

ОТЧЕТ

№ 19/01-К

**Объект оценки,
адрес объекта**

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация здания под административные цели, общая площадь 388 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Колокольников, вл. 21, стр. 3 кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:29 и находящееся на нем

Здание, назначение: нежилое, 2 – этажный (подземных этажей – 2), общая площадь 2608,6 кв. м., инв. №265/14, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Колокольников, д. 21, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:1081

Цель оценки

Определение справедливой стоимости имущества фонда в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н), Указанием Центрального банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ЗАКАЗЧИК

Акционерное общество Управляющая компания «Меридиан»
Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Колокольников»

Дата оценки

«19» января 2018 года

**Дата составления
отчета**

«19» января 2018 года

Уважаемый Марат Вафович!

На основании Дополнительного соглашения № 6 от «16» января 2018 года к Договору №0104/4 от 22 апреля 2015 года о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке, Оценщик провел оценку справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация здания под административные цели, общая площадь 388 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Колокольников, вл. 21, стр. 3, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:29 и находящегося на нем здания, назначение: нежилое, 2 – этажный (подземных этажей – 2), общая площадь 2608,6 кв. м., инв. №265/14, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Колокольников, д. 21, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:1081 (далее Объекты оценки) для принятия управленческих решений.

Работа была проведена, а Отчет составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации:

- **Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»** со всеми действующими на дату оценки дополнениями и изменениями.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).
- **Федеральные стандарты оценки:**
 - ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года № 297.
 - ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года № 298.
 - ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года № 299.
 - ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 года № 611.
 - ✓ **Стандарты и правила оценочной деятельности**
 - ✓ ССО РОО 2015. Свод стандартов и правил оценки Российского общества, утвержденный Решением Совета РОО;

Оценщик исходил из допущения, что имущество не обременено долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Вами информации об объекте оценки, на опыте и профессиональных знаниях оценщика. Проверка финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная. Ответственность за переданную информацию Оценщику в полном объеме несет Заказчик.

Оценка стоимости Объектов оценки произведена по состоянию на «19» января 2018 года.

Справедливая стоимость имущества составила 659 994 000,00 (Шестьсот пятьдесят девять миллионов девятьсот девяносто четыре тысячи) рублей, без учета НДС, в том числе:

70 522 000,00 (Семьдесят миллионов пятьсот двадцать две тысячи) рублей - справедливая стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация здания под административные цели, общая площадь 388 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Колокольников, вл. 21, стр. 3, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:29;

589 472 000,00 (Пятьсот восемьдесят девять миллионов четыреста семьдесят две тысячи) рублей – справедливая стоимость здания, назначение: нежилое, 2 – этажный (подземных этажей – 2), общая площадь 2608,6 кв. м., инв. №265/14, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Колокольников, д. 21, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:1081.

Обращаю Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом о выполненной работе, а только предваряет последнюю. Части прилагаемого отчета не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Результаты данной работы приводятся в прилагаемом отчете.

Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить справедливую стоимость объектов недвижимости. Итоговая величина стоимости Объекта оценки 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 прошло не более 6 месяцев.

С уважением,
Индивидуальный предприниматель



Кривошлыкова С.А.

Содержание

1.	Основные факты и выводы.....	4
2.	Задание на оценку.....	6
3.	Общие сведения.....	7
3.1.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	7
3.2.	Понятие справедливой стоимости.....	7
3.3.	Допущения, на которых основывается оценка.....	8
3.4.	Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	9
3.5.	Дата и степень обследования объекта оценки.....	9
3.6.	Заявление о соответствии.....	9
3.7.	Понятие рыночной стоимости.....	10
3.8.	Основные термины и определения.....	10
3.9.	Порядок проведения оценки.....	13
3.10.	Порядок согласования результатов.....	19
4.	Описание Объектов оценки.....	21
4.1.	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики....	21
4.2.	Основные характеристики Объектов оценки.....	21
4.3.	Местоположение Объектов оценки.....	23
4.4.	Текущее использование объекта оценки.....	25
4.5.	Общая характеристика района расположения Объектов оценки.....	25
5.	Анализ рынка.....	29
5.1.	Обзор внешнеэкономической ситуации.....	29
5.2.	Обзор рынка офисной недвижимости Москвы.....	38
5.3.	Классификация офисных зданий и помещений.....	42
5.4.	Классификация зон престижности офисных зданий Москвы.....	43
5.5.	Классификация земельных участков.....	44
6.	Анализ наиболее эффективного использования.....	51
7.	Выбор подходов и методов в рамках настоящего Отчета.....	52
8.	Определение стоимости в рамках сравнительного подхода.....	52
8.1.	Определение стоимости прав на земельный участок в рамках сравнительного подхода.....	52
8.2.	Определение стоимости единого объекта в рамках сравнительного подхода.....	59
8.3.	Определение стоимости в рамках доходного подхода.....	65
9.	Согласование результатов стоимости Объекта оценки.....	75
10.	Определение справедливой стоимости.....	77
11.	Исполнитель.....	78
12.	Перечень используемых данных.....	79
13.	Приложение.....	80
П1.	Документы оценщика.....	80
П2.	Документы, предоставленные заказчиком.....	81

