758	15682,12854	5297,619048	29666,66667
Корректировка на условия рынка	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		3705,862758	15682,12854	5297,619048	29666,66667
Корректировка на вид использования/зонирование	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		3705,862758	15682,12854	5297,619048	29666,66667
Корректировка на местоположение	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		3705,862758	15682,12854	5297,619048	29666,66667
Корректировка на рельеф земельного участка	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		3705,862758	15682,12854	5297,619048	29666,66667
Корректировка на площадь земельного участка	1,0	1,0552	1,175285	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		3910,426382	18430,97044	5297,619048	29666,66667
Корректировка на категорию земель	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		3910,426382	18430,97044	5297,619048	29666,66667
Корректировка на наличие улучшений	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		3910,426382	18430,97044	5297,619048	29666,66667
Корректировка на наличие коммуникаций	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		3910,426382	18430,97044	5297,619048	29666,66667
Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		3910,426382	18430,97044	5297,619048	29666,66667
Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов. Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость единицы сравнения площадей (стоимость)		977,6065956	4607,74261	1324,404762	7416,66667

сравнительной единицы) с учетом весового коэффициента, в рублях за 1 кв.м.					
Итоговая стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы), в рублях за 1 кв.м.					14 326,42 рублей за 1 кв.м.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

Среднее значение величины рыночной стоимости единицы сравнения площадей (Рыночная стоимость сравнительной единицы) с учетом корректировок в рублях за 1 кв.м.	14 326,42 рублей за 1 кв.м.
---	-----------------------------

В рамках сравнительного подхода, на основе всестороннего исследования базы аналогов, дающих объективную, необходимую и достаточную картину о стоимостных процессах, оценщиками была определена величина рыночной стоимости каждого земельного участка, с учетом корректировок, которая составляет на дату оценки в рублях

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Стоимость сравнительной единицы с учетом корректировок в рублях за 1 кв.м.	Площадь земельного участка в кв.м.	Величина рыночной стоимости объекта оценки рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, с учетом корректировок и округлений в рублях.
1	Земельный участок, общая площадь: 2694кв.м., кадастровый номер: 77:06:0003015:84, кадастровая стоимость объекта: 35 954 258,70 рублей, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация модуля «Мархи» и строения «Ангар», адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3.	14 326,42 рублей за 1 кв.м.	2694 кв.м.	38 595 375,48 рублей

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки.

Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий.

Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;

- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).
- Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки, приведены в таблице.

		1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
2	Наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
3	Достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов.

При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта.

При оценке объекта оценки, представляющего собой земельный участок сельскохозяйственного назначения, оценщиками были применены все возможные подходы к оценке рыночной стоимости, предусмотренные законодательством в сфере оценочной деятельности, а именно: сравнительный и доходный подходы к оценке при обоснованном отказе от применения затратного подхода.

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта.

Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в таблице.

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	100,00%	0,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100,00%	0,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	100,00%	0,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	100,00%	0,00%
5	Учет влияния возможных рисков при	16,67%	100,00%	0,00%

	определении стоимости			
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	100,00%	0,00%
	Результирующий вектор приоритетов		1,00	0,00

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов.

Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки).

Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Оценка рыночной стоимости на основе сравнительного подхода отражает величину рыночной стоимости по фактическому доходу от существующего использования земельного участка, который может быть очень незначительным, а исходя из ожидаемых доходов от других видов его использования затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние.

Следует отметить, что в практике оценки земельного участка возникает целый круг неучтенных и непредвиденных моментов, установление и расчет которых не регламентируются нормативно-правовыми актами, и могут быть определены только на активном действующем рынке. В связи с этим при расчете стоимости земельного участка по сравнительному подходу может возникать наибольшая точность полученного результата.

В связи с этим оценщиками сравнительному подходу присваивается максимальный удельный вес, равный 100%.

Оценка земельного участка по доходному подходу основана на предположении, что их стоимость равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы. Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого земельного участка. Кроме того, отсутствует информация о возможности, величине, продолжительности денежных потоков получаемых за счет эксплуатации данного земельного участка в будущие периоды. Не были предоставлены данные о доходе, получаемом от эксплуатации или иного использования оцениваемого земельного участка. Исходя из имеющейся информационной базы, применение доходного подхода для реализации задач настоящей оценки признано не обоснованным. В настоящем Отчете доходный подход не применялся в связи с невозможностью его использования.

В связи с этим оценщиками доходному подходу присваивается удельный вес, равный 0,0%.

Таким образом, при согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты:

	Сравнительный подход	Доходный подход
Вес	1,0	0,0

Рыночная стоимость объекта оценки определенная в рамках сравнительного подхода, при обоснованном отказе от затратного и доходного подхода составляет на дату оценки, с учетом корректировок и обобщений:

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости земельного участка, в рублях по состоянию на дату	Величина рыночной стоимости земельного участка, в рублях по состоянию на дату	Величина рыночной стоимости земельного участка, в рублях по состоянию на дату	Величина рыночной стоимости земельного участка, рассчитанная путем согласования
---	---	---	---	---	---

		оценки, определенная в рамках затратного подхода.	оценки, определенная в рамках сравнительного подхода.	оценки, определенная в рамках доходного подхода.	результатов полученных в рамках сравнительного подхода к оценке, без учета НДС, с учетом и округлений, выраженная рублях
	Весовой коэффициент	Весовой коэффициент 0,0	Весовой коэффициент 1,0	Весовой коэффициент 0,0	Весовой коэффициент 1,0
1	Земельный участок, общая площадь: 2694кв.м., кадастровый номер: 77:06:0003015:84, кадастровая стоимость объекта: 35 954 258,70 рублей, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация модуля «Мархи» и строения «Ангар», адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3.	Обоснованный отказ от применения подхода	38 595 375,48 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	38 595 375,48 рублей

Результаты, полученные различными подходами

На основании проведенных расчетов, согласования результатов, были получены следующие результаты:

Таблица

Наименование подхода	Величина рыночной стоимости	Вес подхода
Затратный подход	Обоснованный отказ от применения подхода	0,00%
Сравнительный подход	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости
1	Земельный участок, общая площадь: 2694кв.м., кадастровый номер: 77:06:0003015:84, кадастровая стоимость объекта: 35 954 258,70 рублей, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация модуля «Мархи» и строения «Ангар», адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3.	38 595 375,48 рублей
Доходный подход	Обоснованный отказ от применения подхода	0,00%

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, без учета НДС, с учетом корректировок и округлений.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости
1	Земельный участок, общая площадь: 2694кв.м., кадастровый номер: 77:06:0003015:84, кадастровая стоимость объекта: 35 954 258,70 рублей, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация модуля «Мархи» и строения «Ангар», адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3.	38 595 375,48 рублей

В данном случае имеет место быть различие прав (отличие права собственности от права

аренды), в связи с чем оценщик использует корректировку на различие прав. Корректировка вводится на основании методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (Распоряжение Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" УТВЕРЖДЕНЫ распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

www.ceae.ru/metodic-arenda-zem.htm

Значение коэффициента корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды земельного участка на срок менее 49 лет (К ср.а.) Таблица № 2

	Срок аренды	Значение коэффициента Кср.а.
Краткосрочная аренда	До 6 мес. включительно	0.054
	От 6 мес. до 12 мес. включительно	0.108
	От 12 до 18 мес. включительно	0.153
	От 18 мес до 24-х мес. включительно	0.204
	От 24-х мес до 30 мес. включительно	0.241
	От 30 мес. до 36 мес. включительно	0.289
	От 36 мес до 42-х мес. включительно	0.320
	От 42-х мес до 4 8 мес. включительно	0.366
	От 4 8 мес до 54-х мес. включительно	0.391
	От 54-х мес. до 60 мес.	0.434
Долгосрочная аренда	От 5 лет до 15 лет включительно	0.820
	От 15 лет до 25 лет включительно	0.945
	Свыше 25 лет	1.000

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

<http://www.ceae.ru/metodic-arenda-zem.htm>

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование объекта оценки и характеристики объекта оценки	Состояние объекта оценки. Возможность использования согласно целевого назначения.	Величина рыночной стоимости объекта оценки рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, с учетом корректировок и округлений в рублях.	Корректировка на различие прав 0,820	Величина рыночной стоимости объекта оценки рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, с учетом корректировок и округлений в рублях.
1	Право аренды земельного участка (земельный участок, общая площадь: 2694 кв.м., кадастровый номер: 77:06:0003015:84, кадастровая стоимость объекта: 35 954 258,70 рублей, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация модуля «Мархи» и строения «Ангар», адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3. Вид права: аренда, весь объект, для эксплуатации модуля «Мархи» и строения «Ангар», дата государственной регистрации: 25.10.2007 год, номер	Земельный участок используется согласно целевого назначения, для размещения промышленных объектов, для эксплуатации модуля МАРХИ и строения «Ангар».	38 595 375,48 рублей	0,820	31 648 207,89 рублей

<p>государственной регистрации: 77-77-14/014/2007-370, срок на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с даты государственной регистрации до 05.10.2031 года. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Лейкерсон дивижн ЛТД», основания государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.03.2012 год № 036/020-12; Кредитный договор от 16.03.2012 год № 00-021/К-12; Кредитный договор от 28.02.2012 год № 00-020/К-12; Договор уступки права требования (цессии) от 15.07.2013 год.)</p>				
<p>Величина рыночной стоимости объекта оценки рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, с учетом корректировок и округлений в рублях.</p>				<p>31 648 207,89 рублей</p>

Таким образом, на основе всестороннего исследования базы аналогов, дающих объективную, необходимую и достаточную картину о стоимостных процессах, оценщиками была определена величина рыночной стоимости права аренды земельного участка, с учетом корректировок, которая составляет на дату оценки в рублях.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости объекта оценки рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, с учетом корректировок и округлений в рублях.
1	<p>Право аренды земельного участка (земельный участок, общая площадь: 2694 кв.м., кадастровый номер: 77:06:0003015:84, кадастровая стоимость объекта: 35 954 258,70 рублей, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация модуля «Мархи» и строения «Ангар», адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3. Вид права: аренда, весь объект, для эксплуатации модуля «Мархи» и строения «Ангар», дата государственной регистрации: 25.10.2007 год, номер государственной регистрации: 77-77-14/014/2007-370, срок на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с даты государственной регистрации до 05.10.2031 года. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Лейкерсон дивижн ЛТД», основания государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.03.2012 год № 036/020-12; Кредитный договор от 16.03.2012 год № 00-021/К-12; Кредитный договор от 28.02.2012 год № 00-020/К-12; Договор уступки права требования (цессии) от 15.07.2013 год.)</p>	<p>31 648 207,89 рублей (Тридцать один миллион шестьсот сорок восемь тысяч двести семь 89/100) рублей</p>

ГЛАВА № 7. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА АНГАР «МАРХИ»

Для оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода, самым распространенным и достоверным методом является метод сравнительного анализа продаж.

При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению цены продажи аналогичных объектов.

Основой применения данного метода 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.

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

- изучение рынка предложений на продажу, т.е. отбор объекта недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- 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 объектом 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 объекта недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Определение стоимости объекта недвижимости методом сравнения сопоставимых продаж

В процессе сбора исходной информации из массива предложений на продажу были отобраны 3 объекта-аналога, у которых были указаны цены предложения купли-продажи, а также сведения об основных ценообразующих качественных и количественных характеристиках, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом.

Копии источников информации по объектам-аналогам приведены в таблице ниже. По информации представителей продавцов информация по предложениям указанных аналогов являлась действительной на дату оценки.

Дополнительная информация по аналогам устанавливалась путем прозвона представителей продавца по указанным в принтскринах телефонам.

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками оцениваемого Объекта:

Тип цены:	Цена-предложения
Условия финансовых расчетов:	Рыночные
Передаваемое право на объект:	Право собственности

АНАЛОГ № 1

ПРОДАЕТСЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО -
СКЛАДСКОЕ ПОМЕЩЕНИЕ 7750 КВ.М. В
МОСКВЕ В ЮАО

Южный АО, Бирюлёво Западное, Ступинский проезд



Тип	<u>Производственно - складское помещение</u>
Площадь	7750 кв.м.
Общая стоимость	200 000 000 руб.
Контакты	+7903161-72-23, Андрей
Номер объявления	255601
Кол-во просмотров	109
Фотографий	1

<http://www.rosrealt.ru/UAO/kommercheskaja/255601>

АНАЛОГ № 2

ПРОДАЖА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, ЮАО, БИРЮЛЕВО., БИРЮЛЕВО - Г. МОСКВА

опубликовано: 05 апреля 2010

Площадь 26 000 м²

м. Улица ак. Янгеля, 3. Бирюлево, продажа производственно-складских помещений до 26000 кв.м, рабочее состояние всех площадей, в складском комплексе антипылевое покрытие полов, современные лифты, высота потолка 6 метров, избыточная электрическая мощность, не требующая ремонта офисная часть, удобные подъездные пути, с МКАД и Варшавского ш., земельный участок в долгосрочной аренде.

33 000 руб.



Контактная
8915-1047333, 495 5046952

информация

<http://www.flatsrealty.ru/moskva/sale/?id=1093>

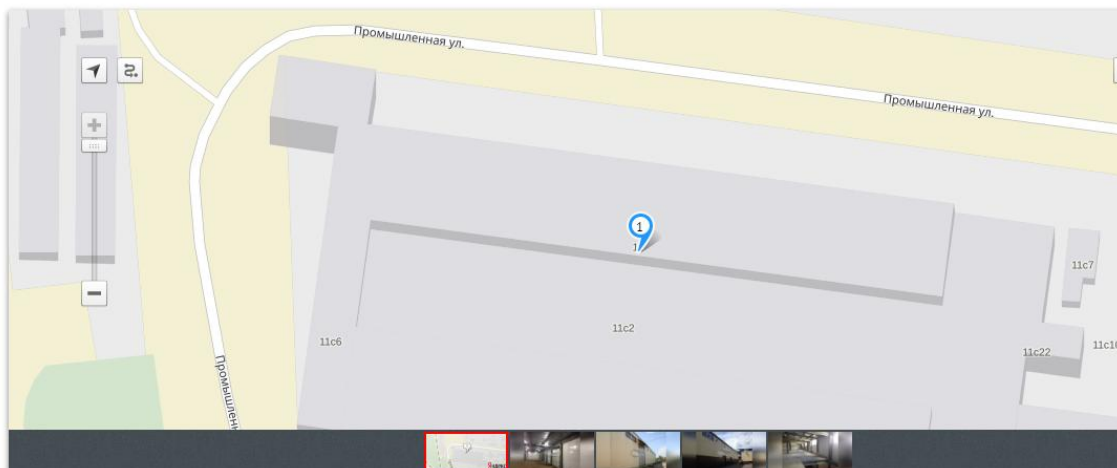
АНАЛОГ № 3

www.commercialrealty.ru/warehouse/sell/385678.html

Купить склад 1500 м² в Москве

Россия, Москва, Промышленная улица, 11 [Другие объявления по этому адресу](#)

Площадь 1500 м² Этаж / этажность 1/7



36 612 000 ₪ 24408 ₪ за м²

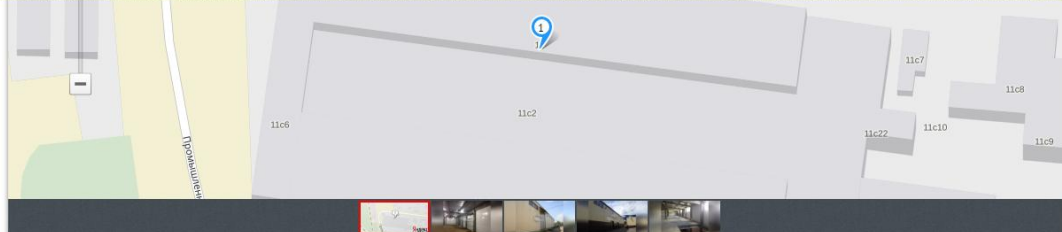
+7 495 220 49 10

+7 495 922 06 67

ef@officesworld.ru

Екатери

www.commercialrealty.ru/warehouse/sell/385678.html



36 612 000 ₪ 24408 ₪ за м²

+7 495 220 49 10

+7 495 922 06 67

ef@officesworld.ru

Екатерина Филатова

Ближайшие станции метро

- Кантемировская 23 минуты 6 минут
- Чертановская 2 часа 7 минут 24 минуты
- Южная 2 часа 27 минут 24 минуты

Текст объявления

Стоимость места - ; Эксплуатационные расходы - ; Период аренды - Месяц; Телефония - Коммерческий провайдер; Коммунальные расходы - ; Интернет - Коммерческий провайдер; Этаж - 1; Этажность - 2; НДС - Не включен; Договор - Прямая аренда; Налоговая - ; Метро - Домодедовская; Страховой депозит - 1 месяц; Парковка - Наземная; Состояние объекта - С отделкой; Холодный склад, возможно провести отопление.
Въезд на территорию бесплатный.
Возможен подъезд еврофуры.
Пандуса нет.
Высота потолков 3,5 м
Покрытие полов - бетон. Менеджер: Екатерина Филатова.

