

НЭО Консалт

НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА • ОЦЕНКА • КОНСАЛТИНГ

Отчет № 118-15/3

об оценке рыночной стоимости помещения нежилого назначения общей площадью 126,7 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Мытищи, ул. Борисовка, д.2, пом.1, кадастровый номер 50:12:0090229:1553

Заказчик	ЗАО «МПО Теплоинжстрой»
Исполнитель	ООО «НЭО Консалт»
Основание проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 138-15 от 10 июля 2015 года
Дата составления отчета	23 июля 2015 года
Дата оценки	14 июля 2015 года

Утверждаю

Крутькова С.А.

Генеральный директор

Москва 2015

Оглавление

Основные факты и выводы	5
Задание на оценку	6
Сведения о заказчике, исполнителе и оценщиках.....	8
Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки ..	10
Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	13
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	14
Описание объекта оценки	15
Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки	15
Местоположение объекта оценки.....	23
Характеристика района расположения объекта оценки.....	25
Сведения о текущем использовании объекта оценки	26
Анализ рынка объекта оценки.....	27
Обзор макроэкономического развития РФ в январе - мае 2015 года	27
Прогноз экономического развития РФ в 2014-2030 гг.....	30
Анализ рынка коммерческой недвижимости в Московской области	34
Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	41
Описание процесса оценки объекта оценки.....	45
Нормативная база. Термины и определения	45
Подходы к оценке	45
Последовательность проведения оценки	46
Обоснование отказа от применяемых подходов.....	47
Сравнительный подход.....	48
Методические основы	48
Оценочные расчеты	49
Объекты – аналоги	49
Вводимые поправки	51
Доходный подход	56
Методические основы	56
Оценочные расчеты	57
Определение ставки арендной платы	57
Вводимые поправки	59

Определение потенциального валового дохода (ПВД)	65
Определение действительного валового дохода (ДВД)	65
Расчет операционных расходов.....	65
Расчет чистого операционного дохода.....	66
Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	68
Согласование результатов	69
Выводы и заключения.....	74
Заявление о качестве оценки	75
Список использованных нормативных документов и справочно–методической литературы	76
Список нормативных документов	76
Список справочно-методической литературы.....	76

Приложение

НЭО Консалт

НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА • ОЦЕНКА • КОНСАЛТИНГ

Исх. № 118-15/3 от 23 июля 2015 года

105264, г. Москва, ул. Парковая 9-ая, д.33, корп.1
Конкурсному управляющему
ЗАО «МПО Теплоинжстрой»
Г-ну Батраченко А.Я.

Уважаемый Андрей Яковлевич!

На основании Договора на оказание услуг по оценке № 138-15 от 10 июля 2015 года ООО «НЭО Консалт» провело оценку рыночной стоимости помещения нежилого назначения общей площадью 126,7 кв.м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Мытищи, ул. Борисовка, д.2, пом.1, кадастровый номер 50:12:0090229:1553. Перечень и спецификации оцениваемого имущества были составлены на основании документов, перечисленных в настоящем отчете.

Рыночная стоимость объекта оценки – помещения нежилого назначения общей площадью 126,7 кв.м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Мытищи, ул. Борисовка, д.2, пом.1, кадастровый номер 50:12:0090229:1553 по состоянию на дату оценки – 14 июля 2015 года, составляет **16 900 000 (шестнадцать миллионов девятьсот тысяч) рублей, НДС не облагается.**

ООО «НЭО Консалт» не производилось аудиторской, юридической или иной проверки предоставляемой в ее распоряжение документации и информации.

Отдельные сведения, приведенные в настоящем отчете об оценке, равно как и отдельные части отчета, могут быть использованы только как неотъемлемая часть его полного текста, с учетом всех содержащихся в нем ограничений и допущений.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 и ФСО №7, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 254, 255, 256 от 20 июля 2007 года и № 611 от 25 сентября 2014 г.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Генеральный директор

С.А. Крутькова

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является помещение нежилого назначения общей площадью 126,7 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Мытищи, ул. Борисовка, д.2, пом.1, кадастровый номер 50:12:0090229:1553.

Более подробная информация об объекте оценки приведена в разделе «Описание объекта оценки» (страница 15 настоящего отчета).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Оценка рыночной стоимости объекта оценки была проведена с использованием сравнительного и доходного подходов, затратный подход не применялся (см. раздел «Обоснование отказа от применяемых подходов» на стр. 47 настоящего отчета). Результаты согласования и итоговая стоимость объекта оценки представлены в следующей таблице:

Таблица 1. Применяемые подходы к оценке и итоговая величина рыночной стоимости здания

Подход к оценке	Удельный вес подхода, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Затратный	Не применялся	-
Сравнительный	57,47	16 156 000
Доходный	42,53	17 955 000
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.		16 921 000

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки – помещения нежилого назначения общей площадью 126,7 кв.м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Мытищи, ул. Борисовка, д.2, пом.1, кадастровый номер 50:12:0090229:1553 по состоянию на дату оценки – 14 июля 2015 года, после округления составляет **16 900 000 (шестнадцать миллионов девятьсот тысяч) рублей, НДС не облагается.**

Генеральный директор
ООО «НЭО Консалт»

С.А. Крутькова

Оценщик

Ю.Д. Иванова

Задание на оценку

Объект оценки

Объект оценки – помещение нежилого назначения общей площадью 126,7 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Мытищи, ул. Борисовка, д.2, пом.1, кадастровый номер 50:12:0090229:1553.

Имущественные права на объект оценки

Право собственности ЗАО «МПО Теплоинжстрой»

Правообладатель

ЗАО «МПО Теплоинжстрой»

Цели и задачи оценки

Цель и задачи оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках конкурсного производства

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Предполагаемое использование результатов оценки: реализация объекта оценки в рамках конкурсного производства

Результаты оценки действительны только в рамках допущений и ограничений, описанных в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки» на странице 10 настоящего отчета.

Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость, выраженная в рублях РФ

Дата оценки

14 июля 2015 года

Срок проведения оценки

10 июля 2015 года – 23 июля 2015 года

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- Оценка проводится на основе информации, предоставленной Заказчиком, а также информации, имеющейся в открытых источниках и доступной потенциальному покупателю на дату оценки. При изменении объема исходных данных, на которых основывается оценка, возможно изменение рыночной стоимости объекта оценки;
- Оценка проводится в условиях отсутствия обязанности третьих лиц по предоставлению информации;

- Оценщики не несут ответственности за финансовую и налоговую отчетность, ими не проводится аудиторская и иная проверка и не осуществляется инвентаризация имущества объекта оценки;
- Юридическая экспертиза существующих прав в отношении объекта оценки не проводится; права рассматриваются свободными от каких - либо претензий и ограничений; оценщики не несут ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки;
- Оценщики полагаются на достоверность и ответственность исходной информации и документации, предоставленной Заказчиком;
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких - либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки; на оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов;
- От оценщиков не требуется появление в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данного исследования, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд;
- Отчет об оценке должен содержать профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки, что не является гарантией реализации объекта по цене, указанной в Отчете об оценке, поскольку данная стоимость только рекомендуется оценщиками для целей совершения сделок с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Сведения о заказчике, исполнителе и оценщиках

Заказчик

Закрытое акционерное общество «ЗАО «МПО Теплоинжстрой»

- Краткое наименование: ЗАО «МПО Теплоинжстрой»
- Адрес местонахождения: 105264, г. Москва, ул. Парковая 9-ая, д.33, корп.1
- ИНН/КПП: 7719217485/771901001
- ОГРН: 1027739524053 (дата присвоения – 10.11.2002 года)

Сведения об оценщике

Иванова Юлия Дмитриевна

- Квалификация: Диплом о высшем образовании специалиста с отличием № 107705 0056859, квалификация: менеджер со специализацией «Оценка и управление собственностью», выдан 26 июня 2015 года Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением «Государственный Университет Управления». Член саморегулируемой организации оценщиков «Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр - оценка» (Свидетельство от 03 июля 2015 года, рег. № 00717), адрес местонахождения НП «Кадастр-оценка»: 107023, г. Москва, Семеновский переулок, д. 6, офис 501.
- Трудовой договор № 4 от 02 марта 2015 года с Обществом с ограниченной ответственностью «НЭО Консалт» (ОГРН: 1147746810078, дата присвоения ОГРН – 17 июля 2014 г., юридический адрес: 127299, г. Москва, ул. космонавта Волкова, д. 21, корп. 2, кв. 53, фактический адрес: 125190, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 80, корп. 17, оф. 9). Общий стаж работы в оценочной деятельности – 1 год. Специализация – оценка недвижимости, машин и оборудования, участие в подготовке более 15 отчетов об оценке.
- Полис страхования профессиональной ответственности № 433-043373/15 ОСаО «Ингосстрах» от 01 июля 2015 года на срок с 03 июля 2015 года по 02 июля 2016 года. Страховая сумма – триста тысяч рублей.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Общество с ограниченной ответственностью «НЭО Консалт» (ООО «НЭО Консалт»)

- Юридический адрес: РФ, 127299, г. Москва, ул. космонавта Волкова, д. 21, корп. 2, кв. 53
- Фактический адрес: РФ, 125190, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 80, корп. 17, оф. 9
- ИНН/КПП: 7743932662/774301001
- ОГРН: 1147746810078 (дата присвоения – 17.07.2014 года)

В соответствии со статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, ООО «НЭО Консалт» имеет в штате двух лиц – членов саморегулируемых организаций оценщиков – Некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр - оценка».

Ответственность Исполнителя дополнительно застрахована в ОСАО «Ингосстрах»: Договор обязательного страхования при осуществлении оценочной деятельности № 433-086002/14 от 20 ноября 2014 года. Период страхования - с 20 ноября 2014 года по 19 ноября 2015 года. Страховая сумма – пять миллионов рублей.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

К проведению оценки и составлению настоящего Отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Настоящая оценка проведена, и данный Отчет подготовлен с учетом следующих ограничительных условий и допущений:

Ограничительные условия

1. Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком при принятии управленческих, финансовых и иных решений, связанных с объектом оценки;
2. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
3. Оценщики основываются на информации, представленной Заказчиком, имеющейся в архивах Исполнителя, а также полученной в результате исследования рынка и объекта оценки. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, будут сделаны ссылки на источники получения информации, оценщики исходят из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед оценщиками не ставится задача по специальной проверке представленной информации и данных, за исключением проверки доступными оценщикам средствами;
4. Перед Исполнителем не ставится задача проведения инвентаризации, юридической, аудиторской, строительно-технической, технологической, санитарно-экологической и эпидемиологической экспертизы;
5. Оценка проводится в условиях отсутствия обязанности третьих лиц предоставлять информацию для проведения оценки объекта в сроки, установленные Договором на оценку;
6. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
7. От оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственность 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;
8. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое имеется в отчете, применяется 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;
9. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных

- действий в отношении объекта оценки. От оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки;
10. В процессе оценки Оценщики оставляют за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияния на итоговый результат стоимости объекта оценки;
 11. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или объекта оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;
 12. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно итоговой величины стоимости объекта оценки для указанных целей и задач и по состоянию на дату оценки;
 13. Итоговая величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиками обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости объекта оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене;
 14. Оценщики и Исполнитель не несут ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования настоящего отчета или любой его части третьими лицами;
 15. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке;
 16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
 17. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки с учетом имеющейся в распоряжении оценщика информации. При изменении объема исходных данных, на которых основывается оценка, возможно изменение рыночной стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;
 18. Вся информация, используемая в Отчете, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Допущения

1. Объект оценки рассматривался свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете;
2. Оценщики исходят из того, что все необходимые лицензии, ордера, имеющие отношение к объекту оценки и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций объекта оценки;
3. При проведении оценки стоимости предполагается разумное владение и компетентное управление объектом оценки.
4. Оценка проводится исходя из допущения, что земельный участок, на котором расположен объект оценки, находится в государственной собственности и принадлежит владельцу объекта оценки на праве долгосрочной аренды, оформленном и зарегистрированном надлежащим образом;
5. В итоговых значениях рыночной стоимости объекта оценки не требуется суждение Оценщика о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки.

Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиками при проведении расчетов стоимости объекта оценки.

Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральные стандарты оценки (ФСО)

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 254 от 20 июля 2007 г.;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007 г.;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007 г.;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.

Стандарты и правила оценочной деятельности

- Стандарты и правила Некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр - оценка» (НП «Кадастр - оценка»).

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта

При проведении оценки были использованы следующие документы:

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-50/012-50/012/003/2015-4264/2 от 29.04.2015 г.;
- Кадастровый паспорт помещения площадью 125,8 кв. м, расположенного по адресу г. Мытищи, ул. Борисовка, д.2, лит. А, пом. I от 30.08.2012 г.;
- Технический паспорт нежилого помещения, расположенного по адресу г. Мытищи, ул. Борисовка, д.2, лит. А, пом. I от 29.10.2012 г.

Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки

Документы, предоставленные Заказчиком, с учетом принятых ограничений и допущений, используемые в настоящем отчете считаются достоверными.

По мнению оценщиков, с учетом принятых ограничений и допущений, используемых в настоящем отчете, сведения об объекте оценки, содержащиеся в представленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Используемая информация, включая документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки, нормативные документы и справочно–методическая литература, а также прочие источники информации, перечисленные в настоящем отчете, признается достаточной, поскольку, по мнению оценщиков, использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Также используемая информация полагается достоверной, поскольку, по мнению оценщиков, с учетом принятых ограничений и допущений, используемых в настоящем отчете, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиками при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Таким образом, по мнению оценщиков, информация, используемая в отчете, позволяет однозначно установить количественные и качественные характеристики объекта оценки, является достаточной и достоверной.

Описание объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки

Объект оценки – помещение нежилого назначения общей площадью 126,7 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Мытищи, ул. Борисовка, д.2, пом.1, кадастровый номер 50:12:0090229:1553.

Объект оценки представляет собой помещение нежилого назначения с коридорно-кабинетной планировкой, расположенное на 1 этаже жилого дома с отдельным входом со стороны ул. Борисовка. В настоящее время в оцениваемом помещении размещен офис.

Ниже приведено описание жилого дома, в котором расположен объект оценки, составленное на основании анализа предоставленной Заказчиком информации, а также по результатам проведенного осмотра.