1. Основные факты и выводы

На основании Дополнительного соглашения № 6 от «16» января 2018 года к Договору №0104/4 от 22 апреля 2015 года о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке, Оценщик провел оценку справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация здания под административные цели, общая площадь 388 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Колокольников, вл. 21, стр. 3, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:29 и находящегося на нем здания, назначение: нежилое, 2 – этажный (подземных этажей – 2), общая площадь 2608,6 кв. м., инв. №265/14, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Колокольников, д. 21, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:1081.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки:

Таблица №1

Параметр	Характеристика
Местонахождение оцениваемого имущества	г. Москва, Мещанский район, пер. Колокольников, д. 21, стр. 3
Права на оцениваемое имущество и правоустанавливающие документы	Земельный участок, общая площадь 388 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:29 – Общая долевая собственность; Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО № 554695 от 12 марта 2013 года; Здание, назначение: нежилое, 2 – этажный (подземных этажей – 2), общая площадь 2608,6 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:1081 – Общая долевая собственность; Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО № 685159 от 12 марта 2013 года
Правообладатель оцениваемого имущества	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Колокольников», данные, о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Объекты права	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация здания под административные цели, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:29; здание, назначение: нежилое, 2 – этажный (подземных этажей – 2), кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:1081
Общая площадь	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:29 - 388 кв. м.; Здание, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:1081 - 2608,6 кв. м.
Цель оценки	определение стоимости имущества фонда в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации с учетом Указания Центрального банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений
Дата оценки	19 января 2018 года
Дата осмотра	19 января 2018 года
Период проведения оценки	Оценка проведена в период с 16 по 19 января 2018 года
Дата составления отчета	19 января 2018 года
Вид стоимости имущества	Справедливая стоимость
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 6 от «16» января 2018 года к Договору №0104/4 от 22 апреля 2015 года о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке.
Порядковый номер отчета	№ 19/01-К
Заказчик	Акционерное общество Управляющая компания «Меридиан» Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Колокольников»

Результаты оценки

В настоящем Отчете в рамках сравнительного подхода проводилась оценка с применением метода сравнительного анализа продаж. В рамках доходного подхода проводилась оценка с применением метода дисконтированных денежных потоков (DCF). Затратный подход не применялся.

Таблица №2

Показатель	Значение показателя
Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС	770 980 000
Весовой коэффициент для результатов сравнительного подхода	0,559
Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. без НДС	519 310 000
Весовой коэффициент для результатов доходного подхода	0,441
Рыночная стоимость, руб. без НДС	659 994 000
Справедливая стоимость, руб. без НДС	659 994 000

Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате проведенных исследований и выполненных расчетов, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, по состоянию на 19.01.2018 г. итоговая величина справедливой стоимости недвижимости, расположенной по адресу: г. Москва, пер. Колокольников, д. 21, с учетом округления составляет:

Справедливая стоимость имущества составила 659 994 000,00 (Шестьсот пятьдесят девять миллионов девятьсот девяносто четыре тысячи) рублей, без учета НДС, в том числе:

70 522 000,00 (Семьдесят миллионов пятьсот двадцать две тысячи) рублей - справедливая стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация здания под административные цели, общая площадь 388 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Колокольников, вл. 21, стр. 3, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:29;

589 472 000,00 (Пятьсот восемьдесят девять миллионов четыреста семьдесят две тысячи) рублей – справедливая стоимость здания, назначение: нежилое, 2 – этажный (подземных этажей – 2), общая площадь 2608,6 кв. м., инв. №265/14, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Колокольников, д. 21, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:1081.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Настоящий Отчет об оценке действителен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Стоимость, определенная в Отчете об оценке, действительна только на дату оценки. Лица, осуществляющие оценку, не несут ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в дальнейшем.
- Итоговая стоимость, определенная в Отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение стоимости объекта оценки со стоимостью какой-либо части объекта является неправомерным, если иное не оговорено в Отчете об оценке.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Стоимостная оценка, определенная в Отчете об оценке, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по указанной в Отчете об оценке стоимости.