<http://www.commercialrealty.ru/warehouse/sell/385678.html>

АНАЛОГ № 4

здание

МОСКВА, РАЙОН МОСКВОРЕЧЬЕ- САБУРОВО, 1-Й ВАРШАВСКИЙ ПРОЕЗД, 1АС10

[Показать на карте](#)

Варшавская 10 мин. пешком

86 000 000 руб.

49 596 руб за м²

Общая информация:

Площадь:	1734,0 м²
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	есть
Парковка:	есть
Охрана:	есть

Общая площадь здания: 1 733,2 кв.м (здание в собственности). Назначение:

производственно-складское. Шаг колонн: 6 х 6 м. Высота потолков: от 4,8 м (возможно увеличение). Все коммуникации центральные. Земельный участок - в аренде до 2062 г. Близость 2х транспортных магистралей - Каширского и Варшавского шоссе, пешая доступность от метро Варшавская и ж/д станции Коломенская.

Представитель: ID9965614

[+7 903 752-27-20](tel:+79037522720) , [+7 903 723-33-18](tel:+79037233318)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Просмотров: всего 29, за сегодня 0](#)

• [Платное](#)

31 Май, 14:06



<http://www.cian.ru/sale/commercial/143856592/>

ОБОСНОВАННОСТЬ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ – АНАЛОГОВ.

При выборе объектов – аналогов оценщик руководствовался требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», частности пункт 22.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

б) «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

Исходя из данного пункта объекты – аналоги должны иметь достаточно высокий уровень однородности ценообразующих факторов

К разряду ценообразующих факторов с полным правом можно отнести элементы сравнения, установленные в пункте е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», а именно:

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Для расчета стоимости 1 м² Оценщиками использованы данные специализированных Интернет сайтов:

<http://www.domofond.ru>

<http://www.akrus.ru>

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в настоящем отчете, далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки, по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение;

- возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;
- площадь;

Из всех предложений в выборке были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги.

Объекты – аналоги имеют высокую степень однородности и сопоставимы по ценообразующим факторам и элементам сравнения, установленным в пп. е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Вместе с тем, в стоимостных характеристиках объектов – аналогов имеются определенные различия. Данные расхождения объяснимы особенностями репрезентации объектов оценки на свободном, открытом, конкурентном рынке, отдельными обособленными участниками рынка, каждый из которых преследует свои личные (корпоративные) цели.

Кроме того, существуют авторитетное мнение специалистов, представляющих аналитику по данному вопросу, которые не только допускают, но и подчеркивают возможность различных принципов ценообразования объектов недвижимого имущества, , например материалы агентства RWAY Бюллетень RWAY, №250 автор Ирина Вишневецкая, генеральный директор «Беркшир Адвайзори Групп», эксперт Рабочего органа по методическому обеспечению и экспертизе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ.

<http://rway.ru/>

<file:///F:/%D0%AD%D0%BF%D0%BE%D1%85%D0%B0%20%D0%B1%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%88%D0%B8%D1%85%20%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2.html>

Кроме того, следует подчеркнуть, что в отношении в отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО №1 и ФСО №7:

Согласно п.14 ФСО №1 «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость»

Согласно п. 22 ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

«б) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

в) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому».

Согласно п. 22 ФСО №7:

«а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

б) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Таким образом, федеральные стандарты оценки не содержат требований о выборе объектов – аналогов в одном ценовом диапазоне, а также требований об обеспечении ценовой однородности объектов – аналогов.

Следовательно выбор оценщиком объектов – аналогов, из разных ценовых диапазонов, является не только допустимым, но и методически обоснованным, направленным на повышение объективности и достоверности отчета об оценке.

КОРРЕКТИРОВКИ ОБЪЕКТОВ - АНАЛОГОВ

С учетом типа объекта оценки, наиболее типичной единицей сравнения является единица общей площади помещения (кв.м.). Использование других единиц сравнения (п.м., куб.м.) не является целесообразным, поскольку не подтверждается принятой на рынке практикой.

При определении рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж оценщиком были сделаны следующие корректировки:

- **Корректировка на наличие земельного участка**

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены на земельных участках. При этом степень обеспеченности (отношение площади земли к площади ОКС) земельным участком составляет от 1,8 до 3,1. Показатель обеспеченности земельным участком объекта оценки составляет 3,0. Излишнего земельного участка, пригодного для дополнительной застройки или выделения и реализации, как у оцениваемого объекта так и у аналогов не выявлено. Таким образом, корректировка по данному фактору принята равной 0.

- **Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов**

Корректировка на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок.

Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных оцениваемым.

Для определения величины корректировки на торг были проанализированы различные аналитические источники:

1. Консультации со специалистами по недвижимости города Москвы.

Агентство недвижимости «Миэль»

Офис: м. «Домодедовская»

«НА ДОМОДЕДОВСКОЙ»

ул. Домодедовская, д. 20, корп. 3

+7 (495) 777-05-67

Агентство недвижимости «Инком»

Офис: м. Улица Академика Янгеля, Варшавское ш., д. 152А

+7 (495) 363-99-30

Агентство недвижимости «Лайт Хаус-Риэлти».

телефон: +7 (495) 945-83-37 / 49-67 / 79-64

адрес: г. Москва, ул. Беговая, д. 17, корп. 1

Величина корректировки, полученная в результате консультаций составила -8,0% от общей стоимости объекта.

2. Материалы информационного портала «Оценщики и эксперты»

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете быстро найти необходимого специалиста и обратиться к нему. <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>

Скидки на цены административно – офисной недвижимости (в процентах от цен) составляют 9,0%-11,0%

The screenshot shows the website 'Оценщики и эксперты' with a navigation menu and a main article titled 'Корректировка на снижение цены в процессе торгов для производственно-складской недвижимости: переход от цен предложений по продаже объектов недвижимости — к ценам сделок (по модулю в процентах от цен)'. Below the article is a table titled 'Информация о результатах опроса экспертов по периодам'.

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	12.01	9 — 11	125
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	13.08	10 — 15	17
2 квартал 2015 года	13.25	10 — 15	16
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2014 года	11.98	10 — 12	23
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	11.42	9 — 11	46

<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/62-korrektirovka-na-snizhenie-ceny-v-processe-torgov-dlya-proizvodstvenno-skladskoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-predlozhenij-po-prodazhe-obektov-vedvizhimosti-k-cenam-sdelok-po-modulyu-v-procentah-ot-ce#s=1&f=1>

Величина корректировки, полученная по данным информационного портала «Оценщики и эксперты» составила -10% от общей стоимости объекта.

3. «Справочник расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРК №17, М., НПЦПО, 2015, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.: 9-12%

Скидка на уторгование, %									
Регион	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Москва	5-6	9-12	6-7	9-13	7-8	9-12	6-8	10-12	9-11
Среднее по крупным городам в ноябре 2015	5	8,9	6,9	9,8	6,8	10,2	7,5	11,5	9,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1

Источник: СРД №17-2015

<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=486&Id=7897&ContId=1855>

<http://срса.ru/Manuals/019/srd17sv.pdf>

Величина корректировки, полученная по данным «Справочника расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРК №17, М., НПЦПО, 2015, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. составила -11,0% от общей стоимости объекта.

4. Информация, полученная на основе аналитической информации ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва - А.А. Марчук, Е.А. Бутова (опубликовано на 23.03.2009 г), при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения.

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая		Торговая		Офисная		Производственная и складская недвижимость		Земельные участки
	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже
более 500	11%	8%	15%	13%	15%	14%	15%	13%	15%
250-500	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%
менее 250	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%

<http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>

Величина корректировки, полученная по данным ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва - А.А. Марчук, Е.А. Бутова (опубликовано на 23.03.2009 г) составила -15,0% от общей стоимости объекта.

Учитывая текущую экономическую ситуацию, в рамках настоящего отчета была принята средневзвешенная корректировка на торг в размере -10,0%.

Корректировка на передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Исходя из допущений и ограничений земельный участок оценивается без учета прав и

обременений. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки. При продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, следовательно, Объект оценки по данному фактору тождественен праву собственности. Таким образом, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

В данном случае все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, поэтому поправка не требуется.

Объекты аналоги имеют аналогичные объекту оценки передаваемые права, в связи с чем, поправка на передаваемые права, не применялась. Таким образом, поправка на передаваемые права составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на условия финансирования

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Таким образом, поправка на условия финансирования составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Таким образом, поправка на условия продажи составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на условия рынка.

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости Объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости. Все объекты выставлены на продажу в период наиболее приближенный к дате оценки. Таким образом, поправка на составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на местоположение

Анализ рынка административно – офисной и производственно-складской недвижимости г. Москвы показал, что цены-предложений подобных объектов практически не зависят от района расположения (за исключением ЦАО). Объекты-аналоги также как и объект оценки находятся в промышленных зонах г. Москвы, примерно на одинаковом удалении от центра города. Таким образом, данная корректировка равна 0. Необходимо отметить, что потенциал

развития районов, а также общий уровень цен на недвижимость конкретного округа и района города, косвенно влияет на ценность недвижимого имущества. Однако, подобные показатели не могут быть достоверно оценены. В последующем учет подобных факторов будет осуществлен путем соответствующего взвешивания результатов корректировок цен-предложения аналогов.

Корректировка на тип помещения

Объекты-аналоги как и объект оценки являются нежилыми помещениями административно – офисного и производственно-складского назначения с наличием административных (бытовых) площадей. Наличие части бытовых помещений является обычной практикой, что объясняется необходимостью обеспечения персонала соответствующими бытовыми условиями. При наличии административного блока в составе производственно-складского помещения, устройство дополнительных помещений подобного назначения, не требует существенных затрат. Таким образом, между объектом оценки и объектами – аналогами имеется высокая степень сопоставимости. Таким образом, данная корректировка равна 0.

Корректировка на физическое состояние

Состояние объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо. Объект оценки, как и объекты – аналоги находится в удовлетворительном состоянии и не требует серьезного ремонта. Таким образом, данная корректировка равна 0.

На площадь объекта

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади¹.

<http://срспра.ru/Publications/023/>

<http://cyberleninka.ru/article/n/retrospektivnyy-analiz-masshtabnyh-effektov-dlya-razlichnyh-tipov-i-mestopolozheniya-nezhiloy-nedvizhivosti>

Эту зависимость можно описать следующим уравнением:

$$C = -0,131xLn(П) + 2,1183,$$

где:

C – относительная стоимость объекта, ден.ед./м²;

П – общая площадь объекта, м².

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

$$K_{П} = \left(\frac{C_{O}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%,$$

где:

K_П – размер корректировки на общую площадь;

C_O – расчетное значение относительной стоимости помещения объекта оценки, ден.ед./м²;

C_{OA} – расчетное значение относительной стоимости помещения объекта-аналога, ден.ед./м².

¹ Источник информации: Яскевич А.Е. «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилкой недвижимости»; <http://срспра.ru/Publications/023/>; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей на протяжении длительного периода.

Расчет величины корректировки на общую площадь приведен в таблице ниже. Таблица
Значение корректировки на общую площадь для объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, м ²		7 750,00		1 500,00	1 734,00
Расчетное значение относительной стоимости объекта, ден.ед./м ²		0,945	1,259	1,160	1,141
Корректировка на различие в общей площади		33%	0%	9%	10%

Корректировка на наличие, тип и состояние подъезных путей

Объект оценки также как и объекты-аналоги характеризуется одинаковой степенью транспортной доступности: к объектам проложены автодороги с твердым покрытием, доступ к объектам не ограничен. Таким образом, данная корректировка равна 0.

Корректировка на наличие и тип коммуникаций

Объект оценки также как и объекты-аналоги расположены в черте города в промышленных зонах, что характеризует сопоставимую степень обеспеченности центральными коммуникациями обеспечивающими жизнедеятельность ОКС (электричество, водопровод, канализация, отопление). Таким образом, данная корректировка равна 0.

Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Корректировка не требуется. Таким образом, поправка составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

В процессе статистической обработки объектов аналогов была определена средне арифметическая величина стоимости 1 кв. метра объекта аналога.

Средняя арифметическая - это самая часто используемая средняя величина, которая получается, если подставить в общую формулу $m=1$.

Средняя арифметическая **простая** имеет следующий вид:

$$\bar{X}_{ар.прост.} = \frac{\sum X}{N}$$

где X - значения величин, для которых необходимо рассчитать среднее значение; N - общее количество значений X (число единиц в изучаемой совокупности).

Таким образом, каждому из объектов-аналогов, был присвоен коэффициент, равный 0,25.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен в следующей таблице

Таблица

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена-предложения единого объекта недвижимого имущества, руб.		200 000 000,00	Стоимость зависит от площади объекта	36 612 000,00	86 000 000,00
Общая площадь		7 750,00	Любая площадь	1 500,00	1 734,00

нежилого помещения, выраженная в кв.м.			до 26 000,00		
Величина рыночной 1 кв.м. стоимости нежилого помещения, выраженная в рублях		25806,45161	33000	24408	49596,30911
Состав объекта недвижимого имущества	Нежилые помещения, расположенные на земельном участке	Нежилые помещения, расположенные на земельном участке	Нежилые помещения, расположенные на земельном участке	Нежилые помещения, расположенные на земельном участке	Нежилые помещения, расположенные на земельном участке
Коэффициент обеспеченности строений земельным участком	3,0	3,1	1,8	2,2	1,92
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		25806,45161	33000	24408	49596,30911
Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов		Цена-предложения	Цена-предложения	Цена-предложения	Цена-предложения
Корректировка, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		23225,80645	29700	21967,2	44636,6782
Корректировка на передаваемые права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		23225,80645	29700	21967,2	44636,6782
Финансовые условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		23225,80645	29700	21967,2	44636,6782
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		23225,80645	29700	21967,2	44636,6782
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		23225,80645	29700	21967,2	44636,6782
Корректировка на тип помещения		Помещения производственного – складского назначения	Помещения производственного – складского назначения	Помещения производственного – складского назначения	Помещения производственного – складского назначения
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		23225,80645	29700	21967,2	44636,6782
Физическое состояние объекта		Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		23225,80645	29700	21967,2	44636,6782
На площадь объекта		7 750,00	Любая площадь до 26 000,00	1 500,00	1 734,00
Корректировка, %		1,33	1	1,09	1,1
Скорректированная цена, руб/кв.м		30890,32258	29700	23944,248	49100,34602
Тип и состояние подъездных путей		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		30890,32258	29700	23944,248	49100,34602
Наличие и тип коммуникаций		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		30890,32258	29700	23944,248	49100,34602
Корректировка на		0%	0%	0%	0%

наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость					
Скорректированная цена, руб/кв.м		30890,32258	29700	23944,248	49100,34602
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Скорректированная цена, с учетом весового коэффициента, руб/кв.м		7722,580645	7425	5986,062	12275,08651
Величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки, выраженная в рублях					33408,72915 рублей за 1 кв.м.
Здание, назначение: нежилое, модуль Мархи, общая площадь: 1228,6 кв.м., год постройки (год завершения строительства, год завершения работ): 1986 год, количество этажей, в том числе и подземных: 2, в том числе подземных гаражей 0, кадастровый номер: 77:06:0003015:3176, кадастровая стоимость объекта: 29 946 756,42 рублей, адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2.					41 045 964,63 рублей

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с применением метода сравнения продаж составляет по состоянию на 19 апреля 2017 года:

41 045 964,63 рублей

(Сорок один миллион сорок пять тысяч девятьсот шестьдесят четыре 63/100) рублей.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

Оценка собственности по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, то есть в процессе сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

В рамках настоящего Отчета оценщиком использован метод капитализации по расчетным моделям.

По методу капитализации по расчетным моделям стоимость имущества определяется отношением чистого дохода от его использования к соответствующему коэффициенту капитализации. Стоимость объекта по методу капитализации дохода рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_{kap} - i}$$

где:

V – стоимость объекта оценки;

NOI – ежегодный, чистый операционный доход, приносимый объектом оценки;

R_{kap} - ставка капитализации;

i - долгосрочные темпы изменения дохода.