Таблица 2. Описание жилого здания, в котором расположено оцениваемое помещение

Параметр	Описание
Год постройки	2007
Тип здания	Многоквартирный панельный жилой дом
Функциональное назначение здания/сооружения	Здание жилого назначения
Возраст здания (фактический возраст, нормативный срок службы, остаточный срок эксплуатации, лет)	8 лет
Благоустройство участка (состояние придомовой территории, отмостков, планировка двора, наличие и состояние прилегающей территории, ее ограждение, озеленение, внутренние дороги, пешеходные дорожки, уличное освещение, иные улучшения)	Объект расположен на окраине жилой застройки города Мытищи, на пересечении ул. Борисовка и ул. Сукромка, на первой линии; окружающая территория – жилые дома, детская площадка, парковка на придомовой территории.
Сведения об исторических и памятных событиях и личностях, связанных с данным объектом	Информация отсутствует
Статус памятника истории и культуры (федеральный, региональный, местный)	Информация отсутствует
Объемно-планировочные параметры	
Общая площадь, кв. м	Информация отсутствует
Этажность	17
Группа капитальности	1
Преобладающий материал конструктивных элементов	
Фундаменты	Свайный
Наружные и внутренние капитальные стены	Панельные, трехслойные, толщина 380 мм
Перекрытия	Железобетонные

Параметр	Описание
Крыша	Филизол
Проемы оконные	Стеклопакеты
Инженерные системы здания	Отопление, водопровод, канализация, электроснабжение, вентиляция
Лифты	Пассажирский, грузовой

Имущественные права

Информация о правообладателе и правовых статусах объекта оценки представлена в таблице:

Таблица 3. Информация о правовом статусе объекта оценки

Параметр	Описание
Субъект права	ЗАО «МПО Теплоинжстрой»
Правообладатель	ЗАО «МПО Теплоинжстрой»
Период правообладания	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-50/012-50/012/003/2015-4264/2 от 29 апреля 2015 года
Вид права	Собственность
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Использование объекта	Нежилое
Кадастровый номер	50:12:0090229:1553

Сведения об обременениях

На основании анализа документов, предоставленных Заказчиком, ограничения и обременения права на объект оценки не выявлены.

Сведения об износах и устареваниях

В оцениваемом помещении выполнена стандартная отделка, осуществляемая в 2010-х годах, с применением отделочных материалов среднего уровня. В ходе осмотра существенных повреждений отделки и инженерных систем не выявлено. Проведение ремонта в помещениях не требуется. Заметны незначительные повреждения бетонных ступень лестницы и покрасочного слоя стены при входе в помещение. Системы коммуникаций в хорошем состоянии.

Описание технического состояния конструктивных элементов здания торгово-выставочного центра, доля в котором оценивается в настоящем отчете, представлено в таблице.

Таблица 4. Описание технического состояния конструктивных элементов оцениваемого здания

Наименование элемента	Характеристика
Фундаменты	Линии фундамента не деформированы, без признаков увеличения осадочных деформаций. Внешний осмотр фундамента не выявил места нарушений гидроизоляции, повреждений и ослаблений кладки фундамента, часть фундамента полностью закрыта отделочным материалом.
Стены и перегородки	В ходе внешнего осмотра выявлены места нарушения штукатурного слоя: частичное отпадение и трещины в штукатурке, повреждения покрасочного слоя при входе в помещение. Осмотр

Наименование элемента	Характеристика
	состояния стен и перегородок внутри помещения не выявил повреждений. Состояние хорошее.
Перекрытия	Состояние хорошее.
Крыша	Состояние хорошее.
Полы	Ламинат, состояние хорошее.
Проемы оконные	В хорошем состоянии.
Дверные проемы	Дверные проемы в хорошем состоянии.
Коммуникации	Электроснабжение, система отопления, канализация и водостоки в хорошем состоянии.
Отделка	Отделка в помещении стандартная с применением отделочных материалов среднего уровня. Состояние помещений можно оценить, как хорошее.

Общий вид жилого дома, в котором находится объект оценки, иллюстрируют следующие фотографии:

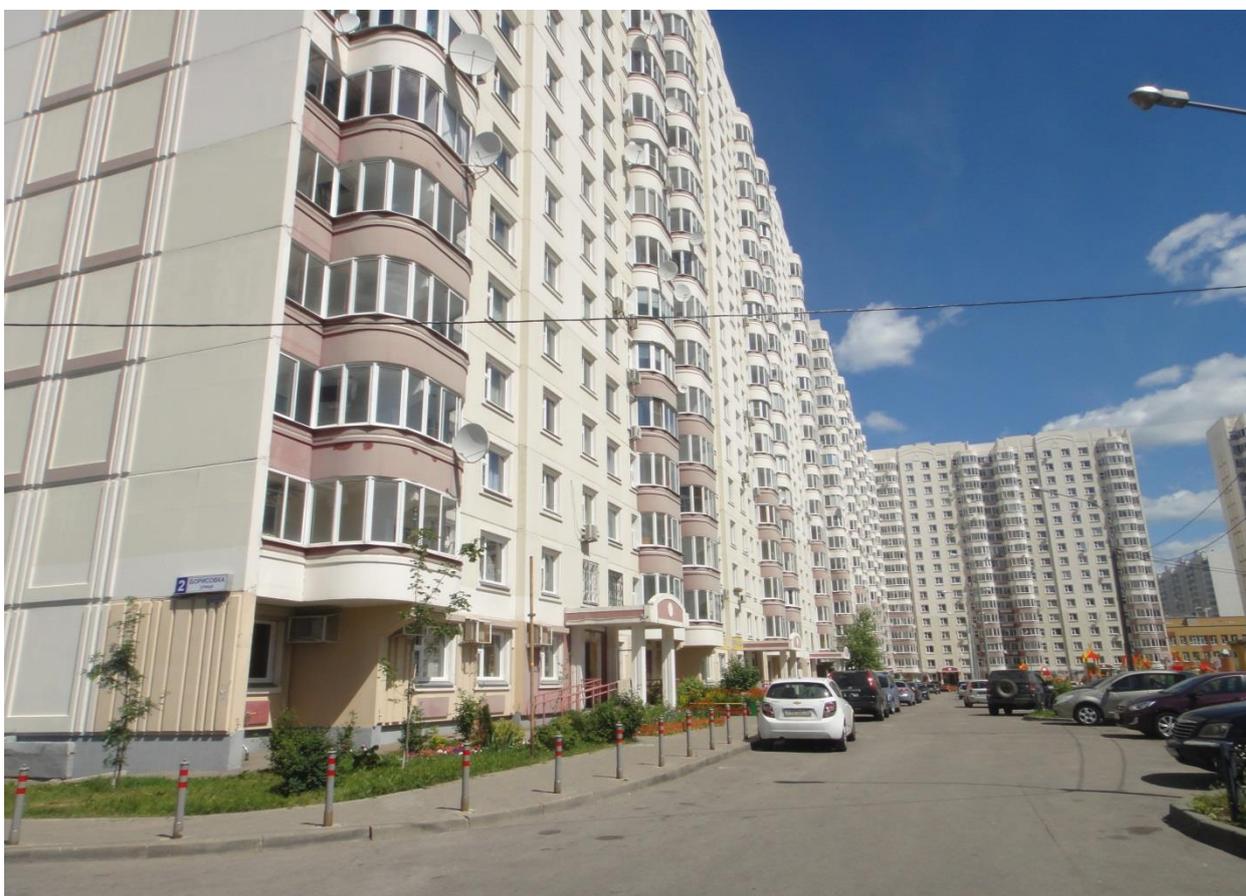


Фото 1. Общий вид жилого дома



Фото 2. Окружающая территория, выход на ул. Борисовка



Фото 3. Вход в оцениваемое помещение со стороны ул. Борисовка

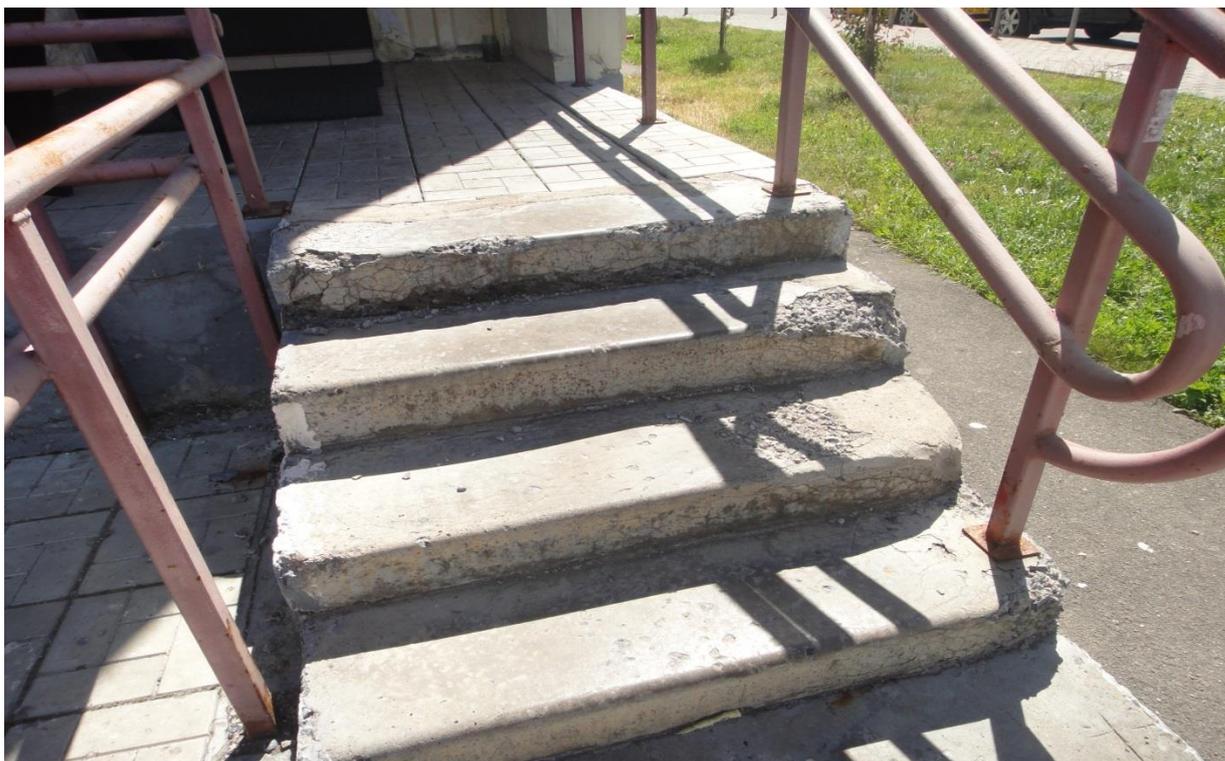


Фото 4. Деформации бетонных ступеней лестницы у входа в оцениваемое помещение

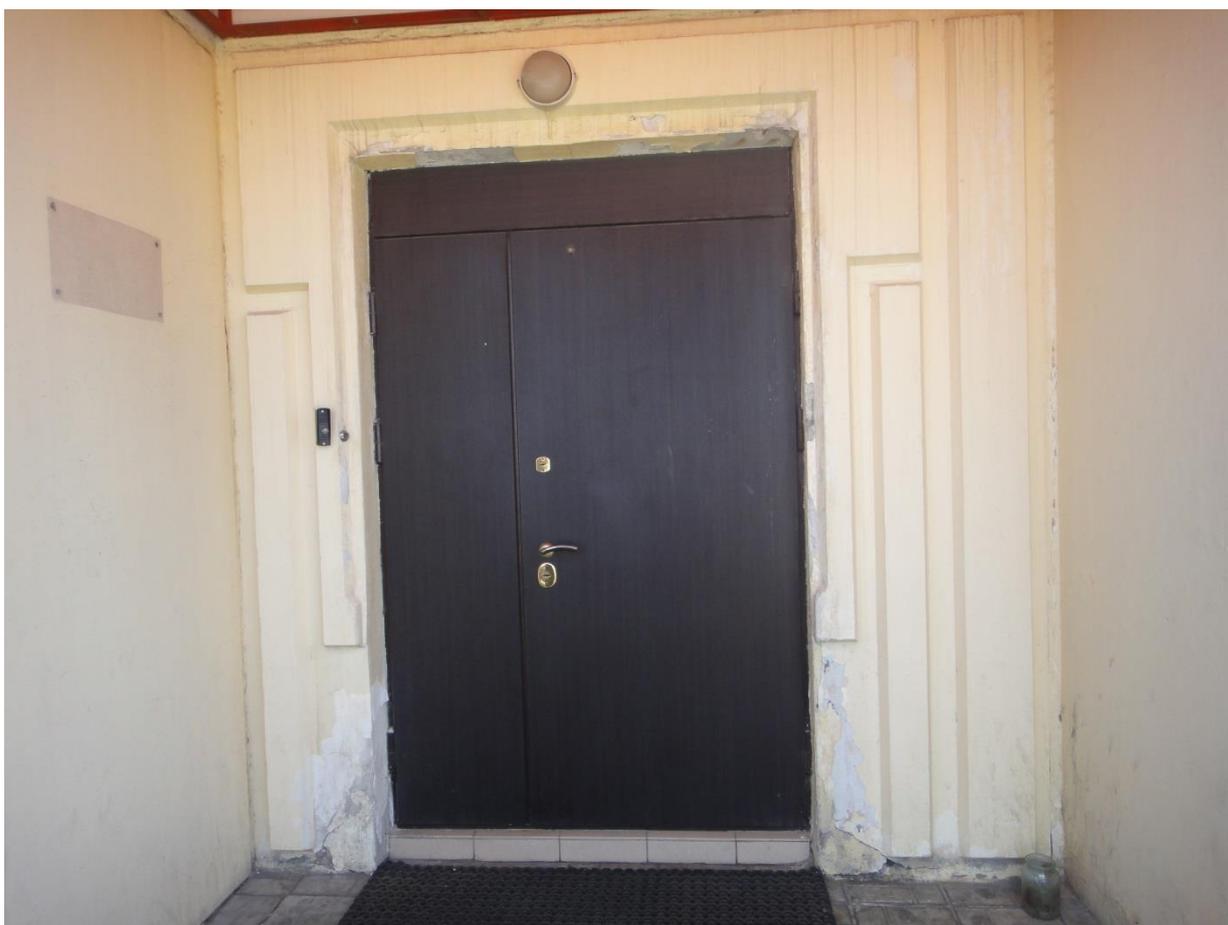


Фото 5. Вход в оцениваемое помещение, повреждения штукатурки и покрасочного, трещины



Фото 6. Входная группа



Фото 7. Коридор общий вид



Фото 8. Коридор



Фото 9. Санузел



Фото 10. Коридор общий вид



Фото 11. Офисное помещение, состояние отделки



Фото 12. Офисное помещение, состояние отделки

Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в Московской области, г. Мытищи, ул. Борисовка, д.2.