Индивидуальный предприниматель

Кривошлыкова С.А.



2. Задание на оценку

Таблица №3

Объекты оценки	
Здание	Здание, назначение: нежилое, 2 – этажный (подземных этажей – 2), общая площадь 2608,6 кв. м., инв.№265/14, лит. А, адрес объекта: г. Москва, пер. Колокольников, д. 21, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:1081
Земельный участок	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация здания под административные цели, общая площадь 388 кв. м., адрес объекта: г. Москва, пер. Колокольников, вл. 21, стр. 3 кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:29
Имущественные права и обременения	Земельный участок, общая площадь 388 кв. м., кадастровый номер: 77:01:0001091:29 – Общая долевая собственность: Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №554695 от 12 марта 2013 года, существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Здание, назначение: нежилое, 2 – этажный (подземных этажей – 2), общая площадь 2608,6 кв. м., условный номер: 77:01:0001091:1081 – Общая долевая собственность: Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №685159 от 12 марта 2013 года, существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Колокольников», данные, о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Заказчик	Акционерное общество Управляющая компания «Меридиан» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Колокольников»
Цель оценки	Определение стоимости имущества фонда в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации с учетом Указания Центрального банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Стоимость объекта оценки (итоговый результат оценки) определяется в валюте Российской Федерации, и должна быть выражена в рублях в виде единичной величины для каждого из объектов оценки, без указания иного.
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений
Вид стоимости	Справедливая. Стоимость определяется в валюте Российской Федерации без учета НДС.
Основания для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 6 от «16» января 2018 года к Договору №0104/4 от 22 апреля 2015 года о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке.
Дата оценки	19 января 2018 года
Срок проведения оценки	Оценка проведена в период с 16 по 19 января 2018 года
Дата составления отчета	19 января 2018 года
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на Объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась

Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

3. Общие сведения

3.1. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о Заказчике

Таблица №4

Заказчик	
Организационно-правовая форма и полное наименование юридического лица	Акционерное общество Управляющая компания «Меридиан» Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Колокольников»
Основной государственный организационный номер (ОГРН) и дата его присвоения	1067746696291 13 июня 2006 года
ИНН/КПП	ИНН 7720555094/ КПП 772501001
Местонахождение	119071, г.Москва, ул. Орджоникидзе, дом 12, этаж 2, комната 6, 10

Сведения об Исполнителе

Таблица №5

Исполнитель – Индивидуальный предприниматель	
ОГРНИП	313774630101002 Дата регистрации 28.10.2013 года
ИНН	782574946570
Местонахождение	117218, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д.21, корп.1, кв. 110

Таблица №6

Оценщик	
ФИО Оценщика	Кривошлыкова Светлана Алексеевна
Местонахождение	117218, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д.21, корп.1, кв. 110
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член ООО «Российское общество оценщиков», регистрационный номер 007865 от 24 февраля 2012 года. Свидетельство о членстве № 0019870 выдано 08 августа 2015 года
Номер и дата выдачи документов, подтверждающих полученные профессиональные знания в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №816617, выданный 28.12.2011 года Московским финансово-юридическим университетом МФЮЛ»
Сведения о страховании гражданской ответственности	ОСАО «Ингосстрах» (Состраховщик 1) ОАО «АльфаСтрахование» (Состраховщик 2) Договор (Страховой полис) № 433-121121/17/0321R/776/000017-007865 от 07 апреля 2017 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей. Период страхования (срок действия договора страхования) с 01.07.2017 г. по 31.12.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2011 года
Организационно-правовая форма и полное название юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Индивидуальный предприниматель. Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 77 №015222296, выданное 30 октября 2013 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве
ОГРНИП	313774630101002 Дата регистрации 28.10.2013 года
Телефон / адрес электронной почты	(965) 216-02-80 / svelte5@yandex.ru

Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях

При подготовке настоящего Отчета сторонние организации и специалисты не привлекались.