Расчеты по данному методу включают определение:

- потенциального валового дохода;
- действительного (эффективного) валового дохода;
- операционных расходов и чистого операционного дохода;
- ставки капитализации и долгосрочных темпов изменения дохода;
- текущей стоимости объекта недвижимости.

Анализ рынка аренды и обоснование величины реальной арендной платы

Для обоснования средней ставки аренды на оцениваемое нежилое помещение проведен анализ ставок.

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками оцениваемого Объекта:

Тип цены:	Цена-предложения
Условия финансовых расчетов:	Рыночные
Передаваемое право на объект:	Право аренды
Тип объекта:	Помещение нежилое производственное

АНАЛОГ № 1

склад

МОСКВА, РАЙОН ЧЕРТАНОВО ЦЕНТРАЛЬНОЕ, УЛ. ПОДОЛЬСКИХ КУРСАНТОВ, 9БС1

[Показать на карте](#)

Правая 10 мин. пешком

90 000 руб.

4 779 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	226,0 м ²
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	есть
Мебель:	нет мебели
Телефонные линии:	1
Класс строения:	С
Охрана:	есть

Дмитрий. Сдается в аренду утепленный ангар площадью 226 кв.м., высота потолка 6.2 м, ворота под фуру, полы бетонные, мощность 10 кВт, пропускная система, машинам арендатора въезд бесплатный, доступ 24 часа, НДС включен в стоимость аренды, вывоз мусора и охрана включены в стоимость аренды. Единственно верная и актуальная цена. Оперативный показ!. Лот: 61-401-862

Представитель: ID7256080

[+7 925 145-33-97](tel:+79251453397) , [+7 495 220-32-06](tel:+74952203206)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

<http://www.cian.ru/rent/commercial/9193156/>

www.cian.ru/rent/commercial/9193156/

Недвижимость в Москве > Аренда складов в Москве > ЮАО > Чертаново Центральное > метро Правая > улица Подольских Курсантов

★ Склад

Москва, район Чертаново Центральное, ул. Подольских Курсантов, 9БС1

Показать на карте

М. Правая 10 мин. пешком

90 000 руб.

4 779 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	226,0 м ²
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	есть
Мебель:	нет мебели
Телефонные линии:	1
Класс строения:	С
Охрана:	есть

Дмитрий. Сдается в аренду утепленный ангар площадью 226 кв.м., высота потолка 6.2 м, ворота под фуру, полы бетонные, мощность 10 кВт, пропускная система, машинам арендатора въезд бесплатный, доступ 24 часа, НДС включен в стоимость аренды, вывоз мусора и охрана включены в стоимость аренды. Единственно верная и актуальная цена. Оперативный показ!. Лот: 61-401-862

Представитель: ID7256080

[+7 925 145-33-97](tel:+79251453397) , [+7 495 220-32-06](tel:+74952203206)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Сдать быстрее

Просмотров: всего 337, за сегодня 2 4 Июн, 1

320 м²

ЦИАН ID 7256080

<http://www.cian.ru/rent/commercial/9193156/>

АНАЛОГ № 3

склад

МОСКВА, РАЙОН ЧЕРТАНОВО ЦЕНТРАЛЬНОЕ, КИРОВОГРАДСКАЯ УЛ., 11А

[Показать на карте](#)

[Правая](#) 12 мин. пешком

120 000 руб.

5 143 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж:	1 / 2
Площадь:	280,0 м ²
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	нет
Лифт:	нет
Парковка:	есть
Охрана:	есть
Интернет:	есть

ЛОТ 384-2. БЕЗ КОМИССИИ!!! Сдается в аренду помещение под склад/производство/автосервис: ОСЗ, два этажа, 1-й эт. 80 м² (возможно увеличение до 200 м²), потолки 3,8 м, 2-й эт. 200 м², состояние рабочее, вход - 3,5x4 ворота+дверь, 1 ворота на 80 м² и 1 ворота на 120 м², 1-я линия от дороги, удобный подъезд, огороженная территория, шлагбаум, парковка на территории, водяная точка присутствует, эл. мощность 40 кВт, отопления нет, помещение утепленное. Ставка за 280 м² = 120000 руб/мес, за 400 м² = 220000 руб/мес, КУ, интернет/телефония опл. отдельно, УСНО. Прямая аренда! Александр.

[Александр Иванов](#)

Частный маклер

[+7 916 547-13-15](tel:+79165471315)

<http://www.cian.ru/rent/commercial/145348912/>

Склад
Москва, район Чертаново Центральное, Кировоградская ул., 11А
Показать на карте
М. Правая 12 мин. пешком

120 000 руб.
5 143 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:
Этаж: 1 / 2
Площадь: 280,0 м²
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Пропускная система: нет
Лифт: нет
Парковка: есть
Охрана: есть
Интернет: есть

ЛОТ 384-2. БЕЗ КОМИССИИ!!! Сдается в аренду помещение под склад/производство/автосервис: ОСЗ, два этажа, 1-й эт. 80 м² (возможно увеличение до 200 м²), потолки 3,8 м, 2-й эт. 200 м², состояние рабочее, вход - 3,5x4 ворота+дверь, 1 ворота на 80 м² и 1 ворота на 120 м², 1-я линия от дороги, удобный подъезд, огороженная территория, шлагбаум, парковка на территории, водяная точка присутствует, эл. мощность 40 кВт, отопления нет, помещение утепленное. Ставка за 280 м² = 120000 руб/мес, за 400 м² = 220000 руб/мес, КУ, интернет/телефония опл. отдельно, УСНО. Прямая аренда! Александр.

Александр Иванов
Частный маклер
[+7 916 547-13-15](tel:+79165471315)
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Сдать быстрее Просмотров: всего 18, за сегодня

ЦИАН ID 426468

Готовые офисы в ЦАО!
В-класс. От 40 м², от 135 т.р/м². 3 мин. от м. Бауманская. Эксплуатация в подарок!

<http://www.cian.ru/rent/commercial/145348912/>

АНАЛОГ № 4

склад

МОСКВА, РАЙОН БИРЮЛЕВО ЗАПАДНОЕ, ВОСТРЯКОВСКИЙ ПРОЕЗД, 10

[Показать на карте](#)

[Аннино](#) 4 мин. на машине

419 467 руб.

4 400 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	1144,0 м ²
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Телефонные линии:	1

Лот №348961. Помещение под склад на Востряковском пр. 31 км МКАД (внутреннее кольцо). Первый этаж. Полы — антипылевые. Высота потолка — 10м. Охраняемая территория. Круглосуточный режим работы. Прилегающая территория свободна для парковки авто. Есть Интернет/Телефония. Возможность аренды офисных помещений.

Континент-Недвижимость

[+7 916 376-50-00](tel:+79163765000) , [+7 495 234-88-55](tel:+74952348855)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

<http://www.cian.ru/rent/commercial/144069478/>

www.cian.ru/rent/commercial/144069478/

Недвижимость в Москве > Аренда складов в Москве > ЮАО > Бирюлево Западное > метро Аннино > Востряковский проезд

склад

Москва, район Бирюлево Западное, Востряковский проезд, 10 [Показать на карте](#)

М. Аннино 4 мин. на машине

419 467 руб.

4 400 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	1144,0 м ²
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Телефонные линии:	1

Лот №348961. Помещение под склад на Востряковском пр. 31 км МКАД (внутреннее кольцо). Первый этаж. Полы — антипылевые. Высота потолка — 10м. Охраняемая территория. Круглосуточный режим работы. Прилегающая территория свободна для парковки авто. Есть Интернет/Телефония. Возможность аренды офисных помещений.

Континент-Недвижимость

+7 916 376-50-00, +7 495 234-88-55

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Комментарий Пожелалось Экспорт Поделиться

Дополнительные услуги

Сдать быстрее

Просмотров: всего 3, за сегодня 0 сегодня, 01:03

ЦИАН ID 743

<http://www.cian.ru/rent/commercial/144069478/>

КОРРЕКТИРОВКА ОБЪЕКТОВ - АНАЛОГОВ

По выбранным аналогам была проведена процедура сопоставления объекта оценки и аналогов по основным ценообразующим факторам и выявлены основные корректировки. На основании выявленных отличий были рассчитаны следующие корректировки:

- **Корректировка на снижение арендной платы в процессе торгов**

Величина корректировки на снижение арендной платы в процессе торгов определялась на основании консультаций со специалистами агентства недвижимости «Акрус Недвижимость»



<http://www.akrus.ru/arenda/proizvodstvo/proizvodstvennyye-pomescheniya/18252.html>

Таким образом, в настоящем отчете Оценщиком было принято решение использовать скидку на торг в размере 8,5%.

- **Корректировка на местоположение**

Объекты-аналоги также как и объект оценки находятся в ЮАО г. Москвы в непосредственной близости друг от друга, в промышленных зонах города, примерно на одинаковом удалении от центра. Корректировка равна 0.

- **Корректировка на тип помещения**

Объекты-аналоги как и объект оценки являются нежилыми помещениями административного назначения, между объектом оценки и объектами – аналогами имеется высокая степень однородности, таким образом, коэффициент корректировки составит 0.

- **Корректировка на физическое состояние объекта**

Объекты – аналоги, как и объект оценки имеют удовлетворительное состояние, таким образом, коэффициент корректировки составит 0.

- **Корректировка на необходимость проведения ремонтных работ**

У объектов – аналогов, как и у объекта оценки необходимость в ремонтных работах отсутствует, таким образом, коэффициент корректировки составит 0.

- **Корректировка на операционные расходы**

Условия аренды объектов-аналогов соответствуют базовым, наиболее распространенным для региона их расположения и типа: в ставку аренды включены операционные, эксплуатационные (коммунальные) расходы за исключением затрат на электроснабжение, которые компенсируются арендатором в соответствии с фактическим объемом потребления. Поскольку все объекты-аналоги соответствуют данным базовым условиям, корректировка не вводится, а состав включаемых в ставку расходов будет учтен при расчете операционных расходов при построении ЧОД.

- **Корректировка на площадь**

Площади объектов-аналогов несколько ниже площади объекта оценки. Однако, физически объект оценки может быть сдан в аренду частями, площадь которых будет сопоставима с площадями объектов-аналогов. Таким образом, поправка по данному фактору принимается равной 0.

Расчет скорректированной средней ставки аренды приведен в таблице.

Таблица

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ставка аренды, руб/кв.м в год		4 779,00	5 492,00	5 143,00	4 400,00
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип цены		Цены предложения	Цены предложения	Цены предложения	Цены предложения
Корректировка, %		-8,50%	-8,50%	-8,50%	-8,50%
Скорректированная цена, руб/кв.м в год		4 372,79	5 025,18	4 705,85	4 026,00
Местоположение	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м в год		4 372,79	5 025,18	4 705,85	4 026,00
Тип объекта		Производственно – складские помещения	Производственно – складские помещения	Производственно – складские помещения	Производственно – складские помещения
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м в год		4 372,79	5 025,18	4 705,85	4 026,00
Физическое состояние объекта	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м в год		4 372,79	5 025,18	4 705,85	4 026,00
Необходимость проведения ремонтных работ	Необходимость в ремонтных работах отсутствует	Необходимость в ремонтных работах отсутствует	Необходимость в ремонтных работах отсутствует	Необходимость в ремонтных работах отсутствует	Необходимость в ремонтных работах отсутствует
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м в год		4 372,79	5 025,18	4 705,85	4 026,00
Состав учитываемых расходов		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м в год		4 372,79	5 025,18	4 705,85	4 026,00
Корректировка на площадь		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м в год		4 372,79	5 025,18	4 705,85	4 026,00
Весовой коэффициент, присваиваемый каждому объекту – аналогу, равный 0,25		0,25	0,25	0,25	0,25
Величина арендной платы за 1 кв.м. в год, с учетом весового коэффициента 0,25		1093,19625	1256,295	1176,46125	1006,5
Величина арендной платы за 1 кв.м. в год					4532,4525 рублей за 1 кв.м. / год

В качестве итогового значения ставки аренды принято среднее значение, поскольку по мнению оценщика, подобранные объекты-аналоги в одинаковой степени сопоставимы с объектом оценки.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности и дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае, ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100 % занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где:

A – ставка арендной платы, руб.;

S – площадь, сдаваемая в аренду, м².

Прочих доходов помимо поступлений от аренды помещений, не прогнозируется.

Результаты расчета потенциального валового дохода приведены в таблице расчеты рыночной стоимости объекта оценки настоящего Отчета.

Определение действительного валового дохода

Для получения величины действительного валового дохода необходимо уменьшить величину потенциального валового дохода на величину предполагаемых потерь от недозагрузки.

Потери от недозагрузки на дату оценки были определены с учетом среднерыночных значений на дату оценки. По данным Colliers International² уровень недозагрузки принят в размере 7,9%.

Результаты расчета действительного валового дохода приведены в таблице рыночной стоимости объекта оценки настоящего Отчета.

Определение операционных и капитальных расходов, расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Операционные расходы на дату оценки были определены на основании данных справочника под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинг» СРД №17 в размере 1 210 руб/кв.м. общей площади в год. Следует отметить, что по условиям аренды, коммунальные расходы в части затрат на электричество компенсируются арендаторами отдельно и в составе доходов настоящего Отчета не учитывались. Поэтому, указанное значение операционных расходов необходимо скорректировать на размер затрат на электроснабжение. Следует отметить, что по данным вышепредставленного источника, общий уровень коммунальных расходов (эксплуатационных затрат) в составе совокупных операционных расходов, составляет 820 руб/кв.м. в год. Из них 80% приходится на затраты на электричество³. Таким образом, ставка операционных расходов арендодателя составит:

Расчет ставки операционных расходов

Таблица

Вид расходов	Величина, руб/кв.м.
Операционные расходы (ОР)	1 210
Эксплуатационные расходы (ЭР), в т.ч.:	820
Водоснабжение и канализация (ВиК)	16
Отопление (О)	148
Электроснабжение (Э)	656
ОР без Э	554

² Источник: http://smao.ru/files/docs/2015/2/warehouse_q1_moscow_rus_2104.pdf

³ Источник: <http://www.rview.ru/sklad102.html>

Результаты расчета чистого операционного дохода приведены в таблице рыночной стоимости объекта оценки настоящего Отчета.

Обоснование ставки капитализации

Ставка капитализации определяется как сумма нормы дохода (ставка дисконтирования) и нормы возврата.

Под ставкой дисконтирования понимается коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

В настоящем расчете ставка капитализации будет рассчитана с помощью метода кумулятивного построения по следующей формуле:

$$I = I_o + K_p + K_l + K_{и/м} + K_{возвр} \text{ где}$$

I_o - безрисковая ставка дохода;

K_p - компенсация за риск, связанный с объектом недвижимости;

K_l - компенсация за низкую ликвидность объекта недвижимости;

$K_{и/м}$ - компенсация за риск инвестиционного менеджмента;

$K_{возвр}$ - коэффициент возврата капитала.

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки доходности является годовая доходность к погашению государственных облигаций. С учетом того, что срок окупаемости строительства достаточно велик, то в данном отчете в качестве безрисковой ставки была принята доходность к погашению гособлигаций ОФЗ, которая составила на дату оценки на дату 19 апреля 2017 года 9,99%

http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=gkoofz_mr

Дата	Краткосрочная ставка, % годовых	Среднесрочная ставка, % годовых	Долгосрочная ставка, % годовых
30.05.2016	9,92	9,59	10,01
27.05.2016	9,96	9,58	9,99

Размер компенсации за риск, связанный с объектом недвижимости, определялся на основе метода ранжирования и составил 1,27 %.

Расчет компенсации за риск, связанный с объектом недвижимости

Таблица

№	Наименование риска	Рейтинг				
		1	2	3	4	5
1	Секториальный (изменение спроса и предложения)	1				
2	Риск износа (вероятность того, что возникнут дополнительные издержки на строительные работы)	1				
3	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	1				
4	Инфляция	1				
5	Законодательный риск	1				
6	Планировочный (изменение)	1				

№	Наименование риска	Рейтинг				
		1	2	3	4	5
	планировки местности)					
7	Криминогенный	1				
8	Юридический		2			
9	Ухудшение общей экономической ситуации		2			
10	Бизнес-риск (функциональное использование объекта)	1				
11	Риск управления (оперативное)		2			
	Количество наблюдений	8	6		0	0
	Сумма взвешенных итогов	14				
	Количество рисков	11				
	Риск, связанный с объектом недвижимости %	1,27				

Компенсация за низкую ликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта. По оценкам аналитиков⁴, срок экспозиции для коммерческой недвижимости составляет 3-5 месяцев. В рамках настоящего Отчета, площадь, тип и местонахождение объекта оценки делают его достаточно привлекательным объектом для инвестирования. Поэтому срок экспозиции принят на минимальном уровне, равном 3 месяцам.