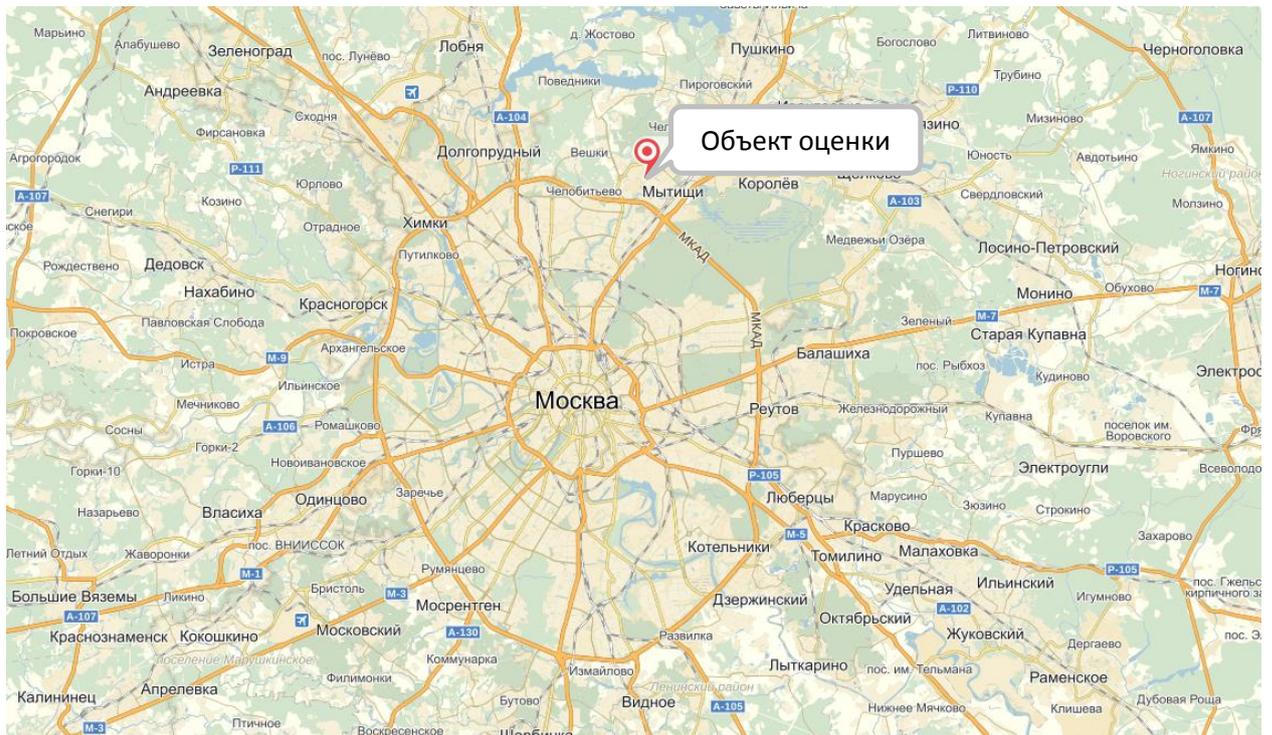


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте московской области

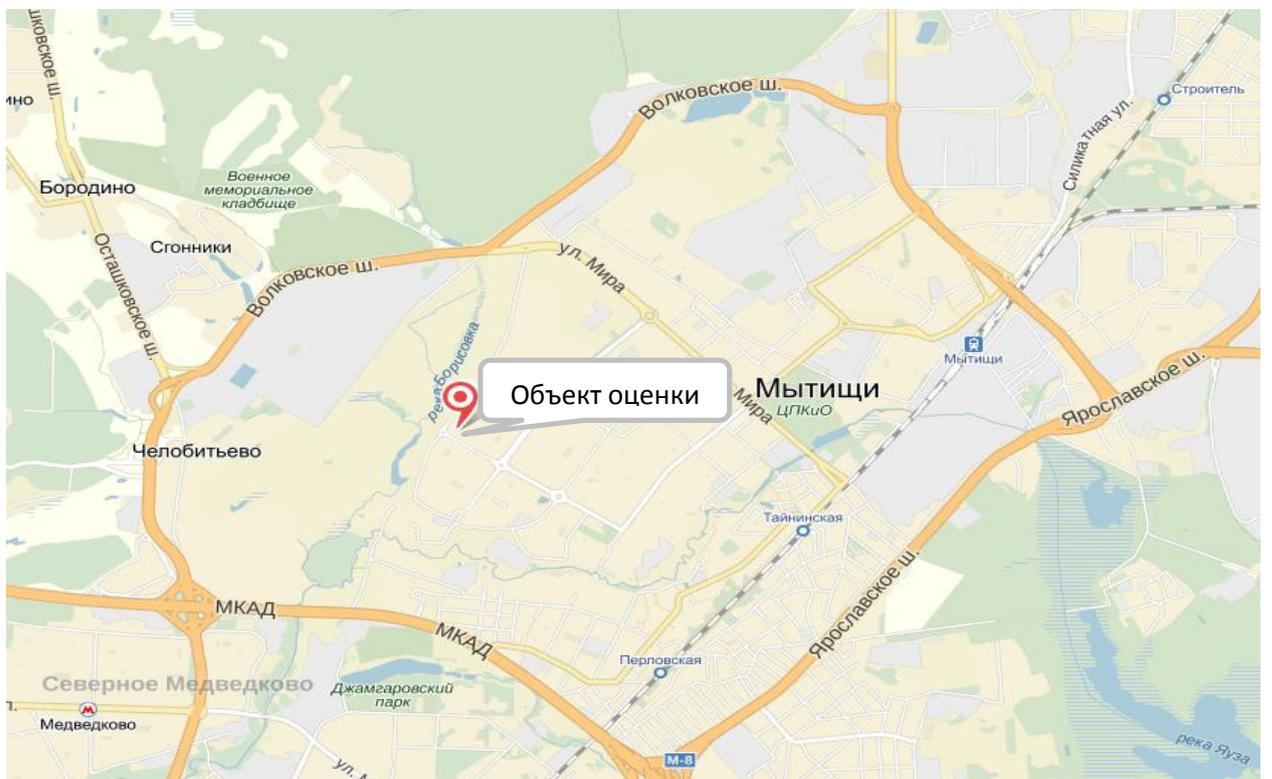


Рисунок 2. Положение объекта оценки на общей карте города Мытищи

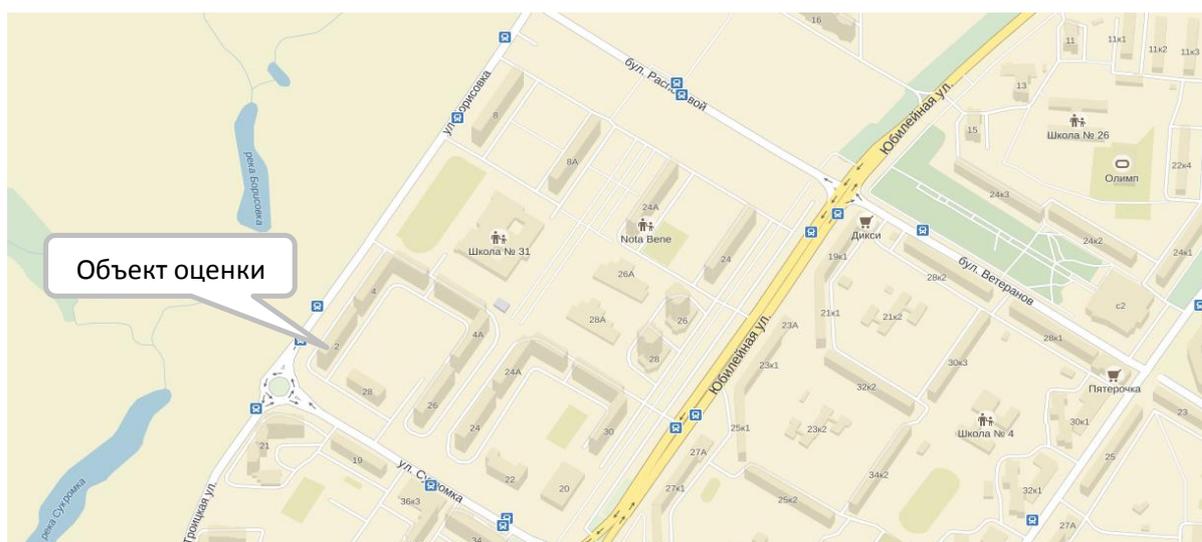


Рисунок 3. Локальное местоположение объекта оценки на общей карте города Мытищи

Описание локального окружения объекта оценки представлено в таблице:

Таблица 5. Описание локального местоположения объекта оценки

Параметр	Описание
Местоположение (город: деловой центр, исторический центр, около центра, окраина и т.п.)	Объект расположен на окраине жилой застройки на пересечении ул. Борисовка и ул. Сукромка
Кадастровый номер	50:12:0090229:1553
Границы квартала	Квартал ограничен: ул. Борисовка, Сукромка, ул. Юбилейная, бульвар Распоповой
Типичное использование окружающей застройки (жилая, административная, гаражи, склады, промышленная, парковая зона), ее качество и состояние	Жилая, административная застройка
Тип и плотность застройки окружения (уличная, плотная с разрывами, отдельно стоящие здания, новостройки)	Отдельно стоящие здания
Запыленность и загазованность воздуха (незначительная в пределах нормы, выше ПДК)	Незначительная, в пределах нормы
Загрязненность водоемов (незначительная в пределах нормы, выше ПДК)	Незначительная, в пределах нормы
Уровень шума (незначительный в пределах нормы, выше нормы)	Незначительный, в пределах нормы
Транспортная доступность объекта	Хорошая
Удаленность от автомагистралей	Объект расположен на удалении около 1,6 км от МКАД, 3 км от Ярославского шоссе, около 1,5 км от Волковского шоссе
Интенсивность движения транспорта	Интенсивность движения по ул. Юбилейная и ул. Борисовка умеренная
Подъездные пути (тип покрытия, ширина дорог, уклоны), доступ к объекту	Автомобильная асфальтированная однополосная в каждом направлении дорога
Возможность парковки автотранспорта	Предусмотрена подземная стоянка для

Параметр	Описание
	жителей жилого дома, парковка на придомовой территории и прилегающих проездах
Виды общественного транспорта (расстояние до ближайшей остановки, м; временные интервалы движения, мин.)	Автобусы, автолайн, маршрутное такси до станций метро «Медведково» (20 минут), 2,5 км до ж/д станций Тайнинская и Перловская
Инфраструктура района, удаленность от центров жизнеобеспечения (делового и административного центра, объектов торговли, культуры; медицинских учреждений; школ, детских садов, яслей; зон рекреации)	Объект оценки находится на окраине жилой застройки. Однако в ближайшем окружении объекта оценки имеется вся необходимая инфраструктура (административные здания, объекты торговли, культуры; медицинские учреждения; школы, детские сады, зоны рекреации)
Перспектива развития района (строительство, снос и т.д.)	По мнению оценщиков, ввиду удовлетворительного состояния большинства объектов окружающей застройки, наиболее вероятной среднесрочной (5 – 7 лет) перспективой развития района является точечная застройка жилыми и административными объектами

Характеристика района расположения объекта оценки

Мыти́щи — город в России, административный центр Мытищинского района Московской области, крупнейший населённый пункт городского поселения Мытищи.

Население — 187 119 чел. (2015).

Город расположен в 19 км к северо-востоку от центра Москвы, на реке Яузе. Непосредственно граничит со столицей по МКАД в районе Ярославского шоссе и Осташковского шоссе. Железнодорожный узел на линии Москва — Ярославль. Протяжённость города с севера на юг — 10 км, с северо-востока на юго-запад — 11 км. Северный город-спутник Москвы, один из крупнейших центров культуры, науки и промышленности Московской области.

Главная промышленная отрасль, получившая развитие в городе — машиностроение. Работает машиностроительный завод (ОАО «Метровагонмаш») — производство вагонов метро (крупнейший завод подобной специализации на территории СНГ), автосамосвалов, автоприцепов; электромеханический (кабели, электронная аппаратура), приборостроительный завод; завод «Энергопромавтоматика»; ООО «ЛИРСОТ» (бывшее НПО «Химволокно»); ОАО «ГИПРОИВ»; ОАО «Мосстройпластмасс» (производство синтетических смол, линолеума, изделий из пластмассы); ОАО «Особое конструкторское бюро кабельной промышленности» (ОКБКП); завод «Стройперлит»; ООО «Дорожные знаки»; завод по производству эковаты (ООО «Промэковата»); Кофейный завод «Интеркафе» по производству растворимого кофе, предприятия пищевой промышленности и др. До недавнего времени функционировал Мытищинский завод художественного литья (МЗХЛ) «Вель».

Ведётся активное жилищное строительство. В последние годы застройка являет собой гиперактивное возведение многоэтажных панельных жилых домов. За время массового строительства, нагрузка на социальную инфраструктуру выросла многократно.

Сведения о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки оцениваемое помещение используется в качестве офиса.

Анализ рынка объекта оценки

Обзор макроэкономического развития РФ в январе - мае 2015 года

Данный анализ подготовлен на основании информации, представленной на сайте <http://www.economy.gov.ru/minec/main>.

Данные за май текущего года показали продолжение спада экономики, но с замедлением темпов падения. С исключением сезонности ВВП снизился в январе на 1,5%, в феврале – на 0,9%, в марте - на 0,8%, в апреле – на 0,6%, в мае, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 0,4 процента. Замедление темпов падения ВВП в мае связано с замедлением спада промышленного производства, как добывающих, так и обрабатывающих производств, а также потребительского спроса. Остается существенным спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к маю прошлого года составило 4,9%, с начала года ВВП снизился на 3,2% к соответствующему периоду 2014 года.

В мае текущего года наибольшее отрицательное влияние на темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года оказали обрабатывающие производства, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

Росстат опубликовал данные о производстве валового внутреннего продукта (ВВП) в I квартале 2015 года. Объем ВВП России за I квартал 2015 г. составил в текущих ценах 16564,8 млрд. рублей. Темпы его физического объема относительно I квартала 2014 г. снизились на 2,2%, что соответствует предварительной оценке Минэкономразвития России.

В I квартале 2015 г. положительный вклад в рост ВВП внесли: добыча полезных ископаемых (рост производства на 4,9% относительно I квартала 2014 г.), сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство (2,9%), а также производство и распределение электроэнергии, газа и воды (0,1%) и сектор государственного управления (0,3%).

С учетом поступившей информации по разделам ОКВЭД за I квартал текущего года Минэкономразвития России скорректировало месячную динамику ВВП за 2015 год. В январе годовой ВВП сократился на 1,8%, в феврале - на 1,6%, в марте и апреле спад ускорился до 3,2%, 4,2% соответственно.

Спад промышленного производства в мае замедлился. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора, снижение к предыдущему месяцу составило 0,6% (1,3% в апреле, соответственно), в том числе в добыче полезных ископаемых - 0,1% (0,4%), в обрабатывающих производствах - 0,9% (1,9%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды - 0,9% (в апреле – рост на 1,0%).

Наибольший вклад в падение вносят отрасли инвестиционного спроса. В отраслях потребительского спроса и промежуточного спроса динамика неоднородна.

В отраслях промежуточного спроса в мае продолжилось сокращение производства в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов.

ральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий. После роста в апреле сократилось производство кокса и нефтепродуктов, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность; возобновился рост в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в химическом производстве.

Из потребительских отраслей в мае продолжилось сокращение в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака; рост продолжился в отраслях легкой 4 промышленности.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжается сокращение в производстве машин и оборудования, в мае замедлилось снижение в производстве транспортных средств и оборудования, после замедления снижения в апреле вновь продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В мае усилился спад инвестиционной активности. По оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал с исключением сезонного фактора составило 1,3% против снижения на 0,8% в апреле и на 0,3% в марте к предыдущему месяцу. Темп падения инвестиций к маю 2014 г., по оценке Росстата, увеличился до 7,6% с 4,8% в апреле к апрелю 2014 года.

Более глубокое падение отмечено по виду деятельности «Строительство». По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора по отношению к предыдущему месяцу оно составило в мае 1,9% после 0,1% в апреле. По данным Росстата, почти вдвое увеличился темп падения к маю 2014 г. - до 10,3% с 5,2% в апреле к апрелю 2014 года.