3.2. Понятие справедливой стоимости

Справедливую стоимость необходимо определять в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Справедливая стоимость (Fair value)

Выражение "рыночная стоимость" и термин "справедливая стоимость", который обычно присутствует в стандартах финансовой отчетности, в целом совместимы, хотя они не во всех случаях являются в точности эквивалентными. Справедливая стоимость — бухгалтерское понятие, которое определяется в Международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы

обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами.

Справедливая стоимость применяется при решении следующих задач:

- переоценка основных средств согласно МСФО (Международные стандарты финансовой отчетности);
- составление финансовой (бухгалтерской) отчетности согласно МСФО (Международные стандарты финансовой отчетности);
- постановка на баланс объекта согласно МСФО (Международные стандарты финансовой отчетности).

Справедливая стоимость за вычетом затрат по продаже — fair value less costs to sell - это сумма, которую можно получить от продажи актива или подразделения, приносящего денежный доход, при условии коммерческой сделки между хорошо осведомленными и заинтересованными сторонами, за вычетом затрат на ее осуществление (МСФО 13)

Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N 40940).

3.3. Допущения, на которых основывается оценка

- Оценка проводится лицами, не заинтересованными в результатах оценки, действующими непредвзято и без предубеждения.
- Сведения относительно объекта оценки, использованные лицами, осуществляющими оценку, соответствуют предоставленным Заказчиком материалам.
- При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Лицами, осуществившими оценку, был произведен сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
- При проведении оценки не использовалась информация о событиях, произошедших после даты оценки.
- Лицами, осуществляющими оценку, не производилась аудиторская, юридическая и иная проверка информации, предоставленной Заказчиком. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость (ценность) предмета оценки. На лицах, осуществляющих оценку, не лежит обязанность по обнаружению и ответственность в случае выявления подобных факторов.
- Стоимость, определенная в Отчете об оценке, действительна только на дату оценки. Лица, осуществляющие оценку, не несут ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в дальнейшем.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Настоящий Отчет об оценке действителен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Лица, осуществляющие оценку, не принимают на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено в Задании на оценку специально.
- Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценка проводится исходя из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.
- Оценщики не несут ответственности за оценку дефектов объекта, которые могут быть обнаружены иным путем, кроме обычного визуального осмотра, или путем изучения планов, паспортов и спецификаций.
- Предполагается наличие ответственного отношения собственника и должное управление в отношении имущества или имущественных прав.
- Исходные данные, использованные при подготовке Отчета об оценке, были получены из открытых источников, данные которых принимаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете об оценке делаются ссылки на источники информации.
- Стоимостная оценка, определенная в Отчете об оценке, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по указанной в Отчете об оценке стоимости.
- Стоимость, определенная в Отчете об оценке, определяется по состоянию на дату оценки. Лица, осуществляющие оценку, не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с утерей, пропажей, порчей оцениваемого имущества, а также в случае изменения стоимости имущества, связанного с его износом и устареваниями в результате эксплуатации и воздействием природных, социальных и экономических факторов.

- Итоговая стоимость, определенная в Отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение стоимости объекта оценки со стоимостью какой-либо части объекта является неправомерным, если иное не оговорено в Отчете об оценке.
- Лица, осуществляющие оценку, не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение лиц, осуществляющих оценку, не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

3.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности определяются в соответствии с действующим законодательством РФ относительно оценочной деятельности и стандартами оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Оценка проводится, а Отчет об оценке подготавливается в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

- **Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»** со всеми действующими на дату оценки дополнениями и изменениями.

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

- **Федеральные стандарты оценки:**

- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 года № 297.

- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 года № 298.

- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 года № 299.

- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25 сентября 2014 года № 611.

Использование Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности.

- **Стандарты и правила оценочной деятельности**

- ✓ ССО РОО 2015. Свод стандартов и правил оценки Российского общества, утвержденный Решением Совета РОО;

Использование «Свода стандартов оценки» (ССО РОО 2015) при проведении оценки является обязательным для субъектов оценочной деятельности, являющихся членами Российского общества оценщиков.

3.5. Дата и степень обследования объекта оценки

В рамках проведения настоящей оценки проводилось документальное обследование и осмотр объекта недвижимости.

Документальное обследование проводилось в период проведения настоящей оценки по документам и материалам, предоставленным Заказчиком.

Аудиторская, юридическая и иная проверка материалов, предоставленных Заказчиком и использованных в Отчете об оценке, не проводилась. Оценка проведена при допущении, что предоставленная Заказчиком информация является достоверной.