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

$$\text{Пликв.} = 1 - \frac{1}{(1 + I_{\text{БЕЗРИСК}})^{C_{\text{Р.ЭКСП}}/12\text{МЕС}}}, \text{ где:}$$

$I_{\text{безриск}}$ – безрисковая ставка;

$C_{\text{р.эксп}}$ – срок экспозиции для объектов оценки, мес.

Таким образом, поправка за низкую ликвидность составила **2,28%**.

Компенсация за риск инвестиционного менеджмента представляет собой управление «портфелем инвестиций» и в зависимости от объекта инвестиций составляет 0-3%. Оцениваемый объект является коммерческой недвижимостью одного функционального назначения. С учетом небольшого масштаба объекта и низкого класса, управление им характеризуется низким уровнем сложности. В рамках настоящего Отчета оценщик считает обоснованным принять значение на уровне **1,5%**.

Расчет компенсации за риск, связанный с инвестиционным менеджментом.

№	Наименование риска	Рейтинг				
		1	2	3	4	5
1	Риск финансовой стратегии (выбор вариантов финансирования объекта)	1				
2	Риск управления (сохранение, продажа, аренда)		2			
3	Риск потерь при несвоевременной уплаты арендной платы		2			
4	Риск потерь от недозагруженности объекта	1				
	Количество наблюдений	2	4	0	0	0
	Сумма взвешенных итогов	6				
	Количество рисков	4				
	Риск, связанный с объектом недвижимости, %	1,5				

⁴ Источник информации: <http://www.prime-realty.ru>, <http://www.knm.ru>, <http://www.arendator.ru>.

Коэффициент возврата капитала был определен по методу Ринга прямолинейным способом.

$N = 1/n$, где: n - оставшийся срок экономической жизни.

Оставшийся срок экономической жизни принят за 99 лет: $1/99 = 1,01\%$.

Ниже представлен итоговый расчет ставки дисконтирования и ставки капитализации:

Составляющие ставки капитализации	Значение, %
Безрисковая норма дохода	9,99
Компенсация за риск, связанный с объектом недвижимости	1,27
Компенсация за низкую ликвидности	2,28
Компенсация за риск, связанный с инвестиционным менеджментом	0,5
Ставка дисконтирования	14,04
Норма возврата	1,010
Ставка капитализации	15,14

В целом, полученное значение ставки капитализации соответствует (находится в пределах допустимого отклонения +/-20%) рыночному диапазону, характерному для административной недвижимости города Москвы (16,0%).

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации дохода.

Учитывая вышесказанное, расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости доходным подходом представлен в Таблице ниже.

Наименование показателя	Ед. изм.	Значения
Арендная плата в год	руб/кв.м.	4585,675
Действительный валовый доход (ПВД), с учетом коэффициента недозагрузки 7,9%	руб/кв.м.	4223,406675
Операционные расходы (ОР)	руб/кв.м	656
Чистый операционный доход (ЧОД)	руб/кв.м	3567,406675
Ставка капитализации	%	15,14
Итоговая рыночная стоимость 1 кв.м. объекта	руб/кв.м	23 623,42

На основании выполненных расчетов, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная, с применением доходного подхода составляет по состоянию на 19 апреля 2017 года (с учетом округления):

Наименование объекта оценки	Величина рыночной стоимости
Здание, назначение: нежилое, модуль Мархи, общая площадь: 1228,6 кв.м., год постройки (год завершения строительства, год завершения работ): 1986 год, количество этажей, в том числе и подземных: 2, в том числе подземных гаражей 0, кадастровый номер: 77:06:0003015:3176, кадастровая стоимость объекта: 29 946 756,42 рублей, адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2.	29 023 733,81 рублей

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, с применением метода прямой капитализации, составляет по состоянию на 19 апреля 2017 года:

29 023 733,81 рублей

(Двадцать девять миллионов двадцать три тысячи семьсот тридцать три 81/100) рублей.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Применяя три подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки, были получены следующие результаты:

Результаты расчета рыночной стоимости

Таблица

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода
Обоснованный отказ от применения подхода	41 045 964,63 рублей	29 023 733,81 рублей

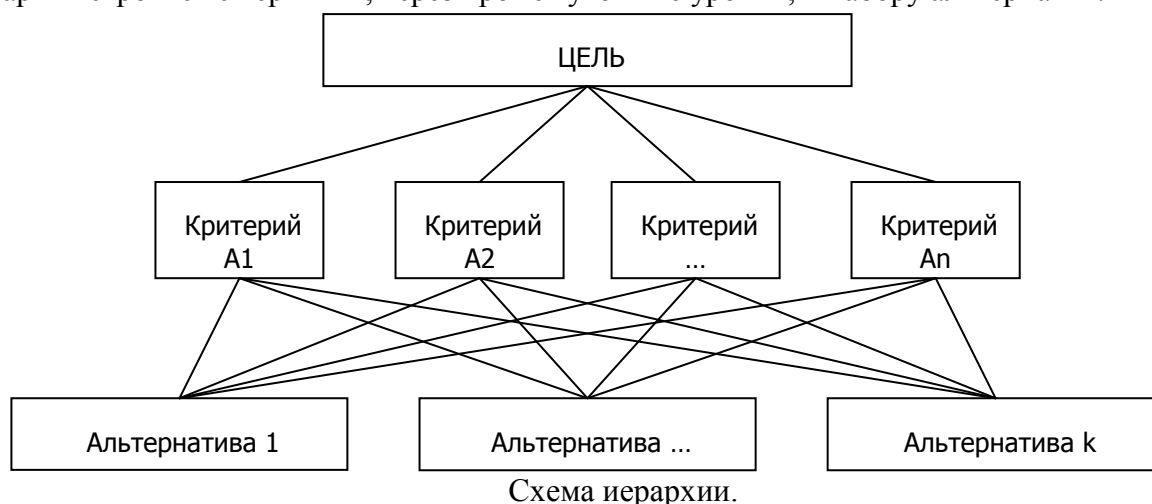
Для обобщения результатов применялся метод анализа иерархии.

Метод анализа иерархии является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы.

Метод анализа иерархии состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшем представлении суждений по парным сравнениям. В результате определяются численные значения интенсивности взаимодействия элементов в иерархии.

Структурирование проблемы согласования результатов и представление ее в виде иерархии.

Иерархия строится с вершины, через промежуточные уровни, к набору альтернатив.



где:

- верхний уровень - цель (определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень - критерии согласования.
- нижний уровень - набор альтернатив (результаты, полученные затратным - **З**, доходным – **Д**, сравнительным - **С** подходами).

Оценщиком принимались четыре наиболее значимых критерия А1, А2, А3, А4.

С помощью критериев: А1, А2, А3, А4, определялись весовые значения каждого из подходов, используемых при оценке:

А1) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца;

А2) тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;

А3) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

А4) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Построение матрицы сравнения критериев по отношению к их воздействию на общую для них цель и расчет значений приоритетов (весов) критериев

В методе анализа иерархий элементы сравниваются попарно по отношению к их воздействию на рассматриваемую характеристику.

На данном этапе попарно сравниваем критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом этой матрицы $\alpha(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство;
- 7 - значительное превосходство;
- 9 - очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $\alpha(i,j) = \beta$, то при сравнении второго фактора j с первым - i получаем $\alpha(j,i) = 1/\beta$.

Матрица сравнения критериев по отношению к их воздействию на общую для них цель и расчет весов критериев

Таблица

Критерий	А	Б	В	Г	Среднегеометрическое значение	Веса приоритетов
А	1,00	3,00	3,00	5,00	2,590020064	0,500332329
Б	0,33	1,00	3,00	5,00	1,491596308	0,288142114
В	0,33	0,33	1,00	3,00	0,756026961	0,146047027
Г	0,20	0,20	0,33	1,00	0,338956122	0,06547853
Сумма					5,176599456	1,00

В данной таблице наибольший вес присвоен критерию А4, поскольку он отражает способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность). Следующим по важности является критерий А2, поскольку стоимость имущества, прежде всего, должна быть отражена в качестве и обширности данных предоставленных с учетом внешней среды и специфических особенностей объекта оценки.

Следующими по важности являются критерии А3 и А1, поскольку стоимость имущества, в том числе, должна быть отражена в возможности отразить действительные намерения потенциального инвестора и конъюнктурные колебания, т.е. колебания наиболее вероятной цены, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией.

Построение матриц сравнения альтернатив по отношению к каждому из критериев и расчет весов альтернатив

На данном этапе попарно сравниваем альтернативы (результаты, полученные затратным – З и доходным - Д подходами) по каждому из критериев 4 таблицы ниже. Система парных сравнений приводит к результату, который также представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Критерий А1 – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца

Таблица

Подход	ЗП	СП	ДП	Среднегеометрическое значение	Весы
ЗП	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
СП	0,33	1,00	5,00	1,18	0,668942139
ДП	0,20	1,00	1,00	0,584803548	0,331057861
Сумма				1,766469298	1,00

Критерий А2 – тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ

Таблица

Подход	ЗП	СП	ДП	Среднегеометрическое значение	Весы
ЗП	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
СП	3	1	1	1,44	0,676067619
ДП	0,33	1	1	0,691042323	0,323932381
Сумма				2,133291893	1,00

Критерий А3 – способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

Таблица

Подход	ЗП	СП	ДП	Среднегеометрическое значение	Весы
ЗП	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
СП	5	1	1	1,71	0,808843474
ДП	0,33	1	0,2	0,404124002	0,191156526
Сумма				2,114099949	1,00

Критерий А4 – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Таблица

Подход	ЗП	СП	ДП	Среднегеометрическое значение	Весы
ЗП	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
СП	5	1	1	1,71	0,808843474
ДП	0,33	1	0,2	0,404124002	0,191156526
Сумма				2,114099949	1,00

Расчет весов подходов Определение итоговых весов по каждой альтернативе (подходам)

Итоговое согласование результатов представлено ниже в таблице. Итоговый результат равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Расчет итоговых весов по каждой альтернативе

Таблица

Подход\Критерий	А	Б	В	Г
Подход\Критерий	0,500332329	0,288142114	0,146047027	0,06547853
ЗП	0,00	0,00	0,00	0,00
СП	0,668942139	0,676067619	0,808843474	0,808843474
ДП	0,331057861	0,323932381	0,191156526	0,191156526

Расчет итоговых весов по каждой альтернативе с учетом весов.

Подход\Критерий	А	Б	В	Г	Итоговый вес
ЗП	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
СП	0,334693379	0,194803553	0,118129185	0,052961882	0,700587997
ДП	0,165638951	0,093338561	0,027917842	0,012516648	0,299412002
					1

Рыночная стоимость объекта оценки определяется как взвешенная, полученная каждым из подходов стоимость, результаты согласования приведены в таблице ниже.

Рыночная стоимость объекта оценки

Таблица

№, п/п	Наименование показателя	Величина	Весовой коэффициент
1.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Обоснованный отказ от применения подхода	0,00
2.	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	41 045 964,63 рублей	0,700587997
3.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	29 023 733,81 рублей.	0,299412002
4.	Рыночная стоимость, руб.	37 446 364,39 рублей	1,0

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, 19 апреля 2017 года, с учетом округлений.

37 446 364,39 рублей

(Тридцать семь миллионов четыреста сорок шесть тысяч триста шестьдесят четыре 39/100) рублей.

ГЛАВА № 8. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА «АНГАР»

ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Для оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода, самым распространенным и достоверным методом является метод сравнительного анализа продаж.

При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению цены продажи аналогичных объектов.

Основой применения данного метода 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.

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

- изучение рынка предложений на продажу, т.е. отбор объекта недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- 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 объектом 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 объекта недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Определение стоимости объекта недвижимости методом сравнения сопоставимых продаж

В процессе сбора исходной информации из массива предложений на продажу были отобраны 3 объекта-аналога, у которых были указаны цены предложения купли-продажи, а также сведения об основных ценообразующих качественных и количественных характеристиках, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом.

Копии источников информации по объектам-аналогам приведены в таблице ниже. По информации представителей продавцов информация по предложениям указанных аналогов являлась действительной на дату оценки.

Дополнительная информация по аналогам устанавливалась путем прозвона представителей продавца по указанным в принтскринах телефонам.

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками оцениваемого Объекта:

Тип цены:	Цена-предложения
Условия финансовых расчетов:	Рыночные
Передаваемое право на объект:	Право собственности
Классификация объекта	Склад класса «С»

Описание аналогов для расчета рыночной стоимости

АНАЛОГ № 1

theproperty.ru/12500414/

Сервисы Яндекс ИнвестКонсалт-спеш Написать NR2.RU: NR2 News Новости спорта, Спорт NEWSru.com: Самы Авто

Продажа складов, производственных помещений - все объекты [Распечатать страницу](#)

Продажа помещения под склад – Чагинская ул, Москва ☆

весь объект 16 800 000 руб. / 268 800 \$ / 235 200 € / 201 600 £

ОБЪЕКТ объект № 12 500 414

Район	ЮВАО, Текстильщики район
Метро, ориентир	м. Братиславская – 3,6 км
Площадь	1 805 м ²
Этаж	не указан/не указано

Здание

Всего этажей	не указано
Водоснабжение	нет
Электроснабжение	нет
Отопление	нет
Канализация	нет

Дополнительная информация

Продаются складские блоки на 1 этаже : 253,4 кв.м , 470 кв.м, 520 кв.м, 562 кв.м. Рабочая высота потолков в разных помещениях от 4 до 7 метров. Класс "С", "С". Шаг колонн 11*9м и 9*7 метров. Въездные ворота для грузового транспорта. Спринклерная система 6 минут транспортом от метро

На карте

Фотографии объекта

<http://theproperty.ru/12500414/>

theproperty.ru/12426112/

Сервисы Яндекс ИнвестКонсалт-спец. Написать NR2.RU:: © NR2 News Новости спорта, Спорт NEW

theproperty
коммерческая недвижимость

АРЕНДА ПРОДАЖА БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ
в **ТЦ И ТРК**

↑ [Продажа складов, производственных помещений - все объекты](#) [Распечатать страницу](#)

Продажа помещения под склад — Энтузиастов ш, Москва ☆

весь объект ▾ **7 059 000 руб. / 112 944 \$ / 98 826 € / 84 708 £**

ОБЪЕКТ объект № 12 426 112

Район	ЮЗАО, Северное Бутово район
Метро, ориентир	м. Авиамоторная — 3,3 км
Площадь	2 300 м ²
Этаж	не указан/не указано

Здание

Всего этажей	не указано
Водоснабжение	нет
Электроснабжение	нет
Отопление	нет
Канализация	нет

Дополнительная информация
Продаются отапливаемые складские помещения 181, 282, 1072, 2108, 2305 м2 в капитальном строении. Отдельный вход, полы бетон, потолки 6-11 м, электричество, вода, канализация, огороженная охраняемая территория. Цена от 7 059 000-86 500 000 рублей.
10 минут пешком от метро

Контактная информация

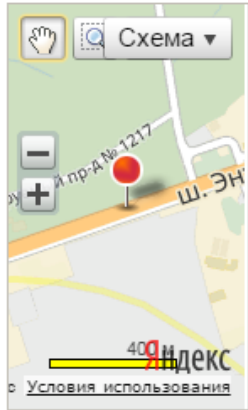
[Алексей Юрьевич](#)

тел.: 8 926 2384797


эл. почта: apex@apex-realty.ru

веб сайт: www.apex-realty.ru/view.php?id=136412&utm_source=theproperty.ru&utm_medium=cpc&utm_campaign=theprop

На карте

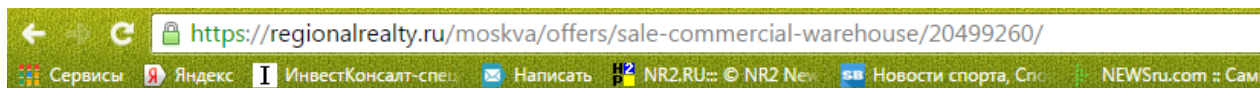


Фотографии объекта



<http://theproperty.ru/12426112/>

АНАЛОГ № 4



100 000 000

руб

📍 Москва, Коровинское шоссе (Россия, Московская область) м. Петровско-Разумовская

Характеристики

Тип сделки	Продажа	Тип недвижимости	Складское помещение
Площадь, м ²	4800	Этаж	1 / 1

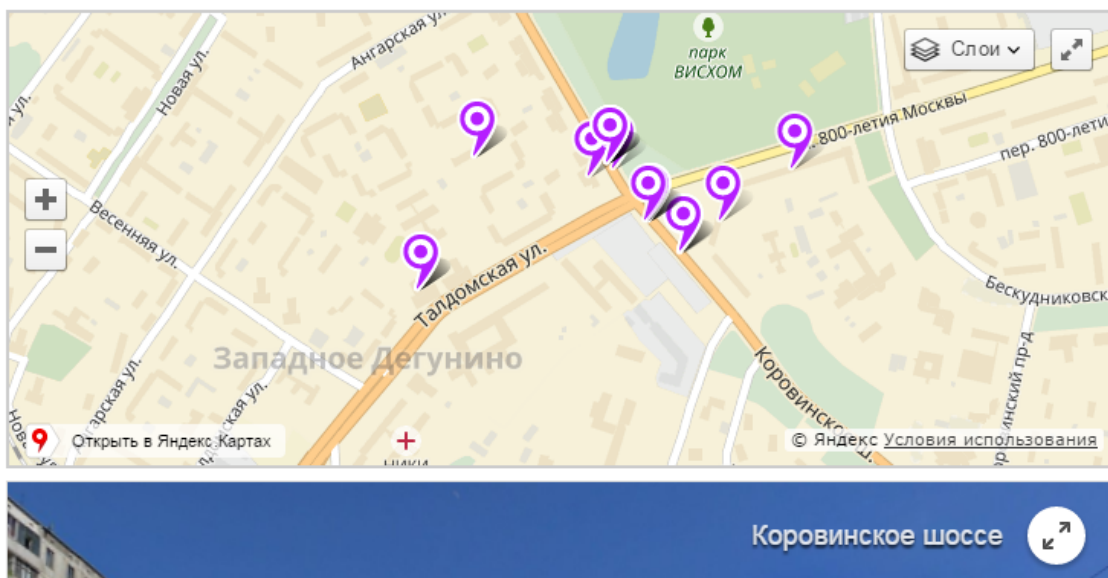


Описание

Москва г, Северный административный округ, Коровинское шоссе , продается Склад, общ. пл. 4800, 1/1 этаж, Продам склад 4800 кв.м. в 3 км от станции метро Петровско-Разумовская. Склад не отапливаемый ангар. Высота потолков 7,5 метров. бетонные полы, удобный подъезд еврофур, круглосуточный доступ, хранения, большая площадь перед складом. Возможна аренда офисного помещения в административном здании. Высокие ворота, фура въезжает внутрь. Оперативный показ. Звоните.