Относительно стабильно в текущем году развивается сельское хозяйство. В январе-мае, по оценке Минэкономразвития России, сезонно очищенные темпы роста колеблются в пределах от -0,1 до 0,3 процента.

Падение потребительского спроса в мае резко замедлилось. По оценке Минэкономразвития России, снижение оборота розничной торговли с исключением фактора сезонности составило к предыдущему месяцу 0,3% (1,3% в апреле), платных услуг населению - 0,4% (0,6% в апреле).

Реальные располагаемые денежные доходы населения с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, в мае упали на 0,9 процента.

Второй месяц подряд продолжают замедляться темпы падения реальной заработной платы к соответствующему периоду прошлого года: с 10,6% в марте до 7,3% в мае, что выражается в положительных темпах роста с исключением сезонности, которые составили в апреле-мае 0,6 процента.

Безработица продолжает увеличиваться с устранением сезонности – рост с 5,6% в апреле до 5,9% в мае, по оценке Минэкономразвития России.

Экспорт товаров в мае 2015 г., по оценке, составил 32,3 млрд. долл. США (73,3% к маю 2014 г. и 102,7% к апрелю 2015 года).

Импорт товаров в мае текущего года, по оценке, составил 15,2 млрд. долл. США (58,0% к маю 2014 г. и 92,3% к апрелю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в мае 2015 г., по оценке, составило 17,1 млрд. долл. США, относительно мая 2014 г. снизилось на 4,4 процента.

В мае 2015 г. продолжилась тенденция к замедлению инфляции, которая составила 0,4 процента. За годовой период показатель инфляции после пика 16,9%, пройденного в марте, понизился до 15,8%, что ниже прогнозируемых ранее значений. Основным фактором замедления роста потребительских цен стало значительное укрепление курса рубля, а также заметное охлаждение потребительского спроса по мере продолжающегося падения реальных доходов и сокращения покупательной способности населения. С начала года по май инфляция остается высокой – 8,3% (4,2% годом ранее).

Таблица 6. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2014 год			2015 год		
	май	январь-май	апрель	май	май (с искл. сезон. и календар. факт. к апр.)	январь-май
ВВП ¹⁾	101,0	100,7	95,8	95,1	-0,4	96,8
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,9	106,8	100,5	100,4		108,3
Индекс промышленного производства ³⁾	102,8	101,7	95,5	94,5	-0,6	97,7
Обрабатывающие производства ⁴⁾	104,4	103,2	92,8	91,7	-0,9	95,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,5 ⁷⁾	103,0 ⁷⁾	103,3	102,7	-0,1	103,3
Инвестиции в основной капитал	97,3 ⁷⁾	95,9 ⁷⁾	95,2	92,4 ⁵⁾	-1,3	95,2 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	91,9 ⁷⁾	93,5 ⁷⁾	94,8	89,7	-1,9	93,9
Ввод в действие жилых домов	135,5 ⁷⁾	128,6 ⁷⁾	113,6	100		122,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	106,2	99,5	96,1	93,6	-0,9	97,0
Реальная заработная плата	102,1	103,7	90,4 ⁵⁾	92,7 ⁵⁾	0,6	91,2 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	32272	31078	34337 ⁵⁾	34400 ⁵⁾		32685 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	4,9	5,4	5,8	5,6 ⁶⁾	5,9	5,7
Оборот розничной торговли	102,4 ⁷⁾	103,4 ⁷⁾	90,4	90,8	-0,3	92,3
Объем платных услуг населению	100,8	100,9	97,5	96,5	-0,4	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	44,0	214,4	31,5	32,3 ⁸⁾		152,8 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл.	26,1	126,4	16,4	15,2 ¹⁾		77,0 ⁸⁾

Показатель	2014 год		2015 год			
	Q1	Q2	Q1	Q2	Q3	Q4
США						
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	107,7	106,9	59,2	63,7		56,1

Прогноз экономического развития РФ в 2014-2030 гг.

Раздел подготовлен с использованием материалов, размещенных на сайте: <http://www.economy.gov.ru/minec/main>.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года разработан в составе трех основных сценариев долгосрочного развития: консервативного, умеренно-оптимистичного и форсированного (целевого). Кроме того, учитывая большую зависимость российской экономики от мировых цен на нефть, дополнительно проработаны варианты с различной динамикой цен на углеводороды и сырьевые товары.

Все сценарии прогноза предполагают продолжение активных институциональных преобразований, направленных на улучшение делового климата, развитие конкуренции, повышение качества и эффективности корпоративного и государственного управления, развитие стратегического программного и проектного подхода к управлению экономикой, использование возможностей интеграции в рамках Евразийского союза и взаимодействия в рамках ВТО.

Консервативный сценарий (вариант 1) характеризуется умеренными долгосрочными темпами роста экономики на основе активной модернизации топливно-энергетического и сырьевого секторов российской экономики при сохранении структурных барьеров в развитии человеческого капитала, транспортной инфраструктуры, гражданских высоко- и среднетехнологичных секторах.

Среднегодовые темпы роста ВВП оцениваются на уровне 2,5% в 2013-2030 годах. Экономика увеличится к 2030 году в 1,7 раза, реальные доходы населения возрастут в 1,9 раза. При этом в результате более низких темпов роста, чем рост мировой экономики в целом, доля России в мировом ВВП уменьшится с 4% в 2012 году до 3,4% в 2030 году.

Умеренно-оптимистичный сценарий (вариант 2) характеризуется дополнительными импульсами инновационного развития и усилением инвестиционной направленности экономического роста. Модернизация энерго-сырьевого комплекса дополняется созданием современной транспортной инфраструктуры и конкурентоспособного сектора высокотехнологичных производств и экономики знаний.

Среднегодовые темпы роста российской экономики оцениваются на уровне 3,5% в 2013-2030 гг., что соответствует темпам роста мировой экономики.

Форсированный (целевой) сценарий (вариант 3) характеризуется форсированными темпами роста, повышенной нормой накопления частного бизнеса, созданием масштабного несырьевого экспортного сектора и значительным притоком иностранного капитала.

Сценарий носит прорывной характер и предусматривает полномасштабную реализацию всех задач, поставленных в указах Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 596-606.

Среднегодовые темпы роста ВВП повышаются до 5,0-5,3%, что повышает вес российской экономики в мировом ВВП до 5,8% к 2030 году.

Три основных сценария развития предполагают относительную стабилизацию цен на нефть и другие сырьевые ресурсы в реальном выражении. В долларах США 2010 года цена на нефть в период 2013-2030 гг. будет находиться на уровне 90-110 долларов за баррель. В долларах США текущих лет цена на нефть достигает к 2030 году 160-170 долларов за баррель. Цена на российский экспортируемый газ в долларах США 2010 года за период 2013-2030 гг. в среднем оценивается в 310 долларов за тыс. куб. м, что приблизительно соответствует текущим ценам на газ.

Таблица 7. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2014-2030 годы

Показатель	Сценарий (1 - пессимистический, 2 - наиболее вероятный, 3 - оптимистический)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
		Инфляция (ИПЦ), среднегодовая, прирост цен, %	1	7,37%	6,71%	4,44%	4,29%	4,07%	3,59%	3,21%
	2	7,37%	6,71%	4,44%	4,29%	4,47%	4,03%	3,54%	3,32%	3,09%
	3	7,37%	6,71%	4,44%	4,29%	4,79%	4,51%	4,18%	3,93%	3,78%
Производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	1	8,71%	8,21%	8,11%	7,10%	4,40%	4,34%	2,70%	3,54%	3,51%
	2	8,71%	8,21%	8,11%	7,10%	4,60%	4,50%	2,91%	3,90%	3,57%
	3	8,71%	8,21%	8,11%	7,10%	4,35%	4,07%	2,90%	3,24%	3,21%
Капитальные вложения	1	4,64%	4,59%	4,65%	4,58%	4,55%	3,98%	3,10%	2,95%	2,87%
	2	4,64%	4,59%	4,65%	4,58%	5,01%	4,70%	3,88%	3,95%	3,38%
	3	4,64%	4,59%	4,65%	4,58%	5,46%	5,08%	4,45%	4,02%	4,22%
Строительство	1	3,51%	3,79%	4,33%	4,43%	4,64%	4,11%	3,42%	3,05%	2,97%
	2	3,51%	3,79%	4,33%	4,43%	5,25%	4,90%	4,03%	3,97%	3,33%
	3	3,51%	3,79%	4,33%	4,43%	5,66%	5,84%	5,15%	4,64%	4,38%
Оборот розничной торговли	1	7,29%	7,04%	3,92%	3,97%	4,22%	3,68%	3,29%	2,88%	2,76%
	2	7,29%	7,04%	3,92%	3,97%	4,60%	4,14%	3,60%	3,27%	3,03%
	3	7,29%	7,04%	3,92%	3,97%	4,40%	4,07%	3,58%	3,27%	2,96%
Платные услуги населению	1	6,56%	5,53%	5,92%	4,73%	3,65%	3,32%	2,99%	2,63%	2,55%
	2	6,56%	5,53%	5,92%	4,73%	4,12%	3,70%	3,39%	3,44%	3,28%
	3	6,56%	5,53%	5,92%	4,73%	5,82%	5,61%	5,60%	5,43%	5,53%

Показатель	Сценарий (1 - пессимистический, 2 - наиболее вероятный, 3 - оптимистический)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
		Инфляция (ИПЦ), среднегодовая, прирост цен, %	1	2,65%	2,54%	2,30%	2,15%	2,00%	1,97%
	2	2,93%	2,75%	2,63%	2,48%	2,28%	2,06%	2,05%	2,04%
	3	3,63%	3,51%	3,42%	3,26%	3,10%	2,94%	2,76%	2,76%
Производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	1	3,40%	3,29%	3,14%	2,90%	3,30%	2,05%	0,28%	0,19%
	2	3,33%	3,35%	3,40%	3,17%	3,50%	1,40%	0,93%	0,63%
	3	3,58%	3,55%	4,05%	3,19%	4,14%	3,32%	3,23%	3,07%
Капитальные вложения	1	3,08%	2,91%	2,38%	2,13%	2,19%	2,33%	2,40%	2,31%
	2	2,88%	2,60%	2,60%	2,58%	2,55%	2,37%	2,08%	1,97%
	3	4,21%	3,88%	3,61%	3,23%	3,00%	2,78%	2,52%	2,14%
Строительство	1	2,84%	2,66%	2,17%	2,06%	2,13%	2,05%	2,04%	1,89%
	2	2,86%	2,56%	2,40%	2,22%	1,80%	1,42%	1,20%	1,27%
	3	4,41%	4,03%	3,64%	3,20%	2,95%	2,73%	2,43%	2,14%
Оборот розничной торговли	1	2,72%	2,62%	2,31%	2,12%	1,92%	1,89%	1,93%	1,91%
	2	2,83%	2,65%	2,49%	2,29%	2,01%	1,82%	1,88%	1,88%
	3	2,82%	2,67%	2,56%	2,43%	2,22%	2,15%	1,93%	1,91%
Платные услуги населению	1	2,46%	2,33%	2,28%	2,26%	2,20%	2,18%	2,21%	2,15%
	2	3,14%	3,02%	2,98%	2,95%	2,96%	2,68%	2,46%	2,42%
	3	5,29%	5,13%	4,97%	4,68%	4,52%	4,17%	3,97%	3,98%

Анализ рынка коммерческой недвижимости в Московской области¹

Рынок коммерческой недвижимости Москвы и Московской области активно развивается. Однако соотношение объектов, расположенных на территории столицы и вынесенных за МКАД, различается в зависимости от типа недвижимости.

Так, например, абсолютное большинство качественных складских помещений вполне ожидаемо расположено на территории области, при этом основные площади расположены между Горьковским и Симферопольским направлениями, а также по обеим сторонам Дмитровского шоссе, значительно меньше - вдоль Киевского. В целом, на Южное и Восточное направления приходится более 50% предложения складских площадей Московского региона. Строительство новых складов сосредоточено на Северном и Южном направлениях, что, по большей части, связано с транспортной инфраструктурой. К слову, на долю Московской области приходится две трети всех качественных складских площадей в России.

Следует отметить, что, несмотря на увеличение доли вакантных площадей на 0,5 п.п., этот показатель по складским объектам Москвы и МО все еще находится в пределах 2%, что позволяет утверждать о сохранении дефицита. Ожидается, впрочем, что к имеющимся на конец 2 кв. 2014 г. 9,5 - 10 млн кв. м. площадей до конца года добавится порядка 1 млн кв. м., - эксперты по разному оценивают данный показатель, но сходятся во мнении, что реально введенные площади будут ниже заявленного объема.

Что же касается торговой недвижимости, здесь не наблюдается такого дисбаланса: торговыми помещениями обеспечены как жители Москвы, так и жители Подмосковья. Так, на конец 2013 года в Московской области было расположено 4% площадей торговых центров России. Конечно, аналогичный показатель по Москве был гораздо больше (22%), однако есть смысл взглянуть на обеспеченность населения торговыми площадями.

На конец 2 кв. 2014 г. обеспеченность Москвы торговыми площадями составляла 311 кв. м. на чел. (тогда как, например, в Мытищах этот показатель превышал 1 100 кв. м. в конце 2013 г.), но по результатам строительства в 2014 г. экспертами отрасли ожидается повышение обеспеченности москвичей до 361 кв. м. на чел. Прогнозируется также, что из запланированных к вводу в 2014 году торговых площадей, более 600 тыс. кв. м. придется на Москву, в то время как доля Московской области в структуре находящихся в стадии строительства площадей составляет 8%.

В то же время на рынке офисной недвижимости наблюдается процесс децентрализации. Сильнейший дефицит площадей в центре Москвы постепенно вынуждает девелоперов обратить внимание на районы, расположенные ближе к МКАД, а также за его пределами. Тем не менее, бизнес-объекты, расположенные в области пока что не вносят столь существенный вклад в общую сумму сделок по аренде офисной недвижимости - в 2014 г. их доля не превысила 5%.

Тем не менее, власти Подмосковья всерьез озабочены созданием деловых кластеров на территории области: конкурсы на разработку концепции бизнес-сити запланированы для 5 городов: Одинцово, Котельники, Красногорск, Мытищи, Железнодорожный.

¹ Раздел подготовлен с использованием информации, размещенной на сайте <http://marketing.rbc.ru/articles/30/10/2014/562949992812116.shtml>

Классификация офисных помещений²

Классификация офисов на рынке Москвы и Московской области приближена к мировым стандартам с разделением на классы – А, В, С, D. Иногда применяют несколько иную классификацию офисных помещений, подразделяя их по качеству на офисы западного стандарта (что приблизительно соответствует классам «А» и «В», а в последнее время – и «С») и офисы отечественного стандарта (классы «D» и «E»).

Офисы класса «А» – самые престижные помещения, располагаются в новых офисных комплексах, архитектура которых имеет несомненную культурную ценность. Характеризуются высоким качеством отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения, наличием подземного паркинга, высоким уровнем сервиса. Данный класс предполагает современную свободную планировку, дорогую отделку, подвесные потолки и многое другое.