Осмотр объекта недвижимости проводился 16.01.2018 года.

3.6. Заявление о соответствии

- Оценка проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ относительно оценочной деятельности, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности Федеральными стандартами оценки и Стандартами и правилами оценочной деятельности и Кодексом этики и поведения, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик.

- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям, предъявляемым к субъектам оценочной деятельности.

- Оценщик имеет опыт оценки имущества, сходного с оцениваемым по категории и местоположению.

- Никто кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал Оценщику профессиональной помощи в подготовке

Отчета.

- Вознаграждение Оценщика не зависит от какого-либо аспекта Отчета.

- Оценщик не имеет интереса в оцениваемом имуществе.

- Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества.

- Выводы, представленные в Отчете, правильны и основываются на знаниях и опыте Оценщика.

- Анализ и заключения ограничены только изложенными в Отчете допущениями и ограничениями.

3.7. Понятие рыночной стоимости

В настоящем Отчете понятия рыночной стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)

- 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.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом N135-ФЗ, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ).

3.8. Основные термины и определения

ФСО 1, раздел II. Общие понятия оценки

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях; произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

ФСО 2, раздел III. Виды стоимости

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Свод стандартов оценки (ССО РОО 2015)

Актив (asset) - ресурс, который в результате прошлых событий находится во владении или под управлением организации и от которого в будущем может ожидать поток некоторых экономических выгод для организации.

Активы, генерирующие денежные потоки (cash generating assets) - активы, используемые для целей извлечения коммерческой прибыли.

Актив государственного сектора (public sector asset) - актив, находящийся в собственности и/или контролируемый государственной и квазигосударственной организацией с целью предоставления товаров или оказания услуг населению.

Активы, не генерирующие денежные потоки (non-cash generating assets) - активы, отличные от активов, генерирующих денежные потоки.

Активы инфраструктуры (infrastructure asset) - активы, которые обычно имеют некоторые или все из следующих общих характеристик:

- a) являются частью системы или сети;
- b) носят специализированный характер и не имеют альтернативных направлений использования;
- c) недвижимы;
- d) могут подпадать под действие ограничений на их отчуждение.

Активы рекреационной сферы (recreational assets) - объекты имущества, находящиеся в государственной собственности, которые:

- a) управляются национальными, городскими или местными органами государственного управления или другими лицами, выступающими от их имени;
- b) используются населением в рекреационных целях (целях отдыха).

Активы наследия (heritage assets) - активы, имеющие определенное культурное, природоохранное или историческое значение.

К активам наследия относятся исторические здания и памятники, места проведения археологических раскопок, охраняемые зоны и природные заповедники, а также произведения искусства.

Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) (discounted cash flow (DCF) analysis) - техника финансового моделирования, основанная на явных допущениях, касающихся будущего денежного потока от имущества или от бизнеса.

Аналог - объект сходный или подобный оцениваемому имуществу.

Аренда:

Аренда (lease) - договорное соглашение, по которому права пользования и владения передаются от титульного собственника имущества (именуемого землевладельцем или арендодателем) в обмен на обещание другого лица (именуемого съемщиком или арендатором) выплачивать арендную плату, как это предписано в договоре аренды. На практике права и обязанности сторон могут быть сложными и зависеть от конкретных условий их договоров.

Аренда земли. Обычно долгосрочная аренда земельного участка, при которой арендатору предоставляется право осуществлять улучшения на этом участке или застройку на нем и пользоваться указанными выгодами на протяжении срока аренды.

Арендная плата (rent charge) - плата за право пользования чужим имуществом.

Рыночная арендная плата - расчетная денежная сумма, за которую имущество или пространство в пределах имущества было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения. В тех случаях, когда указывается размер рыночной арендной платы, следует также приводить «надлежащие условия» аренды, которые отражает эта арендная плата.

Безусловное право собственности (fee simple (estate)) - абсолютное право собственности при условии соблюдения ограничений, установленных только государством.

Бухгалтерская (балансовая) стоимость (book value) - капитализированные затраты на создание/приобретение актива за вычетом накопленной амортизации, как они представлены в бухгалтерских документах бизнеса.

Возврат капитала (return of capital) - возврат начальных инвестиций за счет дохода или перепродажи.