Дополнительное описание

Продается складское помещение в 1 этажном доме на 1 этаже по адресу Россия, Москва, Коровинское шоссе. Недалеко от станции метро Петровско-Разумовская. Общая площадь 4 800 м². Цена 100 000 000 руб.



<https://regionalrealty.ru/moskva/offers/sale-commercial-warehouse/20499260/>

+79067007871

Обратный звонок

Написать письмо

ОКН
Добавлено Виталий Иванов

<https://regionalrealty.ru/moskva/offers/sale-commercial-warehouse/20499260/>

ОБОСНОВАННОСТЬ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ – АНАЛОГОВ.

При выборе объектов – аналогов оценщик руководствовался требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», частности пункт 22.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

б) «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

Исходя из данного пункта объекты – аналоги должны иметь достаточно высокий уровень однородности ценообразующих факторов

К разряду ценообразующих факторов с полным правом можно отнести элементы сравнения, установленные в пункте е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», а именно:

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Для расчета стоимости 1 м² Оценщиками использованы данные специализированных Интернет сайтов:

<http://www.domofond.ru>

<http://www.akrus.ru>

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в настоящем отчете, далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки, по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение;

- возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;
- площадь;

Из всех предложений в выборке были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги.

Объекты – аналоги имеют высокую степень однородности и сопоставимы по ценообразующим факторам и элементам сравнения, установленным в пп. е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Вместе с тем, в стоимостных характеристиках объектов – аналогов имеются определенные различия. Данные расхождения объяснимы особенностями репрезентации объектов оценки на свободном, открытом, конкурентном рынке, отдельными обособленными участниками рынка, каждый из которых преследует свои личные (корпоративные) цели.

Кроме того, существуют авторитетное мнение специалистов, представляющих аналитику по данному вопросу, которые не только допускают, но и подчеркивают возможность различных принципов ценообразования объектов недвижимого имущества, , например материалы агентства RWAY Бюллетень RWAY, №250 автор Ирина Вишневская, генеральный директор «Беркшир Адвайзори Групп», эксперт Рабочего органа по методическому обеспечению и экспертизе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ.

<http://rway.ru/file:///F:/%D0%AD%D0%BF%D0%BE%D1%85%D0%B0%20%D0%B1%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%88%D0%B8%D1%85%20%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2.html>

Кроме того, следует подчеркнуть, что в отношении в отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО №1 и ФСО №7:

Согласно п.14 ФСО №1 «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость»

Согласно п. 22 ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

«б) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

в) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому».

Согласно п. 22 ФСО №7:

«а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

б) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Таким образом, федеральные стандарты оценки не содержат требований о выборе объектов – аналогов в одном ценовом диапазоне, а также требований об обеспечении ценовой однородности объектов – аналогов.

Следовательно выбор оценщиком объектов – аналогов, из разных ценовых диапазонов, является не только допустимым, но и методически обоснованным, направленным на повышение объективности и достоверности отчета об оценке.

КОРРЕКТИРОВКИ ОБЪЕКТОВ - АНАЛОГОВ

С учетом типа объекта оценки, наиболее типичной единицей сравнения является единица общей площади помещения (кв.м.). Использование других единиц сравнения (п.м., куб.м.) не является целесообразным, поскольку не подтверждается принятой на рынке практикой. При определении рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж оценщиком были сделаны следующие корректировки:

- **Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов**

Корректировка на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок.

Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных оцениваемым.

Для определения величины корректировки на торг были проанализированы различные аналитические источники:

1. Консультации со специалистами по недвижимости города Москвы.
Агентство недвижимости «Миэль»
Офис: м. «Домодедовская»
«НА ДОМОДЕДОВСКОЙ»
ул. Домодедовская, д. 20, корп. 3
+7 (495) 777-05-67

Агентство недвижимости «Инком»
Офис: м. Улица Академика Янгеля, Варшавское ш., д. 152А
+7 (495) 363-99-30

Агентство недвижимости «Лайт Хаус-Риэлти».
телефон: +7 (495) 945-83-37 / 49-67 / 79-64
адрес: г. Москва, ул. Беговая, д. 17, корп. 1

Величина корректировки, полученная в результате консультаций составила -5,0% от общей стоимости объекта.

2. Материалы информационного портала «Оценщики и эксперты»

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете **быстро найти** необходимого специалиста и **обратиться к нему**.

<http://ocenschiki-i-eksperty.ru>

Скидки на цены административно – офисной недвижимости (в процентах от цен) составляют 9,0%-10,0%

The screenshot shows the website 'Оценщики и эксперты' (Appraisers and Experts). The main headline is 'Корректировка на снижение цены в процессе торгов для офисной недвижимости: переход от цен предложений по продаже объектов недвижимости — к ценам сделок (по модулю в процентах от цен)'. Below the headline is a table titled 'Информация о результатах опроса экспертов по периодам' (Information on the results of the survey of experts by periods). The table has four columns: 'Период проведения опроса' (Survey period), 'Среднее значение (%)' (Average value (%)), 'Модальный интервал (%)' (Modal interval (%)), and 'Количество экспертных оценок' (Number of expert assessments). The data is as follows:

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	9.14	9 — 10	133
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	10.63	9 — 10	15
2 квартал 2015 года	11.18	10	19
1 квартал 2015 года	8.75	8 — 9	16
4 квартал 2014 года	8.2	5 — 10	23
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	8.29	9 — 10	47

<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/35-korrektirovka-na-snizhenie-ceny-v-processe-torgov-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-predlozhenij-po-prodazhe-obektov-vedvizhimosti-k-cenam-sdelok-po-modulyu-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>

Величина корректировки, полученная по данным информационного портала «Оценщики и эксперты» составила -9,5% от общей стоимости объекта.

3. «Справочник расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРК №17, М., НПЦПО, 2015, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.: 9-12%

Скидка на уторгование, %									
Регион	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Москва	5-6	9-12	6-7	9-13	7-8	9-12	6-8	10-12	9-11
Среднее по крупным городам в ноябре 2015	5	8,9	6,9	9,8	6,8	10,2	7,5	11,5	9,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1

Источник: СРД №17-2015

<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=486&Id=7897&ContId=1855>

<http://cpcpa.ru/Manuals/019/srd17sv.pdf>

Величина корректировки, полученная по данным «Справочника расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРК №17, М., НПЦПО, 2015, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. составила -11,0% от общей стоимости объекта.

4. Информация, полученная на основе аналитической информации ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва - А.А. Марчук, Е.А. Бутова (опубликовано на 23.03.2009 г), при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения.

Численность населенного пункта, тыс.чел.	Жилая		Торговая		Офисная		Производственная и складская недвижимость		Земельные участки
	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже
более 500	11%	8%	15%	13%	15%	14%	15%	13%	15%
250-500	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%
менее 250	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%

<http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>

Величина корректировки, полученная по данным ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва - А.А. Марчук, Е.А. Бутова (опубликовано на 23.03.2009 г) составила -15,0% от общей стоимости объекта.

5. Аналитическое агентство RWAY Бюллетень RWAY, №250 Ирина Вишневская, генеральный директор «Беркшир Адвайзори Групп», эксперт Рабочего органа по методическому обеспечению и экспертизе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ.

<http://rway.ru/>

<file:///F:/%D0%AD%D0%BF%D0%BE%D1%85%D0%B0%20%D0%B1%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%88%D0%B8%D1%85%20%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2.html>

Величина корректировки, полученная по данным Аналитического агентства RWAY Бюллетень RWAY, №250, составила -15,0% от общей стоимости объекта.

Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

В процессе статистической обработки объектов аналогов была определена средне арифметическая величина стоимости 1 кв. метра объекта аналога.

Средняя арифметическая - это самая часто используемая средняя величина, которая получается, если подставить в общую формулу $m=1$.

Средняя арифметическая **простая** имеет следующий вид:

$$\bar{X}_{ар.прост.} = \frac{\sum X}{N}$$

где X - значения величин, для которых необходимо рассчитать среднее значение; N - общее количество значений X (число единиц в изучаемой совокупности).

Таким образом, каждому из объектов-аналогов, был присвоен коэффициент, равный 0,25.

Учитывая текущую экономическую ситуацию, в рамках настоящего отчета была принята средневзвешенная корректировка на торг в размере – 11,0%.

Корректировка на передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Исходя из допущений и ограничений земельный участок оценивается без учета прав и обременений. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки. При продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, следовательно, Объект оценки по данному фактору тождественен праву собственности. Таким образом, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

В данном случае все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, поэтому поправка не требуется.

Объекты аналоги имеют аналогичные объекту оценки передаваемые права, в связи с чем, поправка на передаваемые права, не применялась. Таким образом, поправка на передаваемые права составит 0%. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на условия финансирования

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась. Таким образом, поправка на условия финансирования составит 0%. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Таким образом, поправка на условия продажи составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на условия рынка.

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости Объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости. Все объекты выставлены на продажу в период наиболее приближенный к дате оценки. Таким образом, поправка на составит 0%. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на местоположение

Анализ рынка административно – офисной и производственно-складской недвижимости г. Москвы показал, что цены-предложений подобных объектов практически не зависят от района расположения (за исключением ЦАО). Объекты-аналоги также как и объект оценки находятся в промышленных зонах г. Москвы, примерно на одинаковом удалении от центра города. Таким образом, данная корректировка равна 0. Необходимо отметить, что потенциал развития районов, а также общий уровень цен на недвижимость конкретного округа и района города, косвенно влияет на ценность недвижимого имущества. Однако, подобные показатели не могут быть достоверно оценены. В последующем учет подобных факторов будет осуществлен путем соответствующего взвешивания результатов корректировок цен-предложения аналогов.

Корректировка на тип помещения

Объекты-аналоги как и объект оценки являются нежилыми помещениями производственно-складского назначения с наличием административных (бытовых) площадей. Наличие части бытовых помещений является обычной практикой, что объясняется необходимостью обеспечения персонала соответствующими бытовыми условиями. При наличии административного блока в составе производственно-складского помещения, устройство дополнительных помещений подобного назначения, не требует существенных затрат. Таким образом, между объектом оценки и объектами – аналогами имеется высокая степень сопоставимости. Таким образом, данная корректировка равна 0.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на физическое состояние

Состояние объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо. Объект оценки, как и объекты – аналоги находится в удовлетворительном состоянии и не требует серьезного ремонта. Таким образом, данная корректировка равна 0.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на отделку помещений

Внутренняя отделка объекта оценки и объектов-аналогов сопоставима. Объект оценки, как и объекты – аналоги имеет удовлетворительную отделку. Таким образом, данная корректировка равна 0. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на наличие наливных полов из полимерных смол тип антипыль.

Наличие наливных полов из полимерных смол тип антипыль объекта оценки и объектов-аналогов сопоставима. Объект оценки, как и объекты – аналоги не имеет наливных полов из

полимерных смол тип антипыль. Таким образом, данная корректировка равна 0.
В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на физический износ

Техническое состояние и физический износ объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы. Объект оценки, как и объекты – аналоги имеет удовлетворительное техническое состояние и среднюю величину физического износа, обусловленного как условиями эксплуатации объектов, так и их естественным устареванием. Таким образом, данная корректировка равна 0. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на коммуникации

Внутренние и внешние коммуникации объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы. Объект оценки, как и объекты – аналоги имеют необходимый комплект внешнего и внутреннего инженерного сервиса, включающего в себя: водоснабжение, канализацию, электричество. Таким образом, данная корректировка равна 0.
В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

На площадь объекта

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади⁵.

<http://cyberleninka.ru/article/n/retrospektivnyy-analiz-masshtabnyh-effektov-dlya-razlichnyh-tipov-i-mestopozheniya-nezhiloy-nedvizhimosti>

Эту зависимость можно описать следующим уравнением:

$$C = -0,131xLn(P) + 2,1183,$$

где:

C – относительная стоимость объекта, ден.ед./м²;

P – общая площадь объекта, м².

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

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_o}{C_{oA}} - 1 \right) \times 100\%,$$

где:

K_{Π} – размер корректировки на общую площадь;

C_o – расчетное значение относительной стоимости помещения объекта оценки, ден.ед./м²;

C_{oA} – расчетное значение относительной стоимости помещения объекта-аналога, ден.ед./м².

Расчет величины корректировки на общую площадь приведен в таблице ниже. Таблица
Значение корректировки на общую площадь для объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, м ²	117,60	1 805,00	2 300,00	12 000,00	4 800,00
Расчетное значение относительной стоимости объекта, ден.ед./м ²	1,494	1,136	1,104	0,888	1,008
Корректировка на различие в общей площади		31%	35%	68%	48%

⁵ Источник информации: Яскевич А.Е. «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости»; <http://срса.ru/Publications/023/>; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей на протяжении длительного периода.

Корректировка на наличие, тип и состояние подъезных путей

Объект оценки также как и объекты-аналоги характеризуется одинаковой степенью транспортной доступности: к объектам проложены автодороги с твердым покрытием, доступ к объектам не ограничен. Таким образом, данная корректировка равна 0.

Корректировка на отопляемость помещений

Объекты – аналоги представляют собой помещения производственно – складского назначения с возможностью обогрева в холодное время года, в то время как объект оценки представляет собой помещение производственно – складского назначения без возможности обогрева, таким образом существуют различия в качественных характеристиках объекта оценки и объектов – аналогов, требующие применения корректировок.

В связи с тем, что данные корректировки не поддаются математическому обоснованию, оценщик использовал информацию, полученную в процессе консультаций со специалистами по недвижимости города Москвы.

Агентство недвижимости «Миэль»

Офис: м. «Домодедовская»

«НА ДОМОДЕДОВСКОЙ»

ул. Домодедовская, д. 20, корп. 3

+7 (495) 777-05-67

Агентство недвижимости «Инком»

Офис: м. Улица Академика Янгеля, Варшавское ш., д. 152А

+7 (495) 363-99-30

Агентство недвижимости «Лайт Хаус-Риэлти».

телефон: +7 (495) 945-83-37 / 49-67 / 79-64

адрес: г. Москва, ул. Беговая, д. 17, корп. 1

Величина корректировки, полученная в результате консультаций, составила -5,0% от стоимости объектов - аналогов. В числовом выражении величина корректировки составляет 0,95.

Корректировка на наличие и тип коммуникаций

Объект оценки также как и объекты-аналоги расположены в черте города в промышленных зонах, что характеризует сопоставимую степень обеспеченности центральными коммуникациями обеспечивающими жизнедеятельность ОКС (электричество, водопровод). Таким образом, данная корректировка равна 0.