В Москве это в основном бизнес-центры в пределах Садового кольца. Как правило, эти здания имеют самый высокий уровень сервиса: развернутую инфраструктуру централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, оптико-волоконную связь, ресепшн, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха. Все это содержится в безупречном состоянии. Здания обеспечены собственными службами безопасности, управления и обслуживания и охраняемыми стоянками (чаще подземными).

В последние годы стандарты офисов класса «А» значительно повысились. Появились так называемые «разумные» здания, предусматривающие полную оптимизацию и автоматизацию всех систем жизнеобеспечения.

Иногда в России класс «А» специалисты подразделяют на подклассы: «А1», «А2» и «А3». Различия между ними небольшое. Например, подкласс «А1» имеет ресторан, а подкласс «А2» может его не иметь. Полный евростандарт – подкласс «А1». Обычно на класс здания влияют, помимо месторасположения, такие коммерческие характеристики, как наличие парковочных мест, вид связи и пр., проектные решения (свободная планировка, шаг колонн, материалы и др.).

Офисы класса «В» – это помещения с почти такими же характеристиками, что и офисы класса «А». Они могут находиться в новых или в только что реконструированных зданиях, имеющих необходимые инженерные коммуникации. В них может отсутствовать центральная система кондиционирования. Эти офисы не столь престижны и спектр предлагаемых услуг не такой широкий – парковка, например, чаще всего расположена на открытом воздухе. К этому классу относятся также офисы класса «А» после 5-7 лет эксплуатации.

Московский класс «В» не претендует на звание бизнес-центров, но отвечает стандартам западных офисов, чем привлекателен как для иностранных, так и для богатых российских компаний. Также к этой категории офисов можно отнести реконструированные и переоборудованные старинные особняки, расположенные в уютных уголках старой Москвы.

Офисы класса «С» – это помещения, не предназначенных изначально для офисной деятельности и арендованные обычно у НИИ или производственного предприятия. Иногда их называют «советскими». Последний ремонт в них может быть сделан более 10 лет назад с использованием имев-

² Источник информации: http://www.pro-remont.ru/works/repair_office/class.php

шихся в то время материалов. В таком помещении обычно нет современной связи, центрального кондиционирования, система вентиляции – обычная, а туалетная комната в коридоре.

В основном это недавно появившиеся московские офисные здания, находящиеся за Садовым кольцом, но на пересечении транспортных путей, вблизи станций метро и основных радиальных магистралей.

Класс «С» предполагает достаточно скромный набор услуг: телефон, возможен выход в Интернет, отопление в холодное время года. Такие площади оптимальны для некрупных фирм, нуждающихся в простом офисе.

Офисы класса «D» – офисные помещения в зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. Как правило, такие помещения нуждаются в капремонте, в них часто случаются крупные пожары.

Офисы класса «E» – помещения в зданиях, не приспособленных для размещения офисов и требующих реконструкции. Это могут быть переоборудованные подвальные и полуподвальные помещения, квартиры в жилых зданиях, переданные в нежилой фонд, иногда с отдельным входом и автостоянкой на 2-4 машины. При условии удачного расположения, ремонта европейского класса, оснащения качественной мебелью и оргтехникой такие офисы вполне могут конкурировать с офисами более высокого класса.

Анализ рынка офисной недвижимости Московского региона за I полугодие 2014 года³³

Предложение

По итогам первого полугодия 2014 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве и Московской области составил почти 13,9 млн. кв. м, из которых 3 млн. кв. м (21%) соответствует классу А и 10,9 млн. кв. м (79%) – классу В.

Показатель	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²		13 888
в том числе, тыс. м ²	2 992	10 896
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2014 г., тыс. м ²		533
в том числе, тыс. м ²	289	244
Доля свободных площадей, %	17,6	12,4
	(+1,4 п. п.)*	(+0,9 п. п.)*
Средние запрашиваемые арендные ставки**, \$/м ² /год	754	457
	(-6%)*	(-7%)*
Диапазон запрашиваемых арендных ставок**, \$/м ² /год	360–1 000 (1 000–1 300***)	250–900
Средняя ставка операционных расходов, \$/м ² /год	150	100

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2013 г.

** Без учета операционных расходов и НДС (18%)

*** Диапазон запрашиваемых арендных ставок на премиальные помещения с отделкой

Рисунок 4. Основные показатели рынка офисной недвижимости в I полугодии 2014 года

³³ Источник информации: <http://www.knightfrank.ru>

Сегодня на рынке офисной недвижимости наблюдается ожидаемое увеличение объемов нового предложения. За первую половину 2014 г. в эксплуатацию было введено порядка 289 тыс. кв. м офисов класса А и 244 тыс. кв. м класса В, что в совокупности превышает аналогичный показатель прошлого года на 36% и является максимальным значением с 2009 г. По нашим прогнозам, в 2014 г. объем введенных в эксплуатацию площадей превысит показатель прошлого года почти на 20% и составит порядка 1,1 млн. кв. м.

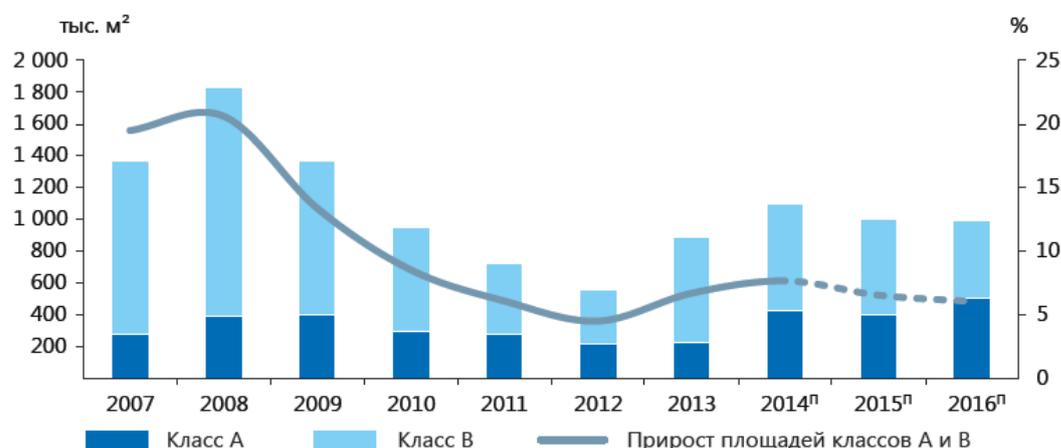


Рисунок 5. Объем ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей в 2014 г.

Децентрализация деловой жизни является важной характеристикой сегодняшнего офисного рынка Москвы. Наибольший объем введенных в эксплуатацию офисных площадей классов А и В пришелся на территорию между Садовым и Третьим транспортным кольцом (73%), в то время как за пределами ТТК в эксплуатацию было введено 20%, а внутри Садового кольца – всего 7% общего объема нового предложения. В Москве продолжают активно развиваться удаленные от центра деловые районы. В рамках ММДЦ «Москва-Сити» до конца года планируется ввод в эксплуатацию 2 объектов, тем самым объем предложения офисных площадей в деловом районе превысит 850 тыс. кв. м. В 2014–2015 гг. ожидается завершение строительства БЦ «Лотос» в юго-западном деловом районе, а также бизнес-парков G10, Comcity и K2 на присоединенной территории Новой Москвы.

Спрос

Объем чистого поглощения – показателя, демонстрирующего изменение уровня занятых площадей во введенных в эксплуатацию офисных зданиях по отношению к предыдущему периоду, составил порядка 305 тыс. кв. м.

После периода стабильного спроса на качественные офисные помещения в 2011–2012 гг. с первой половины 2013 г. отмечается снижение объема сделок. Осторожность арендаторов, связанная с неопределенностью как российской, так и глобальной экономики, характерная для рынка офисной недвижимости в прошлом году, ожидаемо сохранилась и в 2014 г. При этом вовлеченность России в геополитический конфликт на Украине, риски, связанные с введением санкций против России, а также крайне низкие темпы роста экономики страны усилили опасения арендаторов и инвесторов на рынке.

Уровень вакантных площадей в офисных зданиях классов А и В по итогам первого полугодия 2014 г. продемонстрировал рост. В офисах класса А, увеличившись на 1,4 п. п. по сравнению с IV кварталом 2013 г., уровень вакантных площадей составил 17,6%. В офисных зданиях класса В доля свободных площадей достигла уровня 12,4%.

Несмотря на снижение объемов спроса, отмечается сохранение активности на рынке офисной недвижимости. Ряд сделок находится в стадии согласования, и все-таки ожидается традиционного увеличения объемов спроса во втором полугодии. Однако структура запросов арендаторов и покупателей изменилась. Осторожность, с которой арендаторы выходят на рынок, проявляется в увеличении срока закрытия сделок – компании начинают проект переезда значительно раньше, чем это было ранее.

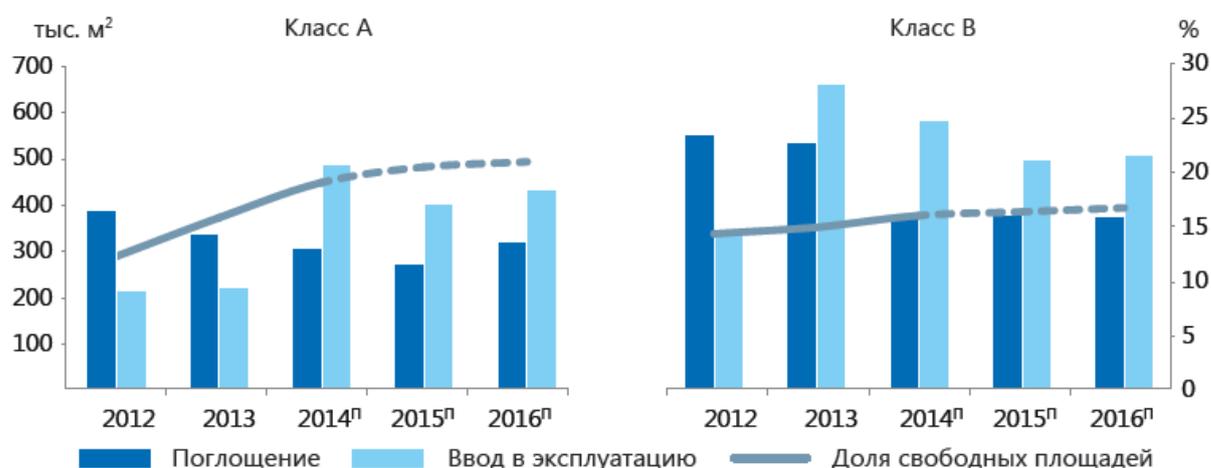


Рисунок 6. Динамика уровня вакантных площадей в офисах классов А и В

Компании, желая оптимизировать офисное пространство и сократить расходы на аренду, стараются перевести свои бэк-офисы в здания, офисные площади в которых предлагаются по более низким ставкам аренды. В случае если профиль деятельности не обязывает иметь офис в центральной части города, компании стремятся консолидировать все бизнес-подразделения в объекте, имеющем децентрализованное местоположение. По итогам первого полугодия 2014 г. всего 16% офисных площадей было арендовано и куплено внутри Садового кольца. Наибольший объем сделок пришелся на офисные здания, расположенные в районе Третьего транспортного кольца – 43%.

В общем объеме сделок можно отметить сокращение доли переездов компаний. Если в первом полугодии 2014 г. доля сделок по пересогласованию условий аренды составляла четверть в общем объеме сделок по аренде, то по итогам первой половины 2014 г. доля подобных сделок достигла 45%. Волатильность курсов валют, а также нестабильность рынка офисной недвижимости сегодня являются причинами, по которым арендаторы, чьи договоры аренды заканчиваются, предпочитают повременить с переездом и остаться в рамках занимаемого здания.

Средний размер сделки во II квартале 2014 г. сократился до 1,1 тыс. кв. м (1,4 тыс. кв. м по итогам 2013 г. и 1,2 тыс. кв. м в I квартале 2014 г.), а всего в первом полугодии 2014 г. было заключено только две сделки по аренде офисов, размер которых превысил 5 тыс. кв. м.

По итогам первого полугодия 2014 г. наиболее активными в части аренды и покупки офисных площадей, как и за аналогичный период прошлого года, были представители ТМТ-сектора (технологии/медиа/телеком). Продемонстрировав незначительное увеличение, доля компаний сферы высоких технологий в общем объеме сделок составила 33%. Можно отметить сокращение доли компаний нефтегазового сектора и финансовых организаций. Однако если в случае с компаниями, оперирующими в сфере добычи и поставки нефти и газа, снижение доли в первой половине 2014 г. объясняется значительным объемом, связанным с крупной сделкой аренды компанией «Газпром» в первом полугодии 2013 г., то снижение активности финансового сектора, доля которого в общем объеме сделок не опускалась ниже 20% на протяжении 2 лет, вызвано осторожностью компаний в связи с высокой степенью неопределенности в экономике страны. Стоит отметить крупную сделку по аренде компанией Pepsi Co 13 тыс. кв. м в офисном комплексе «Алкон», благодаря которой доля компаний FMCG-сектора составила 18% в общем объеме сделок по аренде и покупке офисных площадей.

Коммерческие условия

Сегодняшний рынок офисной недвижимости находится под давлением неблагоприятной динамики макроэкономических показателей, а также негативного геополитического фона в связи с событиями на Украине. Начавшееся в первой половине 2013 г. снижение средних ставок аренды на фоне высокой степени неопределенности продолжается и в 2014 г. Снизившись почти на 6% по сравнению с показателем конца 2013 г. и на 3% – I квартала 2014 г., средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисы класса А составила 754 долл. США/кв. м/год.

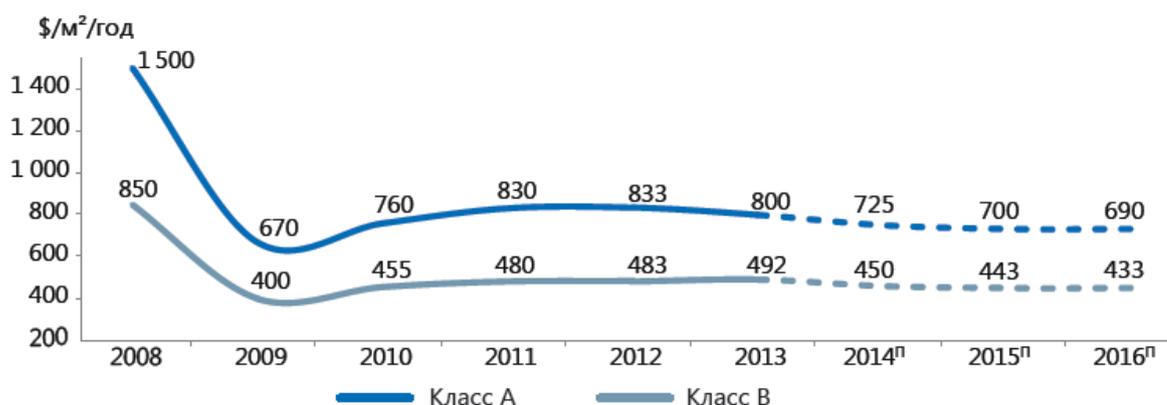


Рисунок 7. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В

В офисах класса В средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по итогам первого полугодия 2014 г. составила 457 долл. США/кв. м/год, что на 7% ниже чем в IV квартале 2013 г. Стоит отметить, что средневзвешенная ставка аренды на офисы класса В не изменилась по сравнению с показателем I квартала 2014 г.

Прогноз

Увеличение объемов ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей на фоне осторожных настроений инвесторов и арендаторов продолжит оказывать давление на динамику основных показателей. В 2014–2015 гг. планируется ввод в эксплуатацию ряда качественных объектов в активно развивающихся деловых районах, что усилит конкуренцию на рынке и позволит арендаторам

выбирать офисные помещения различных форматов по более привлекательным коммерческим условиям.

Замедление темпов экономического развития страны, а также геополитическая напряженность останутся сдерживающими факторами при формировании спроса, однако можно ожидать некоторого увеличения активности арендаторов и покупателей во втором полугодии 2014 г.

По прогнозам, арендные ставки на офисы класса А продолжат снижение, в то время как динамика показателей в офисах класса В будет менее значительной. В случае сохранения данной тенденции можно наблюдать ситуацию, когда в сегменте премиальных офисов не произойдет значительных изменений, а у арендаторов помещений в зданиях класса В появится возможность переехать в офисы классом выше без значительных увеличений издержек на аренду офисных помещений.

Анализ рынка объектов офисного назначения в г. Мытищи по предоставленной информации на сайте <http://www.cian.ru/> выявил, что диапазон ставок арендной платы варьируется от 7 000 до 15 000 руб./кв. м/год с учетом НДС и эксплуатационных платежей. При этом многие арендодатели в результате торгов готовы пойти на существенное снижение арендной ставки, в среднем составляющее до 8%⁴.

Выявленные предложения по продаже объектов офисного назначения в г. Мытищи варьируются от 70 000 руб./кв.м до 140 000 руб./кв. м с учетом НДС в зависимости от класса, местоположения, состояния объекта, обеспеченности земельным участком и прочих основных ценообразующих факторов, согласно анализу, проведенному с помощью информации размещенной на сайте <http://www.cian.ru/>. Скидка на торг может составить до 10,5%⁵.

⁴ Источник информации: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД № 15, под ред. Яскевича, Москва, 2014

⁵ Источник информации: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД № 15, под ред. Яскевича, Москва, 2014

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Процедуру оценки предваряет анализ наиболее эффективного способа использования (НЭИ) объекта оценки, поскольку именно оценка объекта с точки зрения его наиболее эффективного использования является наиболее обоснованной и, соответственно, наиболее объективной в рамках рыночной экономики.

В общем случае определение НЭИ должно отвечать следующим критериям:

- юридическая разрешенность;
- физическая возможность;
- экономическая целесообразность;
- максимальная доходность.

Каждый из потенциально возможных способов использования имущества должен быть рассмотрен с точки зрения приведенных критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальный способ использования не отвечает какому-либо из них, такой способ отбрасывается.

При оценке недвижимости анализ НЭИ проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При расчете рыночной стоимости участка как незастроенного должны учитываться затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющихся строений. Использование участка с имеющимися улучшениями признается наилучшим и наиболее эффективным, если его рыночная стоимость выше стоимости незастроенного участка. В случае превышения рыночной стоимости участка без существующих улучшений над стоимостью застроенного участка оценка рыночной стоимости объекта с улучшениями считается не целесообразной.

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе рассматриваются любые предложения без ограничений, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

При этом для незастроенного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения объекта:

- в соответствии с принципами баланса и экономического разделения участок может быть разделен на равные или неравные доли с выполнением или без выполнения работ (на всем участке или на отдельных частях его) по расчистке территории, прокладке дорог и разводке коммуникаций;
- в соответствии с принципом экономического размера может быть рассмотрен гипотетический вариант «присоединения» части или всего соседнего участка к данному участку (если

для потенциально востребованных гипермаркета, технопарка, складского комплекса нужна территория площадью больше оцениваемого участка) – путем покупки, аренды или привлечения владельца соседнего земельного участка к участию в инвестиционном проекте;

- существующее строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру), реконструировано, на свободной части земельного участка может быть построено дополнительное здание или сооружение;
- многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;
- пакет прав и обременений может быть дополнен или реструктурирован.

Для выполнения оцениваемым объектом каждой из рассматриваемых функции существует оптимальная высота здания. Для каждой из них необходимо определить оптимальную высоту здания и сравнить между собой полученные варианты высот. Если имеются градостроительные ограничения, то в НЭИ рассматривается меньшая из двух высот: разрешенная или оптимальная.

На следующем (втором) этапе исключаются те функции здания, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений, в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры и (или) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

Для последующего анализа в перечне остаются функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц или дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после реализации второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако, требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование снижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает для каждой из функций возврат капитала и доходы на капитал с нормой дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы в заданных размерах должны поступать в планируемые промежутки времени.

При анализе спроса под каждую функцию выделяется целевой рынок, проводится позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогнозируются тенденции развития демографической ситуации и инвестиционной активности, анализируется экономическая ситуация в регионе и региональном рынке недвижимости, прогнозируются доходность и возможная цена перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа НЭИ выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из вариантов источников.

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов, обеспечивающих потенциальному собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта с учетом рисков и норм отдачи, присущих каждому из вариантов использования объекта. Наименее рискованный из этих проектов и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

По вышеописанному алгоритму оценщиками был проведен анализ эффективности использования нежилых помещений, расположенных по адресу: Московская обл., г. Мытищи, ул. Борисовка, д.2. В результате проведенного анализа были выявлены следующие особенности местоположения и объемно-планировочных характеристик:

- объект оценки находится на окраине жилой застройки в окружении зданий жилого и административного назначения;
- здание расположено на пересечении улиц Борисовка и Сукромка, не являющиеся центральными улицами города, однако имеется прямой выезд на Волковское шоссе, переходящее в Осташковское шоссе и выходящее на МКАД;
- объект находится на открытой территории со свободным доступом и отдельным входом;

- объект представляет собой помещение нежилого назначения общей площадью 126,7 кв. м, находящиеся на первом этаже многоквартирного дома; имеет коридорно-кабинетную планировку помещений с общими санузлами, расположенными в коридоре, а так же отдельный вход.

Такие объемно-планировочные характеристики объекта позволяют его использовать под офисы, косметические салоны, медицинские кабинеты. Использование их в качестве торговых площадей является сомнительным из-за их незначительных размеров и коридорно-кабинетной планировки помещений.

Анализ рынка аренды офисной площади от 100 до 300 кв. м в г. Мытищи с использованием баз данных www.cian.ru и www.realty.dmir.ru выявил следующие предложения:

- диапазон арендных ставок по офисным площадям составляет от 7 000 руб. за кв. м в год до 15 000 руб. за кв. м в год.

Также было выявлено, что наличие подсобных помещений и санузлов не является фактором увеличения стоимости арендной платы, их площади включены в состав общих предлагаемых к аренде площадей без выделения специальных арендных ставок. В связи с этим, Оценщиками был сделан вывод о совпадении наиболее эффективного использования данных площадей с их текущим использованием в качестве офиса или помещения свободного назначения.

Описание процесса оценки объекта оценки

Нормативная база. Термины и определения

Под **рыночной стоимостью**⁶ объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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.

Дата оценки⁷ (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Подходы к оценке

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

В общем случае оценка имущества базируется на использовании трех классических подходов:

- затратного;
- доходного;
- сравнительного.

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

⁶ Ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

⁷ П.8. ФСО №1

Затратный подход исходит из принципа замещения, гласящего, что осведомленный покупатель не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми характеристиками.

Затратный подход позволяет определить текущую стоимость актива путем расчета восстановительной стоимости с учетом обесценения, вызванного выявленными элементами совокупного износа.

Доходный подход состоит в определении текущей стоимости объекта оценки как совокупности будущих доходов от его использования. Существует две реализации этого подхода – дисконтирование денежных потоков (ДДП) и капитализация дохода. Метод ДДП применяется в случае, если при эксплуатации объекта ожидаются неравномерные, в том числе знакопеременные денежные потоки. Метод капитализации используется для определения стоимости объектов, характеризующихся равномерными денежными потоками.

Сравнительный подход основан на анализе недавних сделок купли-продажи сопоставимых объектов. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым объектом. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Последовательность проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

В настоящем отчете подлежит оценке доля в праве собственности на объект недвижимости. После определения рыночной стоимости объекта недвижимости и согласования результатов оценки, полученных в рамках примененных подходов к оценке, проводится расчет стоимости оцениваемой доли в праве собственности.

Обоснование отказа от применяемых подходов

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объектов недвижимого имущества (см. предыдущие разделы настоящего отчета), в том числе – анализ исходных данных, определяющих количественный и качественный состав объекта оценки, анализ его правового статуса и локального окружения, сбор информации и анализ соответствующих сегментов рынка коммерческой недвижимости, позволили сделать вывод о возможности использования в рамках настоящего отчета доходного и сравнительного подходов.

По состоянию на дату оценки оцениваемое помещение эксплуатируется. Собственники могут получать доход от сдачи его в аренду. Наличие достаточного количества предложений по предоставлению в аренду аналогичных оцениваемым помещениям позволяет сформировать суждение о рыночных величинах арендных ставок на дату оценки. Таким образом, в рамках настоящего отчета оценка была проведена с использованием доходного подхода.

Оценка сравнительным подходом проводится в случае наличия достаточного количества предложений по продаже объектов, аналогичных оцениваемому. Как правило, для продажи предлагаются готовые к использованию объекты недвижимости – отдельно стоящие здания, встроенные помещения, земельные участки. Рынок продажи объектов офисного назначения хорошо развит, что позволяет в рамках данного отчета произвести оценку сравнительным подходом.

Использование затратного подхода при оценке частей зданий (жилых помещений) в соответствии с положениями п. 24а ФСО № 7 не рекомендуется к применению. В связи с чем для целей настоящего отчета оценщиками было принято решение об отказе от затратного подхода при проведении оценочных расчетов.

Сравнительный подход

Методические основы

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода, посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости, моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть, как положительной, так и отрицательной.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем заплатили бы за аналогичный объект.

При оценке недвижимости методом сравнения продаж формируется информационная база движения цен продаж по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости. В качестве источников информации при создании такого рода информационной базы можно рассматривать региональные риэлтерские структуры, занимающиеся сделками купли-продажи недвижимости, государственные организации (бюро технической инвентаризации, региональные структуры Госкомстата, Роскомзема и др.), публикации (журналы и газеты, рекламные буклеты и т. д.) и др. Принципиально важно то, что формируется такая информационная база заблаговременно, вне зависимости от того, имеется ли на данный момент заказ на оценку конкретного типа объекта недвижимости. Такой превентивный подход к формированию информационной базы – предпосылка практической реализации метода сравнения продаж в российских условиях неустоявшегося рынка недвижимости.

Реализация метода сравнения продаж, в общем случае, предполагает следующую последовательность этапов:

- анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону, и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами сравнения);
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;

- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

Для реализации сравнительного подхода в настоящем отчете применена модель, основанная на прямом сравнении продаж аналогичных объектов, поскольку рынок продажи объектов недвижимости офисного и торгового назначения достаточно развит, что позволяет получить достоверные выводы о рыночной стоимости оцениваемых помещений.

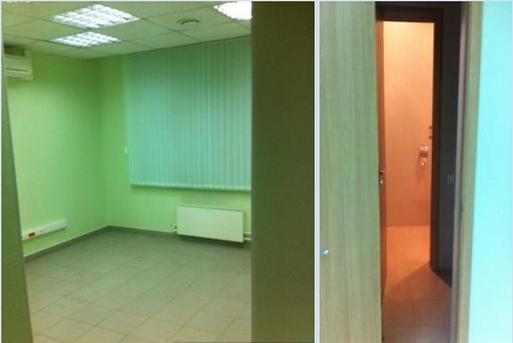
Оценочные расчеты

Объекты – аналоги

В ходе поиска информации по сопоставимым сделкам на момент оценки выявлены предложения по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым по функциональному назначению и конструктивным характеристикам. Все предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки и представлены на сайтах риэлторских агентств города Москвы и Московской области.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в таблице 8.

Таблица 8. Краткая характеристика объектов-аналогов

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м	113,0	100,0	97,0
Стоимость продажи с учетом НДС, руб.	15 000 000	15 000 000	13 500 000
Стоимость за 1 кв. м с учетом НДС, руб.	132 743	150 000	139 175
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	г. Мытищи, ул. Троицкая, д.9	г. Мытищи, ул. Борисовка, д. 12а	г. Мытищи, ул. Юбилейная, д. 16
Описание	Офисное помещение, площадью 113 кв.м, расположенное на 1 этаже жилого дома с отдельным входом. Помещения в хорошем состоянии. Все коммуникации. Помещения находятся на открытой территории, свободный доступ.	Помещение свободного назначения площадью 100 кв.м на 1 этаже жилого дома с двумя отдельными входами. Помещения в хорошем состоянии. Все коммуникации. Помещения находятся на открытой территории, свободный доступ.	Помещение свободного назначения площадью 97 кв.м на 1 этаже жилого дома с отдельным входом. Помещения в хорошем состоянии. Все коммуникации. Помещения находятся на открытой территории, свободный доступ.
Внешний вид объекта-аналога			
Источник информации	База недвижимости «ЦИАН», тел: 8-926-229-79-09	База объявлений «Авито», тел.: 8-965-287-10-00	База недвижимости «ЦИАН», тел: 8-965-186-47-47
Ссылка	http://www.cian.ru/sale/commercial/6530112/	https://www.avito.ru/mytischki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_595842887	http://www.cian.ru/sale/commercial/6245565/

Вводимые поправки

Поправка на возможность торга

Как правило, объявленная цена продажи объектов недвижимости не является окончательной и подлежит торгу. Размер поправки на торг к цене продажи в сегменте офисной недвижимости Московской области варьируется в диапазоне от 9 до 12%⁸. В рамках настоящего отчета оценщики посчитали наиболее корректным принять для дальнейших расчетов минимальное значение диапазона для офисных помещений в размере 9%.

Поправка на дату предложения

Все предложения по продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки, в связи с чем поправка по данному фактору не требуется.

Поправка на местоположение

Поправка на местоположение к стоимости объектов-аналогов не применялась, поскольку все объекты-аналоги, также как и объект оценки, расположены в незначительном удалении от объекта оценки на прилегающих друг к другу улицах.

Поправка на площадь

Для учета различий в стоимости 1 кв. м в зависимости от общей площади объекта оценки и его аналогов, необходимо ввести поправку на общую площадь. В рамках настоящего отчета поправка на площадь согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера.

Таблица 9. Поправки на площадь

Общая площадь				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	<1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Объект оценки и объекты аналоги №№1,2 входят в группу площадей от 100-300 кв. м, поправка на площадь не требуется. Объект аналог №3 < 100 кв. м, поправка составит: $(0,98-1)*100 = -2\%$

Поправка на ограниченность доступа

Объект оценки и объекты аналоги имеют свободный доступ, в связи с чем вводить поправку по данному фактору не требуется.