Корректировка на наличие / отсутствие парковки, парковочных мест, разворотных площадок и погрузочно-разгрузочных площадей

Состояние парковки, парковочных мест, разворотных площадок и погрузочно-разгрузочных площадей объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо. Объект оценки, как и объекты – аналоги не имеет официальных выделенных парковок, парковочных мест, разворотных площадок и погрузочно-разгрузочных площадей. Все парковки, парковочные места разворотные площадки и погрузочно-разгрузочные площади носят стихийный характер, и расположены на прилегающих земельных участках. Таким образом, данная корректировка равна 0. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Корректировка не требуется. Таким образом, поправка составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

В процессе статистической обработки объектов аналогов была определена средне арифметическая величина стоимости 1 кв. метра объекта аналога.

Средняя арифметическая - это самая часто используемая средняя величина, которая получается, если подставить в общую формулу $m=1$.

Средняя арифметическая **простая** имеет следующий вид:

$$\bar{X}_{ар.прост.} = \frac{\sum X}{N}$$

где X - значения величин, для которых необходимо рассчитать среднее значение; N - общее количество значений X (число единиц в изучаемой совокупности).

Таким образом, каждому из объектов-аналогов, был присвоен коэффициент, равный 0,25.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом приведен в следующей таблице

Таблица

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена-предложения единого объекта недвижимого имущества, руб.	16 800 000,00	7 059 000,00	95 000 000,00	100 000 000,00
Общая площадь нежилого помещения, выраженная в кв.м.	1 805,00	2 300,00	12 000,00	4 800,00
Величина рыночной 1 кв.м. стоимости нежилого помещения, выраженная в рублях	9 307,48	3 069,13	7 916,67	20 833,33
Состав объекта недвижимого имущества	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов	Цена-предложения	Цена-предложения	Цена-предложения	Цена-предложения
Корректировка, %	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	8 283,66	2 731,53	7 045,84	18 541,66
Корректировка на передаваемые права	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	8 283,66	2 731,53	7 045,84	18 541,66
Финансовые условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	8 283,66	2 731,53	7 045,84	18 541,66
Корректировка на условия продажи	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	8 283,66	2 731,53	7 045,84	18 541,66
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	8 283,66	2 731,53	7 045,84	18 541,66
Корректировка на тип помещения	Помещения производственно – складского	Помещения производственно – складского	Помещения производственно – складского	Помещения производственно – складского

	назначения	назначения	назначения	назначения
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	8 283,66	2 731,53	7 045,84	18 541,66
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	8 283,66	2 731,53	7 045,84	18 541,66
Корректировка на различие в общей площади	31%	35%	68%	48%
Скорректированная цена, руб/кв.м	10 851,59	3 687,56	11 837,00	27 441,66
Тип и состояние подъездных путей	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	8595,922438	2921,04489	9376,5	21333,065
Наличие и тип коммуникаций	Эл-во, водопровод	Эл-во, водопровод	Эл-во, водопровод	Эл-во, водопровод
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	8595,922438	2921,04489	9376,5	21333,065
На высоту потолков	Высота потолков 6,0-7,0 м.	Высота потолков 6,0-7,0 м.	Высота потолков 6,0-7,0 м.	Высота потолков 6,0-7,0 м.
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	8595,922438	2921,04489	9376,5	21333,065
Корректировка на наличие, тип и состояние подъездных путей	Подъездные пути идентичны	Подъездные пути идентичны	Подъездные пути идентичны	Подъездные пути идентичны
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	8595,922438	2921,04489	9376,5	21333,065
На материал стен	Имеются различия в материале стен	Имеются различия в материале стен	Имеются различия в материале стен	Имеются различия в материале стен
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	8595,922438	2921,04489	9376,5	21333,065
Корректировка на наличие, тип и состояние подъездных путей	Наличие, тип и состояние подъездных путей идентичны	Наличие, тип и состояние подъездных путей идентичны	Наличие, тип и состояние подъездных путей идентичны	Наличие, тип и состояние подъездных путей идентичны
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	8595,922438	2921,04489	9376,5	21333,065
Корректировка на отапливаемость помещений	Отапливаемость помещений имеет различия	Отапливаемость помещений имеет различия	Отапливаемость помещений имеет различия	Отапливаемость помещений имеет различия
Корректировка, %	0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена, руб/кв.м	10 309,01	3 503,18	11 245,15	26 069,58
Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	10 309,01	3 503,18	11 245,15	26 069,58
Весовой коэффициент	0,25	0,25	0,25	0,25
Скорректированная цена, с учетом весового коэффициента, руб/кв.м	2 577,25	875,80	2 811,29	6 517,39
Величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки, выраженная в рублях				12 781,73 рублей за 1 кв.м.
Здание, назначение:				6 018 917,48 рублей

нежилое, ангар, общая площадь: 470,9 кв.м., год постройки (год завершения строительства, год завершения работ): 1986 год, количество этажей, в том числе и подземных: 1, в том числе подземных гаражей 0, кадастровый номер: 77:06:0003015:3173, кадастровая стоимость объекта: 18 837 619,90 рублей, адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 3.				
--	--	--	--	--

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с применением метода сравнения продаж составляет по состоянию на 19 июля 2016 года:

6 018 917,48 рублей

(Шесть миллионов восемнадцать тысяч девятьсот семнадцать 48/100) рублей

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

Оценка собственности по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, то есть в процессе сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

В рамках настоящего Отчета оценщиком использован метод капитализации по расчетным моделям.

По методу капитализации по расчетным моделям стоимость имущества определяется отношением чистого дохода от его использования к соответствующему коэффициенту капитализации. Стоимость объекта по методу капитализации дохода рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_{\text{kap}} - i}$$

где:

V – стоимость объекта оценки;

NOI – ежегодный, чистый операционный доход, приносимый объектом оценки;

R_{kap} - ставка капитализации;

i - долгосрочные темпы изменения дохода.

Расчеты по данному методу включают определение:

- потенциального валового дохода;
- действительного (эффективного) валового дохода;
- операционных расходов и чистого операционного дохода;
- ставки капитализации и долгосрочных темпов изменения дохода;
- текущей стоимости объекта недвижимости.

Анализ рынка аренды и обоснование величины реальной арендной платы

Для обоснования средней ставки аренды на оцениваемое нежилое помещение проведен анализ ставок.

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками оцениваемого Объекта:

Тип цены:	Цена-предложения
Условия финансовых расчетов:	Рыночные
Передаваемое право на объект:	Право собственности
Классификация объекта	Склад класса «С»

АНАЛОГ № 1

The screenshot shows a real estate listing on the website www.cian.ru. The listing is for a warehouse (склад) located in Moscow, Donskoy district, Kanatchikovskiy проезд, 13C2. The price is 100,000 rubles. The listing includes a detailed description of the property, its characteristics, and contact information for the representative. There are also several images of the warehouse and a small advertisement for a real estate complex.

www.cian.ru/rent/commercial/148658714/

склад

Москва, район Донской, Канатчиковский проезд, 13C2 [Показать на карте](#)

Ленинский проспект 18 мин. пешком

100 000 руб.
3 637 руб. за м² в год, 1 мес. предоплата + залог 100 000 руб., комиссия 0%

Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	330,0 м ²
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	нет
Класс строения:	С
Лифт:	нет
Парковка:	есть
Охрана:	есть
Интернет:	нет

В аренду от собственника предлагается неотапливаемый ангар 330 кв.м, высота 6.4м, высота в 1-м изломе 4м, бетонный пол, крыт профлистом. Огороженная охраняемая территория, въезд фур, легкие въезд с ТТК и выезд на него (находимся в 700м от внешней стороны ТТК). В дополнение предлагаем офисные помещения класса С площадью от 12 кв.м, помещение свободного назначения 78 кв.м (большой офис, чистый склад, тихая мастерская) - 800-900 руб./кв.м в месяц. Имеется возможность ночного хранения не крупного транспорта. Подключим телефон, интернет (за отдельную плату).

Представитель: ID12470584
+7 903 770-94-10

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Сдать быстрее

Просмотров: всего 30

[Выделение](#) [Премиум](#)

ЦИАН ID

Продажа комплекса зданий
Торгово-складской комплекс, ул
Ташкентская, Участок 2.32 га, площа
помещений 37400 кв.м. Текущее сос
Действующий арендный бизнес.

<http://www.cian.ru/rent/commercial/148658714/>

АНАЛОГ № 2

www.cian.ru/rent/commercial/148325354/

Сервисы Яндекс ИнвестКонсалт-спе: Написать NR2.RU: NR2 News Новости спорта, Спорт NEWS.ru.com - Сам... Авторизация | Почта

Москва, район Москворечье-Сабурово, пер. 2-й Котляковский, 1а [Показать на карте](#)
▲ Каширская 10 мин. пешком



60 000 руб.
3 600 руб. за м² в год, 1 мес. предоплата без залога, комиссия 0%

Общая информация:
Этаж: 2 / 3
Площадь: 200,0 м²
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Пропускная система: есть
Лифт: есть
Парковка: есть
Охрана: есть
Интернет: есть

Просьба агентам не звонить. По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЕЗ КОМИССИИ! Предлагаем складское помещение в офисно-складском комплексе теплов, сухое, вентилируемое, пол бетон шлифованный, нагрузка на пол 1,8 тонн, грузовые лифты по 5 т, один ворота, высота потолка 5,5 м, подъезд еврофур, пандус, автостоянка для фур, есть крытый Ж/Д пандус, услуги погрузки и разгрузки, аренда погрузочной техники, услуги по зарядке и обслуживанию эл. погрузчиков, имеется автостоянка для личного транспорта на территории. Возможно обустройство небольшого производства, с энергообеспечением до 200 кВт. Телефон, интернет, охрана, видеонаблюдение. Место расположения: ст.м. Каширская, Варшавская шаговая доступность 10 мин. Круплоступный режим работы всего комплекса! Ставка аренды учитывает НДС, коммунальные услуги, операционные расходы. Подробности по телефону.

Представитель: ID235369
+7 966 123-55-88, +7 966 175-33-00



РЕКЛАМА
Новый уровень комфорта в офисе на Дмитровской
Продажа офисов со свидетельством в БЦ В+ «Савеловский Сити» от Застройщика. От 120 м2. Скидки сегодня Звоните!

РЕКЛАМА
Чашниково: земли ПРОМ
Продажа ПРОМ земли. Солнечногорский

<http://www.cian.ru/rent/commercial/148325354/>

АНАЛОГ № 3

www.cian.ru/rent/commercial/148390334/

Сервисы Яндекс ИнвестКонсалт-спе: Написать NR2.RU: NR2 News Новости спорта, Спорт NEWS.ru.com - Сам... Авторизация | Почта

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда складов в Москве > ЮАО > Бирюлево Западное > метро Пражская > Востряковский проезд

Изменить условия Подписаться на похожие

★ склад **Сдать быстрее** Просмотров: всего 38, за сегодня 0 29 Авг, 01:38

Москва, район Бирюлево Западное, Востряковский проезд, 10 [Показать на карте](#)
▲ Пражская 25 мин. пешком


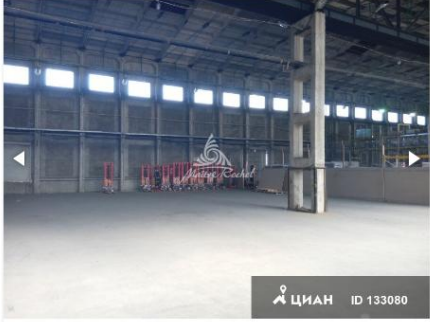
150 000 руб.
3 600 руб. за м² в год, без залога, без предоплаты, комиссия 0%

Общая информация:
Этаж: 1 / 1
Площадь: 500,0 м²
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Телефонные линии: 0

Сдается в аренду складское помещение площадью 500кв.м. стоимостью 3600руб.за кв.м в год с НДС. Здание располагается на в офисно-производственном комплексе на Юге Москвы. Востряковский проезд 10. Удобный подъезд с МКАД, Вашавского шоссе, улицы Подольских Курсантов. Огороженная территория, охрана. Рядом есть железная дорога, так что имеется возможность производить разгрузку с поезда. Открытая планировка. Высота потолков 6-8 метров. Имеется пандус.Рядом есть помещения под офис. Лот: 119193

Мэтр Роше
+7 495 213-80-14
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ



<http://www.cian.ru/rent/commercial/148390334/>

АНАЛОГ № 4

www.cian.ru/rent/commercial/148888280/

Сервисы Яндекс ИнвестКонсалт-спе... Написать NR2.RU © NR2 Не... Новости спорта, Сп... NEWSRu.com : Сам... Авторизация | Почт...

★ склад Просмотров: всего 1, за сегодня 0 29 Авг, 01:40

Москва, район Царицыно, Тарный проезд, 11 [Показать на карте](#)



▲ Кантемировская 15 мин. пешком

168 000 руб.
3 200 руб. за м² в год, без залога, без предоплаты, комиссия 0%

Общая информация:


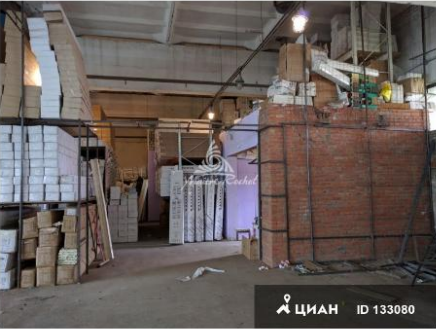
Этаж: 1 / 1
Площадь: 630,0 м²
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Телефонные линии: 0


Сдается складское помещение в транспортной доступности метро "Кантемировская", близость к Варшавскому и Каширскому шоссе, удобный подъездный путь. Холодный склад без колонн, еврофура, высокая транспортная доступность, охраняемая территория. Звоните, будем рады сотрудничать. Лот: 117771
цианid http://www.cian.ru/rent/commercial/148888280/

 **Мэтр Роше** 
+7 495 213-80-14
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

[Комментарий](#) [Пожаловаться](#) [Экспорт](#) [Поделиться](#)

[Дополнительные услуги](#)



 **Чашниково: земли ПРОМ** РЕКЛАМА
Продажа ПРОМ земли. Солнечногорский район, Ленинградское ш., 24 км от МКАД. Площади от 0,5 до 20 Га. Все коммуникации. Цена от собственника.

<http://www.cian.ru/rent/commercial/148888280/>

АНАЛОГ № 5

www.cian.ru/rent/commercial/148978878/

Сервисы Яндекс ИнвестКонсалт-спе... Написать NR2.RU © NR2 Не... Новости спорта, Сп... NEWSRu.com : Сам... Авторизация | Почт...

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда складов в Москве > ЮАО > Бирюлево Восточное > метро Царицыно > 6-я Радиальная улица [Изменить условия](#) [Подписаться на похожие](#)

★ склад Сдать быстрее Просмотров: всего 5, за сегодня 0 29 Авг, 01:55

Москва, район Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул., 7АС1 [Показать на карте](#)



▲ Царицыно 20 мин. пешком

185 920 руб.
3 360 руб. за м² в год, без залога, без предоплаты, комиссия 0%



Общая информация:


Этаж: 1 / 1
Площадь: 664,0 м²
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Телефонные линии: 0

Складская база. 85% Помещений готовы к сдаче в аренду. Охраняемая, огороженная территория. Охрана 24 часа. Складские помещения расположены по всей территории склада. Площади складских помещений варьируются от 50 до 700 кв.м. На некоторых складах установлены стеллажи высотой от 3-х м. На территории комплекса имеются два свободных отапливаемых бокса свободного назначения. Лот: 79624

 **Мэтр Роше** 
+7 495 213-80-14
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

[Комментарий](#) [Пожаловаться](#) [Экспорт](#) [Поделиться](#)



 **Новый уровень комфорта в офисе на Дмитровской** РЕКЛАМА
Продажа офисов со свидетельством в БЦ В+

<http://www.cian.ru/rent/commercial/148978878/>

КОРРЕКТИРОВКА ОБЪЕКТОВ - АНАЛОГОВ

По выбранным аналогам была проведена процедура сопоставления объекта оценки и аналогов по основным ценообразующим факторам и выявлены основные корректировки. На основании выявленных отличий были рассчитаны следующие корректировки:

- **Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов**

Корректировка на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок.

Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных оцениваемым.

Для определения величины корректировки на торг были проанализированы различные аналитические источники:

1. Консультации со специалистами по недвижимости города Москвы.