Поправка на этаж расположения

Объект оценки и объекты аналоги расположены на первых этажах жилых домов, в связи с чем поправка по данному фактору не применялась.

⁸ Источник информации: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД № 15, под ред. Яскевича, Москва, 2014

Поправка на наличие дополнительных улучшений

Объект оценки и объекты аналоги имеют отдельный вход. В связи с чем, введение поправки по данному фактору не требуется.

Поправка на наличие коммуникаций

Объекты-аналоги №№1-3 подключены и обеспечены всеми инженерными коммуникациями, в том числе: электроснабжением, водоснабжением, канализацией и отоплением.

Оцениваемые помещения, также подключены и обеспечены всеми инженерными коммуникациями, в связи с чем поправка по данному фактору не требуется.

Поправка на состояние отделки

В объекте оценки и в объектах аналогах выполнена стандартная офисная отделка, в связи, с чем применять поправку по данному фактору к стоимости объектов-аналогов не требуется.

Поправка на расположение относительно красной линии

Одним из основных ценообразующих факторов для офисных помещений является расположение относительно красной линии (в местах с высоким трафиком). Объект оценки и объекты аналоги расположены на красной линии, в связи с чем введение поправки не требуется.

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости 1 кв. м оцениваемых площадей оценщики рассчитали весовые коэффициенты для объектов-аналогов по формуле:

$$(1) \quad D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{p - 1}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок рассматриваемого аналога;

p – общее количество аналогов.

Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов представлен в таблице ниже:

Таблица 10. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Количество корректировок по объектам-аналогам	1	1	2
Весовой коэффициент	0,375	0,375	0,25

Введенные поправки и расчет рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода, представлен в следующей таблице:

Таблица 11. Вводимые поправки и расчет скорректированной стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб./кв. м		132 743	150 000	139 175
Объем передаваемых прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		132 743	150 000	139 175
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		132 743	150 000	139 175
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		132 743	150 000	139 175
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		120 796	136 500	126 649
Дата продажи/Дата выставления на торги	14 июля 2015 года	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		120 796	136 500	126 649
Местоположение	Московская область, г. Мытищи, ул. Борисовка, д.2	г. Мытищи, ул. Троицкая, д.9	г. Мытищи, ул. Борисовка, д. 12а	г. Мытищи, ул. Юбилейная, д.16
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		120 796	136 500	126 649
Площадь объекта, кв. м	126,7	113,0	100,0	97,0
Корректировка, %		0,00	0,00	-2,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		120 796	136 500	124 116
Ограниченность доступа к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		120 796	136 500	124 116
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		120 796	136 500	124 116
Наличие дополнительных улучшений	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		120 796	136 500	124 116
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		120 796	136 500	124 116
Уровень отделки помещений	Состояние хорошее	Состояние хорошее	Состояние хорошее	Состояние хорошее
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		120 796	136 500	124 116
Рыночная стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб. с НДС				127 515
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС				16 156 000

Таким образом рыночная стоимость объекта оценки – помещения нежилого назначения общей площадью 126,7 кв.м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Мытищи, ул. Борисовка, д.2, пом.1, кадастровый номер 50:12:0090229:1553 по состоянию на дату оценки – 14 июля 2015 года, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет **16 156 000 руб. с учетом НДС.**

Доходный подход

Методические основы

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Объект недвижимости находится в хорошем состоянии, и можно ожидать стабильное получение дохода в течение прогнозируемого периода, оценщики применили в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта метод прямой капитализации доходов, реализуемый следующим образом:

$$(1) \text{ РС} = \text{ЧОД} / (\text{k} - \text{g}), \text{ где:}$$

РС – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации;

g – долгосрочные темпы роста денежных потоков от эксплуатации объекта.

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий прогнозируемого периода:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;

- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

Оценочные расчеты

Определение ставки арендной платы

Арендная ставка определялась методом сравнения продаж по результатам исследования рынка аренды офисных помещений, расположенных в городе Мытищи. Величины арендных ставок относятся к единице общей площади.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в таблице:

Таблица 12. Краткая характеристика объектов-аналогов

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м	126,0	170,0	220
Арендная ставка с учетом НДС и экспл. расходов, руб./кв.м/год	12 000	12 000	14 400
Учет в ставке коммунальных и эксплуатационных расходов	Коммунальные расходы учтены, эксплуатационные расходы учтены	Коммунальные расходы учтены, эксплуатационные расходы учтены	Коммунальные расходы учтены, эксплуатационные расходы учтены
Вид права	Аренда	Аренда	Аренда
Местоположение	Московская область, г. Мытищи, ул. Борисовка, д.2	Московская область, г. Мытищи, ул. Летная д.42	Московская область, г. Мытищи, ул. Колпакова, д.10
Описание	Офисное помещение площадью 126 кв.м, расположенные на 1 этаже 12-этажного жилого здания на первой линии. Состояние хорошее. Все коммуникации. Есть отдельный вход. Ранее использовался под салон красоты.	Помещения свободного назначения площадью 170 кв.м, расположенные на 1 этаже жилого дома. Состояние хорошее. Все коммуникации. Отдельный вход.	Помещения свободного назначения площадью 220 кв. м, расположенные на 1 этаже 14-этажного жилого здания. Состояние хорошее. Все коммуникации. Отдельный вход.
Внешний вид объекта-аналога			
Источник информации	База недвижимости "Циан", тел.:+7 916 974 24 48, сайт: http://www.cian.ru/	База объявлений "Авито", тел.:+7 909 936 17 62, сайт: http://www.avito.ru/	База недвижимости "ЦИАН", тел.: +7 968 488 88 97, сайт: http://www.cian.ru/
Ссылка	http://www.cian.ru/rent/commercial/5316166/	https://www.avito.ru/mytischikommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_170_m_483328351	http://www.cian.ru/rent/commercial/4617838/

К ставкам аренды объектов-аналогов были применены поправки, учитывающие возможность торга, учет в арендной ставке коммунальных расходов, различия в составе площадей в зависимости от этажа расположения объектов, расположения относительно красной линии, уровня отделки и наличия отдельного входа в помещения.

Вводимые поправки

Поправка на возможность торга

Как правило, объявленная ставка арендной платы за объекты не является окончательной, и подлежит торгу. Размер поправки на торг к ставке арендной платы в сегменте коммерческой недвижимости в небольших городах Московской области варьируется в диапазоне от 6 до 10%⁹.

Таким образом, размер поправки на возможность торга для дальнейших расчетов был принят равным минимальной величине диапазона и составил 6%.

Поправка на учет в составе ставки коммунальных и эксплуатационных расходов

В связи с отсутствием информации о наличии в составе ставки коммунальных и эксплуатационных расходов, в рамках настоящего отчета рыночная ставка арендной платы определяется с допущением о том, что в составе ставок объектов аналогов учтены эксплуатационные и коммунальные расходы. Таким образом, поправка к ставке объектов-аналогов не вводится.

Поправка на местоположение

Местоположение является одним из ценообразующих факторов при расчете определении ставки арендной платы объектов коммерческой недвижимости, расположенных в Московском регионе.

Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в городе Мытищи в незначительном удалении друг от друга. По данным опроса специалистов риэлтерских компаний, учитывая незначительную удаленность друг от друга оцениваемых помещений и объектов-аналогов, поправка на местоположение не вводилась.

Поправка на общую площадь

На основании приведенных в таблице ниже значений поправочных коэффициентов к арендным ставкам для различных площадей, рассчитанных по методике Яскевича Е.Е.¹⁰, было выявлено, что площадь помещений здания, доля в котором оценивается в данном отчете, и объектов-аналогов относятся к одной группе площадей (группе 2 от 101 до 250 кв. м по офисным площадям), в связи с чем поправка не применялась.

Значения поправочных коэффициентов, учитывающих отклонение площади помещений, представлены в следующей таблице:

Таблица 13 Значения поправочных коэффициентов к арендным ставкам для различных площадей

Группа площадей для помещений	Группа площадей для объекта оценки					Площадь, кв. м
	0	1	2	3	4	

⁹ Источник информации: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД № 15, под ред. Яскевича, Москва, 2014

¹⁰ Источник информации: «Практика оценки недвижимости», Яскевич Е.Е., издательство «Техносфера», Москва, 2011

Группа	Группа площадей для объекта оценки					Площадь, кв. м
<i>Торговые помещения</i>						
0	1,00	1,24	1,32	1,44	2,03	До 10
1	0,81	1,00	1,07	1,16	1,64	11-100
2	0,75	0,93	1,00	1,09	1,53	101-200
3	0,70	0,86	0,92	1,00	1,41	201-600
4	0,49	0,61	0,65	0,71	1,00	Более 601
<i>Офисные помещения</i>						
0	1,00	1,04	1,01	1,02	1,09	До 10
1	0,96	1,00	0,97	0,98	1,05	11-100
2	0,99	1,03	1,00	1,01	1,08	101-250
3	0,98	1,02	0,99	1,00	1,07	251-500
4	0,91	0,95	0,92	0,93	1,00	Более 501
<i>Производственно-складские помещения</i>						
0	1,00	1,18	1,35	1,37	1,90	До 100
1	0,85	1,00	1,14	1,16	1,60	101-500
2	0,74	0,87	1,00	1,01	1,40	501-1000
3	0,73	0,86	0,99	1,00	1,38	1001-5000
4	0,53	0,62	0,71	0,72	1,00	Более 5001

Поправка на этаж расположения

Объект оценки и объекты аналоги расположены на 1 этажах жилых домов, в связи с чем введение поправки не требуется.

Поправка на ограниченность доступа

Объект оценки и объекты аналоги имеют свободный доступ, в связи с чем вводить поправку по данному фактору не требуется.

Поправка на наличие дополнительных улучшений

Объект оценки и объекты аналоги имеют отдельный вход. В связи с чем, введение поправки по данному фактору не требуется.

Поправка на наличие коммуникаций

Объекты-аналоги №№1-3 подключены и обеспечены всеми инженерными коммуникациями, в том числе: электроснабжением, водоснабжением, канализацией и отоплением.

Оцениваемые помещения, также подключены и обеспечены всеми инженерными коммуникациями, в связи с чем поправка по данному фактору не требуется.

Поправка на состояние отделки

В объекте оценки и в объектах аналогах выполнена стандартная офисная отделка, в связи с чем применять поправку по данному фактору к стоимости объектов-аналогов не требуется.

Поправка на расположение относительно красной линии

Одним из основных ценообразующих факторов для офисных помещений является расположение относительно красной линии (в местах с высоким трафиком). Объект оценки и объекты аналоги №№ 1,3 расположены на красной линии, объект аналог №2 расположен внутри квартала. Относительная ставка аренды офисных помещений, расположенного внутри квартала, согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, составляет 0,79 от ставки аренды объекта, расположенного на красной линии. Таким образом, поправка составит $(1/0,79 - 1) * 100 = 26,5\%$.

Веса налогов

Методика определения весовых коэффициентов описана выше при реализации сравнительного подхода к оценке.

Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов представлен в таблице ниже:

Таблица 14. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов

Количество аналогов	3		
Номер объекта-аналога	1	2	3
Количество корректировок по объектам-аналогам	1	2	1
Весовой коэффициент	0,250	0,167	0,250

Применяемые поправки и расчет скорректированной ставки арендной платы за объект оценки приведены в таблице.

Таблица 15. Расчет ставки арендной платы объекта оценк

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная ставка, руб./кв.м/год		12 000	12 000	14 400
Объем передаваемых прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		12 000	12 000	14 400
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		12 000	12 000	14 400
Условия аренды	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		12 000	12 000	14 400
Снижение цены в процессе торгов		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-6,00	-6,00	-6,00
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		11 280	11 280	13 536
Дата продажи/Дата выставления на торги	14 июля 2015 года	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		11 280	11 280	13 536
Учет в составе ставки коммунальных и эксплуатационных расходов	Коммунальные расходы не учтены, эксплуатационные расходы учтены	Коммунальные расходы учтены, эксплуатационные расходы учтены	Коммунальные расходы учтены, эксплуатационные расходы учтены	Коммунальные расходы учтены, эксплуатационные расходы учтены
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		11 280,00	11 280,00	13 536,00

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская область, г. Мытищи, ул. Борисовка, д.2	Московская область, г. Мытищи, ул. Борисовка, д.2	Московская область, г. Мытищи, ул. Летная д.42	Московская область, г. Мытищи, ул. Колпакова, д.10
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		11 280	11 280	13 536
Площадь объекта, м2	126,7	126,0	170,0	220,0
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		11 280	11 280	13 536
Ограниченность доступа к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	свободный доступ
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		11 280	11 280	13 536
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		11 280	11 280	13 536
Наличие дополнительных улучшений	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		11 280	11 280	13 536
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		11 280	11 280	13 536
Состояние	Состояние хорошее	Простая отделка. Состояние хорошее	Простая отделка. Состояние хорошее	Простая отделка. Состояние хорошее
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		11 280	11 280	13 536

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Внутри квартала	Красная линия
Корректировка, %		0	26,5	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		11 280	14 269	13 536
Весовые коэффициенты		0,2500	0,1667	0,2500
Рыночная стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб.				8 084

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности, 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:

$$(1) \text{ ПВД} = A \times S, \text{ где:}$$

A – ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Расчет величин потенциального валового дохода для помещений здания, доля в котором оценивается в настоящем отчете, представлены в таблицах:

Таблица 16. Расчет величины потенциального валового дохода помещений свободного назначения

Площадь, кв. м	Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м/год	ПВД, руб.
126,7	8 084	1 024 243

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Для получения величины действительного валового дохода предполагаемые потери от недозагрузки вычитаются из потенциального валового дохода. В рамках настоящего Отчета, в связи с незначительной площадью и планировочными характеристиками объекта оценки, сдача в аренду объекта оценки предполагается только на 100% площади, в связи с чем отсутствует вероятность недоиспользования. Таким образом, величина потерь от недозагрузки принята равной 0%.

Тогда действительный валовой доход составит:

Таблица 17. Расчет величины действительного валового дохода помещений свободного назначения

Наименование показателя	Значение
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду, руб.	1 024 243
Потери от недоиспользования, руб.	0
Действительный валовой доход, руб.	1 024 243

Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;

- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы - это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории и т.д.

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений. К таким улучшениям, в частности, относятся кухонное оборудование (холодильники, кухонные плиты и т.д.), мебель, ковровые покрытия, портьеры, а также недолговечные компоненты зданий (крыши, лифты), расходы на косметический ремонт.

Величина операционных расходов принята на уровне 18%¹¹ от потенциального валового дохода по данным «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., то есть 184 364 руб.

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет чистого операционного дохода приведен в следующих таблицах.

Таблица 18. Расчет чистого операционного дохода помещений свободного назначения

Наименование показателя	Значение
Общая площадь, кв. м	126,7
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду,	1 024 243
Потери от недоиспользования, руб.	0,0
Действительный валовой доход, руб.	1 024 243
Операционные расходы, руб.	184 364
Чистый операционный доход, руб.	839 879

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

¹¹ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014, том II, стр. 37

- дохода на капитал или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Метод рыночной экстракции позволяет определить наиболее объективную величину коэффициента капитализации для объектов недвижимости на основании рыночных данных по продаже сходных объектов и арендным ставкам в них, максимально учитывая конъюнктуру рынка на дату оценки.

Используя зависимость рыночной стоимости от величины ожидаемой доходности объекта недвижимости, коэффициент капитализации можно определить по следующей формуле:

$$(1) k = \text{ЧОД} / \text{РС},$$

к – коэффициент капитализации;

РС – стоимость объекта недвижимости на дату оценки;

ЧОД – прогнозная величина чистого операционного дохода.

В рамках настоящего Отчета ставка капитализации была определена с помощью метода рыночной экстракции на основании данных, представленных на сайте базы недвижимости «ЦИАН» www.cian.ru.

Таблица 19. Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
Адрес	МО, г. Мытищи, ул. Борисовка, д.4А	МО, г. Мытищи, ул. Рождественская, д.5
Ссылки	http://www.cian.ru/rent/commercial/4255928/; http://www.cian.ru/sale/commercial/7381480/	http://www.cian.ru/sale/commercial/7464898/; http://www.cian.ru/rent/commercial/7464556/
Назначение	помещение свободного назначения	офис
Площадь, кв.м	128	60
Цена продажи, руб.	13 000 000	8 700 000
Стоимость 1 кв.м, руб.	101 563	145 000

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
Стоимость аренды, 1 кв.м./год	9 375	12 000
ПВД	1 200 000	720 000
Потери от недоиспользования	0	0
ДВД	1 200 000	720 000
ОР	216 000	129 600
ЧОД	984 000	590 400
Коэффициент капитализации, %	7,57	6,79
Среднее значение коэффициента капитализации, %		7,18

Таким образом, ставка капитализации, принимаемая для дальнейших расчетов, составила 7,18%.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов осуществляется по нижеприведенной формуле:

$$(1) \text{ РС} = \text{ЧОД} / (\text{k} - \text{g}), \text{ где:}$$

РС – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации;

g – долгосрочные темпы роста денежных потоков.

Темп ежегодного увеличения чистого операционного дохода находится в интервале от 0 – 10% для универсальных низкокласных офисно-торговых объектов помещений по данным «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А.¹² В рамках настоящего отчета принят в размере среднего значения от половины интервала 2,5%

Таким образом, рыночная стоимость помещений здания, доля в котором оценивается в данном отчете, определенная в рамках доходного подхода, составит величины, приведенные в таблицах ниже:

Таблица 20. Расчет рыночной стоимости помещений свободного назначения в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Значение
Чистый операционный доход, руб.	839 879
Коэффициент капитализации	7,18
Темпы прироста, %	2,50
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	17 955 000

¹² Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014, том II, стр.65

Согласование результатов

Оценщик для получения итоговой величины стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки¹³.

Оценка рыночной стоимости помещения нежилого назначения общей площадью 126,7 кв.м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Мытищи, ул. Борисовка, д.2, пом.1, кадастровый номер 50:12:0090229:1553 проводилась с использованием двух подходов: сравнительного и доходного.

В настоящем отчете согласование результатов оценки проведено с использованием метода анализа иерархий, разработанного американским математиком Томасом Саати.

Метод Анализа Иерархий (МАИ) - представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки. Он состоит в декомпозиции проблемы на простые составляющие части и дальнейшей обработки последовательности суждений лица, принимающего решения, с использованием парных сравнений. В результате может быть численно выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии.

МАИ включает в себя процедуры синтеза множественных суждений, получения приоритетности критериев и нахождения альтернативных решений. Соответственно в МАИ любая задача или проблема предварительно структурируется и представляется в виде иерархии древовидной или сетевой. Таким образом, в МАИ основная цель исследования и все факторы, в той или иной степени влияющие на достижение цели, распределяются по уровням в зависимости от степени и характера влияния. На первом уровне иерархии всегда находится одна вершина - цель проводимого исследования. Второй уровень иерархии составляют факторы, непосредственно влияющие на достижение цели. При этом каждый фактор представляется в строящейся иерархии вершиной, соединенной с вершиной первого уровня. Третий уровень составляют факторы, от которых зависят вершины второго уровня. И так далее. Этот процесс построения иерархии продолжается до тех пор, пока в иерархию не включены все основные факторы или хотя бы для одного из факторов последнего уровня невозможно непосредственно получить необходимую информацию.

По окончании построения иерархии для каждой материнской вершины проводится оценка весовых коэффициентов, определяющих степень ее зависимости от влияющих на нее вершин более низкого уровня. При этом используется метод попарных сравнений.

Для целей согласования результатов оценки используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

- верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости здания;
- промежуточный уровень - критерии согласования;
- нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

¹³ П.24 ФСО №1

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

- Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратная симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений, представленная в таблице ниже:

Таблица 21. Шкала относительной важности

Интенсивность относительной важности	Определение	Пояснение
0	Несравнимы	Оценщик затрудняется в сравнении
1	Равная важность	Равный вклад двух видов деятельности в цель
3	Умеренное превосходство одного над другим	Опыт и суждения дают легкое превосходство одному виду деятельности над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Опыт и суждения дают сильное превосходство одному виду деятельности над другим
7	Значительное превосходство	Одному из видов деятельности дается настолько сильное превосходство, что оно становится практически значимым
9	Очень сильное превосходство	Очевидность превосходства одного вида деятельности над другим подтверждается наиболее сильно
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведенных выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например, 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину, т.е. 1/3	

- Определяется вес каждого критерия по формуле средней геометрической;
- Полученные веса нормируются и представляют собой итоговое значение весомости каждого критерия;
- Описанная процедура повторяется по каждому из четырех критериев для выявления приоритетов имеющих стоимостных оценок, и определяются значения весов каждого подхода к оценке;
- Производится расчет итоговых весов каждого результата оценки рыночной стоимости, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору;

- Производится расчет рыночной стоимости объекта оценки, которая равна сумме произведений значений результатов оценки, полученных на основе каждого из подходов и соответствующих им весов.

Результаты, полученные методом анализа иерархий, должны быть также оценены с точки зрения здравого смысла. Для этого рассматривается значение индекса согласованности (ИС), который позволяет диагностировать степень нарушения их согласованности.

$$(1) \text{ ИС} = (\alpha_{\max} - n) / (n - 1), \text{ где:}$$

n – размерность матрицы;

α_{\max} – результат суммирования величин, определенных как сумма каждого столбца суждений, умноженная на соответствующий этому столбцу вес.

При анализе матрицы парных сравнений рассматривается лимит ее отклонения от согласованности. Для этого рассчитывают относительную согласованность матрицы сравнений, определяемую как отношение индекса согласованности к среднестатистическому значению индекса согласованности при случайном выборе коэффициентов матрицы сравнений – случайной согласованности (СС). Значение показателя СС для матриц разного порядка представлено в таблице ниже:

Таблица 22. Значение показателя случайной согласованности

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Случайная согласованность (СС)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Относительная согласованность для системы в целом характеризует взвешенное среднее значение относительной согласованности по всем матрицам сравнений. Данные можно считать практически непротиворечивыми (достаточно согласованными), если значение относительной согласованности меньше чем 0,1 (10 %). Это заключение справедливо как для данных кластера, так и для данных в масштабе всей системы. В исключительных случаях допускается отношение согласованности до 20 %. Если выявленные отклонения превышают установленные пределы, то суждения, занесенные в матрицу, следует перепроверить.

Для целей оценки недвижимости используются следующие критерии согласования:

«А» - критерий, отражающий действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

«Б» - критерий, учитывающий количество данных (тип, качество), на основе которых проводится согласование;

«В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка;

«Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальную доходность).

Ниже представлены результаты попарного сравнения для критериев, используемых для целей оценки недвижимости:

Таблица 23. Определение удельных весов критериев

Критерий	А	Б	В	Г	Расчет	Вес критерия, %
А	1	1/3	1/3	1/7	0,3549	6,1
Б	3	1	1/3	1/5	0,6687	11,49
В	3	3	1	1/5	1,1583	19,9
Г	7	5	5	1	3,6371	62,5
Сумма					5,8191	100

Как было указано выше для получения корректных результатов необходимо проверить построенную нами матрицу на здравый смысл. Для целей анализа матрицы был рассчитан индекс согласованности. Его величина составила 0,0726. Учитывая, что для матриц 4-го ранга случайная согласованность соответствует 0,9 (см. таблицу), величина относительной согласованности для предлагаемой выше матрицы составит: $0,0726/0,9 \times 100\% = 8,07\%$.

Полученное значение относительной согласованности характеризует ее как достаточно согласованную. Таким образом, определенные выше веса критериев могут быть использованы для дальнейших расчетов. Ниже представлены результаты процедур выявления приоритетов имеющихся стоимостных оценок по каждому из четырех критериев, а также полученные значения весов для каждого подхода к оценке:

Таблица 24. Определение удельных весов каждого из подходов по критерию А

Критерий А	Сравнительный подход	Доходный подход	Расчет	Удельный вес подхода, %
Сравнительный подход	1	1	1,0000	50,00
Доходный подход	1	1	1,0000	50,00
Сумма			2,0000	100,00

Таблица 25. Определение удельных весов каждого из подходов по критерию Б

Критерий Б	Сравнительный подход	Доходный подход	Расчет	Удельный вес подхода, %
Сравнительный подход	1	1	1,0000	50,00
Доходный подход	1	1	1,0000	50,00
Сумма			2,0000	100,00

Таблица 26. Определение удельных весов каждого из подходов по критерию В

Критерий В	Сравнительный подход	Доходный подход	Расчет	Удельный вес подхода, %

Критерий В	Сравнительный подход	Доходный подход	Расчет	Удельный вес подхода, %
Сравнительный подход	1	1/3	0,6934	32,47
Доходный подход	3	1	1,4422	67,53
Сумма			2,1356	100,0

Таблица 27. Определение удельных весов каждого из подходов по критерию Г

Критерий Г	Сравнительный подход	Доходный подход	Расчет	Удельный вес подхода, %
Сравнительный подход	1	3	1,4422	67,53
Доходный подход	1/3	1	0,6934	32,47
Сумма			2,1356	100,00

Расчет итогового значения весов каждого подхода, применяемого при оценке, представлен ниже:

Таблица 28. Расчет итогового значения весов каждого подхода

Показатель	Критерий А	Критерий Б	Критерий В	Критерий Г	Расчет итогового веса подхода, %
Удельный вес критерия, %	6,10	11,49	19,90	62,50	
Удельный вес сравнительного подхода, %	50,00	50,00	32,47	67,53	57,47
Удельный вес доходного подхода, %	50,00	50,00	67,53	32,47	42,53
Сумма					100,00

Результаты согласования результатов оценки приведены в таблице:

Таблица 29. Применяемые подходы к оценке и итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Подход к оценке	Удельный вес подхода, %	Стоимость в рамках подхода, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Затратный	Не применялся	-	0
Сравнительный	57,47	16 156 000	9 284 853
Доходный	42,53	17 955 000	7 636 262
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.			16 921 000

В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации объект оценки как имущество должника, реализуемое в рамках процедуры банкротства, НДС не облагается.

Таким образом, после округления рыночная стоимость помещения нежилого назначения общей площадью 126,7 кв.м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Мытищи, ул. Борисовка, д.2, пом.1, кадастровый номер 50:12:0090229:1553, по состоянию на дату оценки 14 июля 2015 года составляет **16 900 000 руб., НДС не облагается.**

Выводы и заключения

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки – помещения нежилого назначения общей площадью 126,7 кв.м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Мытищи, ул. Борисовка, д.2, пом.1, кадастровый номер 50:12:0090229:1553, по состоянию на дату оценки – 14 июля 2015 года, после округления составляет **16 900 000 (шестнадцать миллионов девятьсот тысяч) рублей, НДС не облагается.**

Указанная величина рыночной стоимости может быть использована для целей оценки, указанных в настоящем Отчете.

Заявление о качестве оценки

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты верны и соответствуют действительности;
- анализ использованного объема информации и документации показал ее достоверность и достаточность для проведения оценки;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого – либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее predetermined стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или последующими событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 254, 255, 256 от 20 июля 2007 г., «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611;
- все участники составления отчета имеют базовое, а также профессиональное образование в области оценки недвижимости, установленное Федеральным законодательством;
- приведенные в отчете фактические данные, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умения, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Генеральный директор
ООО «НЭО Консалт»,
Оценщик

С.А.Крутькова

Список использованных нормативных документов и справочно-методической литературы

Список нормативных документов¹⁴

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» № 256;
4. Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» № 255;
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» № 254;
6. Международные Стандарты Оценки (МСО-2005).

Список справочно-методической литературы

1. Айгинин А.А. Экономика недвижимости. Конспект лекций – М.: ИВАКО Аналитик, 2007.
2. Галушка А.С., Болдырев В.С., Болдырев А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости – М.: 1998.
3. Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости – М.: ИД Филинь, 1999.
4. Гранова И.В. Оценка недвижимости: учебное пособие – М.: Приор, 2001.
5. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб: Питер, 2001.
6. Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов – М.: ИНФРА, 1997.
7. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. – М.: Дело, 1998.
8. Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / под ред. Федотовой М.А. – М.: КНОРУС, 2007.
9. Киселев С.В. Пособие по оценке недвижимости – М.: Изд. АКХ МЖКХ, 1993.
10. Галасюк В. В., Галасюк В. В. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного срока экспозиции. -

¹⁴ В редакциях, действующих по состоянию на дату оценки

- Украина.: Консалтинговая группа «Каупервуд», 2007 (публикация на сайте <http://www.appraiser.ru>).
11. Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А. Г., Федотовой М. А. — М.: Финансы и статистика, 2002.
 12. Оценка рыночной стоимости недвижимости: учебное пособие / под ред. Рутгайзера В. М. — М.: Дело, 1998.
 13. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Республиканское управление технической инвентаризации — М.: 1995.
 14. Рекомендации по оценке состояния и усилению конструкций промышленных зданий и сооружений — М.: ЦНИИСК, 1989.
 15. Рекомендации по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения — М., Ростехинвентаризация, 1991.
 16. Ринопль — Сараюси Ф.Б. Основы оценочной деятельности: учебное пособие — М.: Приор, 2001.
 17. Система нормирования в проектом комплексе. Сборник базовых показателей по стоимости строительства, эксплуатационным затратам и объемам выпуска продукции для использования при разработке бизнес - планов застраиваемых территорий, объектов нового строительства и реконструкции. — МРР.
 18. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости — СПб.: Технобалт, 1995.
 19. Типовые методические рекомендации по планированию и учету себестоимости строительных работ, утвержденные Минстроем России № БЕ-11-260/7 от 04.12.95 г., согласованные с Минэкономки и Минфином России 28.11.95г.
 20. Федотова М.А., Петров В.И. Оценка недвижимости: конспект лекций — М.: Финансовая Академия при Правительстве РФ. Институт профессиональной оценки, 2001.
 21. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: учебное пособие — М.: 1994.

Приложение 1

Копии документов, предоставленных Заказчиком