Агентство недвижимости «Миэль»

Офис: м. «Домодедовская»

«НА ДОМОДЕДОВСКОЙ»

ул. Домодедовская, д. 20, корп. 3

+7 (495) 777-05-67

Агентство недвижимости «Инком»

Офис: м. Улица Академика Янгеля, Варшавское ш., д. 152А

+7 (495) 363-99-30

Агентство недвижимости «Лайт Хаус-Риэлти».

телефон: +7 (495) 945-83-37 / 49-67 / 79-64

адрес: г. Москва, ул. Беговая, д. 17, корп. 1

Величина корректировки, полученная в результате консультаций составила -5,0% от общей стоимости объекта.

2. «Справочник расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРК №17, М., НПЦПО, 2015, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.: 9-12%

Скидка на уторование, %									
Регион	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Москва	5-8	9-12	6-7	9-13	7-8	9-12	6-8	10-12	9-11
Среднее по крупным городам в ноябре 2015	5	8,9	6,9	9,8	6,8	10,2	7,5	11,5	9,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1

Источник: СРД №17-2015

<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=486&Id=7897&ContId=1855>

<http://срса.ru/Manuals/019/srd17sv.pdf>

Величина корректировки, полученная по данным «Справочника расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРК №17, М., НПЦПО, 2015, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. составила -. 6,5% от общей стоимости объекта.

3. Информация, полученная на основе аналитической информации ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва - А.А. Марчук, Е.А. Бутова (опубликовано на 23.03.2009 г), при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения.

Численность населенного пункта, тыс.чел.	Жилая		Торговая		Офисная		Производственная и складская недвижимость		Земельные участки при продаже
	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	
более 500	11%	8%	15%	13%	15%	14%	15%	13%	15%
250-500	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%
менее 250	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%

<http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>

Величина корректировки, полученная по данным ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва - А.А. Марчук, Е.А. Бутова (опубликовано на 23.03.2009 г) составила -15,0% от общей стоимости объекта.

4. Аналитическое агентство RWAY Бюллетень RWAY, №250 Ирина Вишневская, генеральный директор «Беркшир Адвайзори Групп», эксперт Рабочего органа по методическому обеспечению и экспертизе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ.

<http://rway.ru/>

<file:///F:/%D0%AD%D0%BF%D0%BE%D1%85%D0%B0%20%D0%B1%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%88%D0%B8%D1%85%20%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2.html>

Величина корректировки, полученная по данным Аналитического агентства RWAY Бюллетень RWAY, №250, составила -15,0% от общей стоимости объекта.

Учитывая текущую экономическую ситуацию, в рамках настоящего отчета была принята средневзвешенная корректировка на торг в размере – 11,0%.

Корректировка на передаваемые права

Объекты аналоги имеют аналогичные объекту оценки передаваемые права, в связи с чем, поправка на передаваемые права, не применялась. Таким образом, поправка на передаваемые права составит 0%. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на условия финансирования

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась. Таким образом, поправка на условия финансирования составит 0%. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Таким образом, поправка на условия продажи составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на условия рынка.

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости Объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости. Все объекты выставлены на продажу в период наиболее приближенный к дате оценки. Таким образом, поправка на составит 0%. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на местоположение

Анализ рынка административно – офисной и производственно-складской недвижимости г. Москвы показал, что цены-предложений подобных объектов практически не зависят от района расположения (за исключением ЦАО). Объекты-аналоги также как и объект оценки находятся в промышленных зонах г. Москвы, примерно на одинаковом удалении от центра города. Таким образом, данная корректировка равна 0. Необходимо отметить, что потенциал развития районов, а также общий уровень цен на недвижимость конкретного округа и района города, косвенно влияет на ценность недвижимого имущества. Однако, подобные показатели не могут быть достоверно оценены. В последующем учет подобных факторов будет осуществлен путем соответствующего взвешивания результатов корректировок цен-предложения аналогов. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на тип помещения

Объекты-аналоги как и объект оценки являются нежилыми помещениями производственно-складского назначения с наличием административных (бытовых) площадей. Наличие части бытовых помещений является обычной практикой, что объясняется необходимостью обеспечения персонала соответствующими бытовыми условиями. При наличии административного блока в составе производственно-складского помещения, устройство

дополнительных помещений подобного назначения, не требует существенных затрат. Таким образом, между объектом оценки и объектами – аналогами имеется высокая степень сопоставимости. Таким образом, данная корректировка равна 0. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на физическое состояние

Состояние объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо. Объект оценки, как и объекты – аналоги находится в удовлетворительном состоянии и не требует серьезного ремонта. Таким образом, данная корректировка равна 0. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на отделку помещений

Внутренняя отделка объекта оценки и объектов-аналогов сопоставима. Объект оценки, как и объекты – аналоги имеет удовлетворительную отделку. Таким образом, данная корректировка равна 0. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на физический износ

Техническое состояние и физический износ объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы. Объект оценки, как и объекты – аналоги имеет удовлетворительное техническое состояние и среднюю величину физического износа, обусловленного как условиями эксплуатации объектов, так и их естественным устареванием. Таким образом, данная корректировка равна 0. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на материал стен

Материал фундамента и стен объекта оценки и объектов-аналогов сопоставим. Объект оценки. Таким образом, данная корректировка равна 0. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на наличие / отсутствие парковки, парковочных мест, разворотных площадок и погрузочно-разгрузочных площадей

Состояние парковки, парковочных мест, разворотных площадок и погрузочно-разгрузочных площадей объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо. Объект оценки, как и объекты – аналоги не имеет официальных выделенных парковок, парковочных мест, разворотных площадок и погрузочно-разгрузочных площадей. Все парковки, парковочные места разворотные площадки и погрузочно-разгрузочные площади носят стихийный характер, и расположены на прилегающих земельных участках. Таким образом, данная корректировка равна 0. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на наличие наливных полов из полимерных смол тип антипыль.

Наличие наливных полов из полимерных смол тип антипыль объекта оценки и объектов-аналогов сопоставима. Объект оценки, как и объекты – аналоги не имеет наливных полов из полимерных смол тип антипыль. Таким образом, данная корректировка равна 0. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на коммуникации

Внутренние и внешние коммуникации объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Объект оценки, как и объекты – аналоги имеют водоснабжение, теплоснабжение, канализацию, электричество. Таким образом, данная корректировка равна 0.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

На площадь объекта.

В связи с тем, что помещения в административно офисном здании сдаются в основном частями (отдельными помещениями, блоками), общая площадь оцениваемого объекта может быть сдана в аренду отдельными частями по ранее фиксированной арендной плате. Таким образом, площади, сдаваемые в аренду, объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы. В аренду может быть сдано как все здание объекта оценки, так любое из помещений (или нескольких помещений) любой площадью, по ранее фиксированной арендной плате. Таким образом, данная корректировка равна 0.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на наличие, тип и состояние подъездных путей

Объект оценки также как и объекты-аналоги характеризуется одинаковой степенью транспортной доступности: к объектам проложены автодороги с твердым покрытием, доступ к объектам не ограничен. Таким образом, данная корректировка равна 0. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на наличие и тип коммуникаций

Объект оценки также как и объекты-аналоги расположены в черте города в промышленных зонах, что характеризует сопоставимую степень обеспеченности центральными коммуникациями обеспечивающими жизнедеятельность ОКС (электричество, водопровод, канализация, отопление). Таким образом, данная корректировка равна 0. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость. Корректировка не требуется. Таким образом, поправка составит 0%. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

В процессе статистической обработки объектов аналогов была определена средне арифметическая величина стоимости 1 кв. метра объекта аналога.

Средняя арифметическая - это самая часто используемая средняя величина, которая получается, если подставить в общую формулу $m=1$.

Средняя арифметическая **простая** имеет следующий вид:

$$\bar{X}_{ар.прост.} = \frac{\sum X}{N}$$

где X - значения величин, для которых необходимо рассчитать среднее значение;

N - общее количество значений X (число единиц в изучаемой совокупности).

Таким образом, каждому из объектов-аналогов, был присвоен коэффициент, равный 0,2.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом приведен в следующей таблице

Таблица

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Ставка аренды, руб/кв.м в год		3 637,00	3 600,00	3 600,00	3 200,00	3 360,00
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип цены		Цены предложения	Цены предложения	Цены предложения	Цены предложения	Цены предложения
Корректировка, %		4360,8375	5011,45	4692,9875	4015	5475
Скорректированная цена, руб/кв.м в год		-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0
Местоположение	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м в год		3881,145375	4460,1905	4176,758875	3573,35	4872,75
Тип объекта		Административно - офисные помещения	Административно - офисные помещения	Административно - офисные помещения	Административно - офисные помещения	Административно - офисные помещения
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м в год		3881,145375	4460,1905	4176,758875	3573,35	4872,75
Физическое состояние объекта	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м в год		3881,145375	4460,1905	4176,758875	3573,35	4872,75
Необходимость проведения ремонтных работ	Необходимость в ремонтных работах отсутствует	Необходимость в ремонтных работах отсутствует	Необходимость в ремонтных работах отсутствует	Необходимость в ремонтных работах отсутствует	Необходимость в ремонтных работах отсутствует	Необходимость в ремонтных работах отсутствует
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м в год		3881,145375	4460,1905	4176,758875	3573,35	4872,75
Состав учитываемых расходов		ОР, ЭР (КР) за искл.эл-ва включены в ставку	ОР, ЭР (КР) за искл.эл-ва включены в ставку	ОР, ЭР (КР) за искл.эл-ва включены в ставку	ОР, ЭР (КР) за искл.эл-ва включены в ставку	ОР, ЭР (КР) за искл.эл-ва включены в ставку
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м в год		3881,145375	4460,1905	4176,758875	3573,35	4872,75
Корректировка на площадь		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м в год		3881,145375	4460,1905	4176,758875	3573,35	4872,75
Весовой коэффициент, присваиваемый каждому объекту – аналогу,		0,2	0,2	0,2	0,2	0,2

равный 0,2						
Величина арендной платы за 1 кв.м. в год, с учетом весового коэффициента 0,25		776,229075	892,0381	835,351775	714,67	974,55
Величина арендной платы за 1 кв.м. в год						4 192,84 рублей за 1 кв.м. в год

В качестве итогового значения ставки аренды принято среднее значение, поскольку по мнению оценщика, подобранные объекты-аналоги в одинаковой степени сопоставимы с объектом оценки.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности и дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае, ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100 % занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где:

A – ставка арендной платы, руб.;

S – площадь, сдаваемая в аренду, м².

Прочих доходов помимо поступлений от аренды помещений, не прогнозируется.

В процессе оценки был учтен коридорный коэффициент (коэффициент БОМА)

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:

$$K \text{ корид.} = S \text{ общ.} / S \text{ арендопригодн.}$$

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

$$S \text{ арендопригодн.} = S \text{ общ.} - S \text{ вспомог.}$$

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости БОМА (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (K арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корид.}$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения

Результаты расчета потенциального валового дохода приведены в таблице расчеты рыночной стоимости объекта оценки настоящего Отчета.

№	Ставка арендной платы за 1 кв.м. в год	Коэффициент БОМА)	Ставка арендной платы за 1 кв.м. в год, с учетом коэффициента БОМА
1	4 192,84 рублей за 1 кв.м. в год	0,93	3 899,34 рублей за 1 кв.м. в год

Определение действительного валового дохода

Для получения величины действительного валового дохода необходимо уменьшить величину потенциального валового дохода на величину предполагаемых потерь от недозагрузки.

Потери от недозагрузки на дату оценки были определены с учетом среднерыночных значений на дату оценки. По данным Colliers International⁶ уровень недозагрузки принят в размере 2 месяцев год, что составляет 16,6666%.

Результаты расчета действительного валового дохода приведены в таблице рыночной стоимости объекта оценки настоящего Отчета.

Определение операционных и капитальных расходов, расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Операционные расходы на дату оценки были определены на основании данных справочника под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинг» СРД №17 в размере 1 210 руб/кв.м. общей площади в год.

Расчет ставки операционных расходов

Таблица

Вид расходов	Величина, руб/кв.м. по данным справочника под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинг» СРД №17
Операционные расходы (ОР)	1 210
Эксплуатационные расходы (ЭР), в т.ч.:	820
Водоснабжение и канализация (ВиК)	16
Отопление (О)	148
Электроснабжение (Э)	656
ОР без Э	554

Обоснование ставки капитализации

Ставка капитализации определяется как сумма нормы дохода (ставка дисконтирования) и нормы возврата.

Под ставкой дисконтирования понимается коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

В настоящем расчете ставка капитализации будет рассчитана с помощью метода кумулятивного построения по следующей формуле:

$$I = I_o + K_p + K_l + K_{и/м} + K_{возвр} \text{ где}$$

I_o - безрисковая ставка дохода;

K_p - компенсация за риск, связанный с объектом недвижимости;

⁶ Источник: http://smao.ru/files/docs/2015/2/warehouse_q1_moscow_rus_2104.pdf

K_d - компенсация за низкую ликвидность объекта недвижимости;

$K_{и/м}$ - компенсация за риск инвестиционного менеджмента;

$K_{возвр}$ - коэффициент возврата капитала.

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки доходности является ставка рефинансирования ЦБ РФ, составляющая на дату оценки 10,00%.

Надежный | <https://bankirsha.com/all-rates-of-refunding-of-the-central-bank-with-1992.html>

С 01.01.2016 года значение ставки рефинансирования ЦБ РФ приравнено к значению ключевой ставки Банка России на соответствующую дату. С 01.01.2016 самостоятельное значение ставки рефинансирования не устанавливается и на сайте Банка России не показывается.

Ключевая ставка Банка России на сегодня - 10,00%. Очередной Совет директоров Банка России, состоявшийся 03 февраля 2017 года, принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,00% годовых до 24 марта 2017 года. А так как после 31.12.2015 года значение ставки рефинансирования соответствует ключевой ставке и самостоятельно не устанавливается, то после 03.02.2017 года ставка рефинансирования тоже останется равной 10,00%.

Итак, Совет директоров Банка России 03 февраля 2017 года принял решение сохранить ключевую ставку, при этом отмечается, что динамика инфляции в целом соответствует прогнозу, инфляционные ожидания постепенно снижаются, а экономика восстанавливается быстрее, чем ожидалось ранее. При этом замедление темпа роста потребительских цен отчасти обусловлено влиянием временных факторов. Планируемое проведение Минфином России операций по покупке/продаже иностранной валюты на валютном рынке в рамках применения переходного бюджетного правила не создаст существенных инфляционных рисков при сохранении Банком России умеренно жесткой денежно-кредитной политики.

<https://bankirsha.com/all-rates-of-refunding-of-the-central-bank-with-1992.html>

Размер компенсации за риск, связанный с объектом недвижимости, определялся на основе метода ранжирования и составил 1,27 %.

Расчет компенсации за риск, связанный с объектом недвижимости

Таблица

№	Наименование риска	Рейтинг				
		1	2	3	4	5
1	Секториальный (изменение спроса и предложения)	1				
2	Риск износа (вероятность того, что возникнут дополнительные издержки на строительные работы)	1				
3	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	1				
4	Инфляция	1				
5	Законодательный риск	1				
6	Планировочный (изменение планировки местности)	1				
7	Криминогенный	1				
8	Юридический		2			
9	Ухудшение общей экономической ситуации		2			
10	Бизнес-риск (функциональное использование объекта)	1				
11	Риск управления (оперативное)		2			
	Количество наблюдений	8	6		0	0
	Сумма взвешенных итогов	14				
	Количество рисков	11				
	Риск, связанный с объектом недвижимости %	1,27				

Компенсация за низкую ликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта. По оценкам аналитиков⁷, срок экспозиции для коммерческой недвижимости составляет 3-5 месяцев. В рамках настоящего Отчета,

⁷ Источник информации: <http://www.prime-realty.ru>, <http://www.knm.ru>, <http://www.arendator.ru>.

площадь, тип и местонахождение объекта оценки делают его достаточно привлекательным объектом для инвестирования. Поэтому срок экспозиции принят на минимальном уровне, равном 3 месяцам.

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

$$\text{Пликв.} = 1 - \frac{1}{(1 + I_{\text{БЕЗРИСК}})^{\text{СР.ЭКСП}/12\text{МЕС}}}, \text{ где:}$$

$I_{\text{безриск}}$ – безрисковая ставка;

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

Таким образом, поправка за низкую ликвидность составила **2,28%**.

Компенсация за риск инвестиционного менеджмента представляет собой управление «портфелем инвестиций» и в зависимости от объекта инвестиций составляет 0-3%. Оцениваемый объект является коммерческой недвижимостью одного функционального назначения. С учетом небольшого масштаба объекта и низкого класса, управление им характеризуется низким уровнем сложности. В рамках настоящего Отчета оценщик считает обоснованным принять значение на уровне **1,5%**.

Расчет компенсации за риск, связанный с инвестиционным менеджментом.

№	Наименование риска	Рейтинг				
		1	2	3	4	5
1	Риск финансовой стратегии (выбор вариантов финансирования объекта)	1				
2	Риск управления (сохранение, продажа, аренда)		2			
3	Риск потерь при несвоевременной уплаты арендной платы		2			
4	Риск потерь от недозагруженности объекта	1				
	Количество наблюдений	2	4	0	0	0
	Сумма взвешенных итогов	6				
	Количество рисков	4				
	Риск, связанный с объектом недвижимости, %	1,5				

Коэффициент возврата капитала был определен по методу Ринга прямолинейным способом.

$N = 1/n$, где: n - оставшийся срок экономической жизни.

Оставшийся срок экономической жизни принят за 30 лет: $1/30 = 3,33\%$.

Ниже представлен итоговый расчет ставки дисконтирования и ставки капитализации:

Составляющие ставки капитализации	Значение, %
Безрисковая норма дохода	10,0
Компенсация за риск, связанный с объектом недвижимости	1,27
Компенсация за низкую ликвидности	2,28
Компенсация за риск, связанный с инвестиционным менеджментом	0,5
Ставка дисконтирования	14,05
Норма возврата	3,33
Ставка капитализации	17,38

В целом, полученное значение ставки капитализации соответствует (находится в пределах допустимого отклонения +/-20%) рыночному диапазону, характерному для административной недвижимости города Москвы (16,0%).

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации дохода.

Учитывая вышесказанное, расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости доходным подходом представлен в Таблице ниже.

№	Наименование показателя	Ед. изм.
1	Ставка арендной платы за 1 кв.м. в год	4 192,84 рублей за 1 кв.м. в год
2	Коэффициент БОМА)	0,93
3	Ставка арендной платы за 1 кв.м. в год, с учетом коэффициента БОМА	3 899,34 рублей за 1 кв.м. в год
4	Коэффициент предполагаемых потерь от недозагрузки	0,833334
5	Ставка арендной платы за 1 кв.м. в год, с учетом коэффициента предполагаемых потерь от недозагрузки	3 249,45 рублей за 1 кв.м. в год
6	Величина операционных расходов	554 рублей за 1 кв.м. в год
7	Ставка арендной платы за 1 кв.м. в год, с учетом величины операционных расходов	2 695,45 рублей за 1 кв.м. в год
8	Ставка капитализации	17,38%
9	Величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки	15 508,94 рублей
10	Величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода.	7 303 159,38 рублей

На основании выполненных расчетов, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная, с применением доходного подхода составляет по состоянию на 19 июля 2016 года (с учетом округления):

7 303 159,38 рублей

(Семь миллионов триста три тысячи сто пятьдесят девять 38/100) рублей

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Применяя три подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки, были получены следующие результаты:

Результаты расчета рыночной стоимости Таблица

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода
Обоснованный отказ от применения подхода	6 018 917,48 рублей	7 303 159,38 рублей

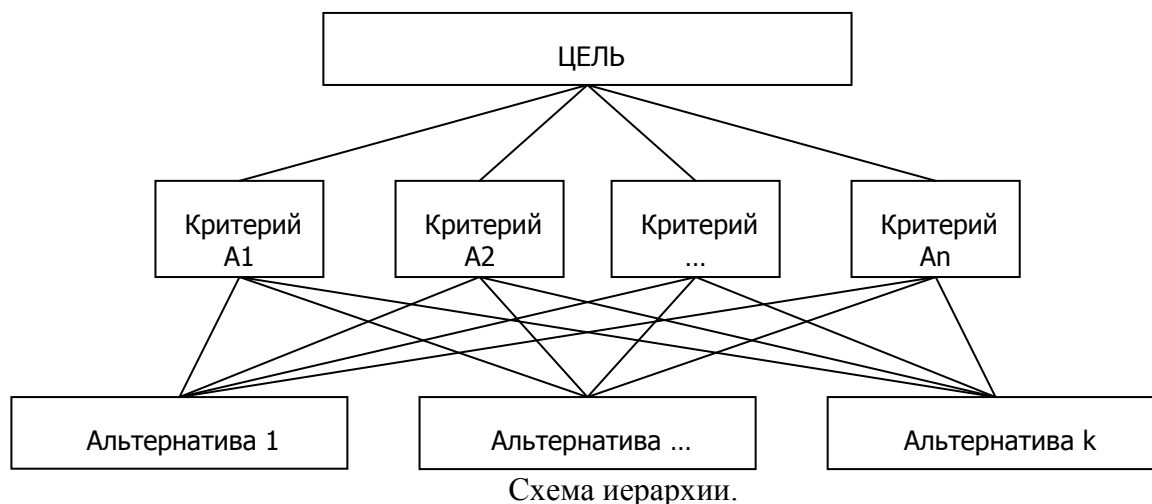
Для обобщения результатов применялся метод анализа иерархии.

Метод анализа иерархии является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы.

Метод анализа иерархии состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшем представлении суждений по парным сравнениям. В результате определяются численные значения интенсивности взаимодействия элементов в иерархии.

Структурирование проблемы согласования результатов и представление ее в виде иерархии.

Иерархия строится с вершины, через промежуточные уровни, к набору альтернатив.



где:

- верхний уровень - цель (определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень - критерии согласования.
- нижний уровень - набор альтернатив (результаты, полученные затратным - **З**, доходным – **Д**, сравнительным - **С** подходами).

Оценщиком принимались четыре наиболее значимых критерия А1, А2, А3, А4.

С помощью критериев: А1, А2, А3, А4, определялись весовые значения каждого из подходов, используемых при оценке:

А1) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца;

А2) тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;

А3) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

А4) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Построение матрицы сравнения критериев по отношению к их воздействию на общую для них цель и расчет значений приоритетов (весов) критериев

В методе анализа иерархий элементы сравниваются попарно по отношению к их воздействию на рассматриваемую характеристику.

На данном этапе попарно сравниваем критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом этой матрицы $\alpha(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство;
- 7 - значительное превосходство;
- 9 - очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $\alpha(i,j) = \beta$, то при сравнении второго фактора j с первым - i получаем $\alpha(j,i) = 1/\beta$.

Матрица сравнения критериев по отношению к их воздействию на общую для них цель и расчет весов критериев

Таблица

Критерий	А	Б	В	Г	Среднегеометрическое значение	Веса приоритетов
А	1,00	3,00	3,00	5,00	2,590020064	0,500332329
Б	0,33	1,00	3,00	5,00	1,491596308	0,288142114
В	0,33	0,33	1,00	3,00	0,756026961	0,146047027
Г	0,20	0,20	0,33	1,00	0,338956122	0,06547853
Сумма					5,176599456	1,00

В данной таблице наибольший вес присвоен критерию А4, поскольку он отражает способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность). Следующим по важности является критерий А2, поскольку стоимость имущества, прежде всего, должна быть отражена в качестве и обширности данных предоставленных с учетом внешней среды и специфических особенностей объекта оценки.

Следующими по важности являются критерии А3 и А1, поскольку стоимость имущества, в том числе, должна быть отражена в возможности отразить действительные намерения потенциального инвестора и конъюнктурные колебания, т.е. колебания наиболее вероятной цены, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией.

Построение матриц сравнения альтернатив по отношению к каждому из критериев и расчет весов альтернатив

На данном этапе попарно сравниваем альтернативы (результаты, полученные затратным – З и доходным - Д подходами) по каждому из критериев 4 таблицы ниже. Система парных сравнений приводит к результату, который также представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Критерий А1 – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца

Таблица

Подход	ЗП	СП	ДП	Среднегеометрическое значение	Веса
ЗП	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
СП	0,33	1,00	5,00	1,18	0,668942139
ДП	0,20	1,00	1,00	0,584803548	0,331057861
Сумма				1,766469298	1,00

Критерий А2 – тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ

Таблица

Подход	ЗП	СП	ДП	Среднегеометрическое значение	Веса
ЗП	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
СП	3	1	1	1,44	0,676067619
ДП	0,33	1	1	0,691042323	0,323932381
Сумма				2,133291893	1,00

Критерий А3 – способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

Таблица

Подход	ЗП	СП	ДП	Среднегеометрическое значение	Веса
ЗП	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
СП	5	1	1	1,71	0,808843474

ДП	0,33	1	0,2	0,404124002	0,191156526
Сумма				2,114099949	1,00

Критерий А4 – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Таблица

Подход	ЗП	СП	ДП	Среднегеометрическое значение	Вес
ЗП	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
СП	5	1	1	1,71	0,808843474
ДП	0,33	1	0,2	0,404124002	0,191156526
Сумма				2,114099949	1,00

Расчет весов подходов Определение итоговых весов по каждой альтернативе (подходам)

Итоговое согласование результатов представлено ниже в таблице. Итоговый результат равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Расчет итоговых весов по каждой альтернативе

Таблица

	А	Б	В	Г
Подход\Критерий	0,500332329	0,288142114	0,146047027	0,06547853
ЗП	0,00	0,00	0,00	0,00
СП	0,668942139	0,676067619	0,808843474	0,808843474
ДП	0,331057861	0,323932381	0,191156526	0,191156526

Расчет итоговых весов по каждой альтернативе с учетом весов.

Подход\Критерий	А	Б	В	Г	Итоговый вес
ЗП	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
СП	0,334693379	0,194803553	0,118129185	0,052961882	0,700587997
ДП	0,165638951	0,093338561	0,027917842	0,012516648	0,299412002
					1

Рыночная стоимость объекта оценки определяется как взвешенная, полученная каждым из подходов стоимость, результаты согласования приведены в таблице ниже.

Рыночная стоимость объекта оценки

Таблица

№, п/п	Наименование показателя	Величина	Весовой коэффициент
1.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Обоснованный отказ от применения подхода	0,00
2.	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	4 216 781,34 рублей	0,700587997
3.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	2 186 653,57 рублей	0,299412002
4.	Рыночная стоимость, руб.	6 403 434,91 рублей	1,0

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, 19 апреля 2017 года, с учетом округлений.

6 403 434,91 рублей

(Шесть миллионов четыреста три тысячи четыреста тридцать четыре 91/100) рублей.

ГЛАВА № 9. ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на Дату проведения оценки, 19 апреля 2017 года.

Результаты определения рыночной стоимости объектов Оценки могут быть использованы как относительно всего объекта оценки, так и отдельно по каждому наименованию объектов оценки.

Величина рыночной стоимости объекта оценки, представляющего собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности ЗАО ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ ФИРМА «ЭПО» (ИНН: 7728040322, КПП: 500301001, ОГРН: 1027700165283), расположенные по адресу: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3, определенная на Дату оценки, с учетом корректировок и округлений	75 498 007,19 рублей (Семьдесят пять миллионов четыреста девяносто восемь тысяч семь 19/100) рублей
--	---

Детализация величины рыночной стоимости отдельных объектов недвижимого имущества, приводится в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости, выраженная в рублях
1.	Здание, назначение: нежилое, ангар, общая площадь: 470,9 кв.м., год постройки (год завершения строительства, год завершения работ): 1986 год, количество этажей, в том числе и подземных: 1, в том числе подземных гаражей 0, кадастровый номер: 77:06:0003015:3173, кадастровая стоимость объекта: 18 837 619,90 рублей, адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 3. Вид права: собственность, собственник (правообладатель): Закрытое акционерное общество Производственно – коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН: 7728040322), вид, номер и дата государственной регистрации: собственность, № 77-01/31-826/2004-379 от 27.08.2004 год. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Лейкерсон дивижн ЛТД», основания государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.03.2012 год № 036/020-12; Кредитный договор от 16.03.2012 год № 00-021/К-12; Кредитный договор от 28.02.2012 год № 00-020/К-12; Договор уступки права требования (цессии) от 15.07.2013 год.	6 403 434,91 рублей (Шесть миллионов четыреста три тысячи четыреста тридцать четыре 91/100) рублей.
2.	Здание, назначение: нежилое, модуль МАРХИ, общая площадь: 1228,6 кв.м., год постройки (год завершения строительства, год завершения работ): 1986 год, количество этажей, в том числе и подземных: 2, в том числе подземных гаражей 0, кадастровый номер: 77:06:0003015:3176, кадастровая стоимость объекта: 29 946 756,42 рублей, адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2. Вид права: собственность, собственник (правообладатель): Закрытое	37 446 364,39 рублей (Тридцать семь миллионов четыреста сорок шесть тысяч триста шестьдесят четыре 39/100) рублей.

	акционерное общество Производственно – коммерческая фирма «ЭПО» (ИНН: 7728040322), вид, номер и дата государственной регистрации: собственность, № 77-01/31-826/2004-378 от 27.08.2004 год. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Лейкерсон дивижн ЛТД», основания государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.03.2012 год № 036/020-12; Кредитный договор от 16.03.2012 год № 00-021/К-12; Кредитный договор от 28.02.2012 год № 00-020/К-12; Договор уступки права требования (цессии) от 15.07.2013 год.	
3.	Право аренды земельного участка (земельный участок, общая площадь: 2694кв.м., кадастровый номер: 77:06:0003015:84, кадастровая стоимость объекта: 35 954 258,70 рублей, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация модуля «Мархи» и строения «Ангар», адрес объекта: город Москва, Старокалужское шоссе, дом 58, строение 2, 3. Вид права: аренда, весь объект, для эксплуатации модуля «Мархи» и строения «Ангар», дата государственной регистрации: 25.10.2007 год, номер государственной регистрации: 77-77-14/014/2007-370, срок на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с даты государственной регистрации до 05.10.2031 года. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: «Лейкерсон дивижн ЛТД», основания государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.03.2012 год № 036/020-12; Кредитный договор от 16.03.2012 год № 00-021/К-12; Кредитный договор от 28.02.2012 год № 00-020/К-12; Договор уступки права требования (цессии) от 15.07.2013 год.)	31 648 207,89 рублей (Тридцать один миллион шестьсот сорок восемь тысяч двести семь 89/100) рублей
	Величина рыночной стоимости, выраженная в рублях	75 498 007,19 рублей (Семьдесят пять миллионов четыреста девяносто восемь тысяч семь 19/100) рублей

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.

Мы, ниже подписавшиеся, оценщик Казанов Андрей Григорьевич, и оценщик Казанова Надежда Андреевна являясь надлежащим образом дипломированными, профессиональными оценщиками, членами саморегулируемой организации НП «АРМО», заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены в пределах установленных полномочий и обязанностей;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми существующими ограничительными условиями и представляют собой личные и беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении имущества, которое является предметом настоящего отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастий по отношению лицам, или организациям, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата наших услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом;
- анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке имущества составлен, в полном соответствии с Правилами осуществления оценочной практики профессиональных оценщиков.

С уважением

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»



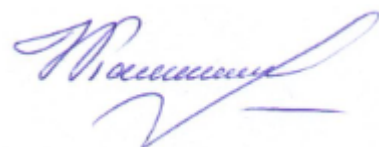
Казанова Надежда
Андреевна

Оценщик,
выполнивший и
подписавший
настоящий отчет



Казанов Андрей
Григорьевич

Оценщик,
выполнивший и
подписавший
настоящий отчет



Казанова Надежда
Андреевна

10 мая 2017 года.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА.

1. Методические рекомендации по расчету полной восстановительной стоимости зданий, имеющих отличия от типового проекта, с использованием сборников УПВС и разъяснений к ним. Автор: Красовский А.П., к.т.н., доцент кафедры "Оценочная деятельность и антикризисное управление" Финансовой академии при Правительстве РФ.
2. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости. Автор: Стерник Геннадий Моисеевич, к.т.н.
3. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Автор: Галасюк Виктор Валериевич – директор департамента кредитного консалтинга информационно-консалтинговой фирмы “ИНКОН-ЦЕНТР” (консалтинговая группа “КАУПЕРВУД”)
4. Методические рекомендации по оценке стоимости с учетом инфляции. Два формата измерений. Автор: доктор экономических наук, В.М. Рутгайзер.
5. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р;
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.
7. «МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ» разработанные Автономной некоммерческой организацией «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» Торгово-промышленной палаты Российской Федерации (Издание официальное)
8. «МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ОЦЕНКИ ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТОВ НАМЕЧАЕМОЙ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ», разработанные Автономной некоммерческой организацией «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» Торгово-промышленной палаты Российской Федерации (Издание официальное).
9. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года);
10. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:
 - "Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
 - Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
 - Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
 - Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611

- Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года № 327
- 11. Стандарты НП СРОО «АРМО» СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;
- 12. ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.
- 13. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, СКРИН - ШОТЫ