Движимое имущество (personal property) - юридическое понятие, относящееся ко всем правам, интересам и выгодам, связанным с собственностью на вещи, отличные от недвижимости. Предметы материального движимого имущества не прикрепляются постоянно к недвижимости и обычно характеризуются возможностью их перемещения.

Денежные потоки:

Денежный поток (cash flow) - фактический или расчетный периодический чистый доход, создаваемый поступлениями и затратами/расходами при эксплуатации и, в конечном счете, продажей имущества, приносящего доход.

Валовой денежный поток - чистая (посленалоговая) прибыль плюс статьи расходов, не связанные с реальной выплатой денежных средств, такие как амортизация материальных и нематериальных активов.

Чистый денежный поток - величина полученных на протяжении операционного периода денежных средств, остающаяся после того, как все денежные потребности ведения бизнеса были удовлетворены. Чистый денежный поток обычно определяется как денежные средства, доступные для пополнения собственного или всего инвестированного капитала.

Чистый денежный поток на собственный капитал - чистая (посленалоговая) прибыль плюс амортизация и прочие расходы, не связанные с реальной выплатой денежных средств, минус добавления к оборотному капиталу, минус капитальные расходования, минус погашение величин основной суммы долга, входящего в инвестированный капитал, плюс размер новых привлечений основной суммы долга, входящего в инвестированный капитал.

Чистый денежный поток на инвестированный капитал - чистый денежный поток на собственный капитал плюс процентные платежи с учетом эффектов «налогового щита», минус чистый прирост основной суммы долга.

Дисконтирование:

Дисконтирование (discounting) - процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки.

Норма (ставка) дисконтирования (discount rate) - ставка отдачи, используемая для преобразования в приведенную стоимость денежной суммы, подлежащей уплате или получению в будущем. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т.е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с аналогичным риском. Также называется ставкой доходности.

Риски - обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их текущую стоимость.

Внутренняя ставка отдачи (BCO) (internal rate of return (IRR)) - ставка дисконтирования, которая уравнивает приведенную стоимость чистых денежных потоков от проекта с приведенной стоимостью капитальных инвестиций, необходимых для осуществления этого проекта.

Допущения (assumptions) - предположения, принимаемые как истинные. Они связаны с фактами, условиями или обстоятельствами, влияющими на объект оценки или подход к ее осуществлению, но которые невозможно проверить или они не заслуживают такой проверки. Это положения, которые, будучи объявленными, должны быть принятыми при толковании оценки. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными.

Единица (единицы) сравнения (unit(s) of comparison) - как правило, связывающее две переменные отношение, которое отражает точные различия между объектами имущества и облегчает проведение анализа во всех трех подходах к оценке стоимости, например, цена квадратного метра либо отношение цены продажи имущества к приносимому им чистому доходу (мультипликатор чистого дохода/» годы покупки»).

Затраты (издержки, себестоимость) (cost(s)):

1. Цена, уплаченная за товары или услуги, представляет затраты покупателя на них.

2. Сумма, требуемая для создания или производства товара или услуги.

Затраты воспроизводства (reproduction cost) - это затраты создания возможной копии существующего сооружения с использованием того же строительного проекта и аналогичных строительных материалов.

Затраты замещения (replacement cost) - выраженные в текущих ценах затраты на создание/приобретение нового аналогичного объекта с наиболее близкой к оцениваемому объекту эквивалентной полезностью.

Земельный участок - часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

В соответствии со ст. 261 ГК РФ:

1. Территориальные границы земельного участка определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству.

2. Если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения.

3. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению всё, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства и не нарушает прав третьих лиц.

Здание - объемная наземная строительная система, состоящая из несущих и ограждающих конструкций с обеспечением санитарно-технического климата для проживания или пребывания людей и для выполнения производственных процессов различного вида.

Износ и устаревания:

Устаревание (obsolescence) или износ (deterioration) - утрата стоимости в силу сокращения степени полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды.

Внешнее устаревание (external obsolescence) - потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением. Оно считается неустраняемым, так как осуществление расходов на устранение факторов внешнего устаревания нецелесообразно.

Физический износ (physical deterioration) - ухудшение физического состояния.

Устраняемый износ имущества - износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустраняемый износ имущества - износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Капитализация:

Капитализация (capitalization) - обращение чистого дохода или серии чистых поступлений, фактических или ожидаемых, за некоторый период в эквивалентную стоимость капитала по состоянию на заданную дату.

Коэффициент (ставка) капитализации (capitalization rate) - любой коэффициент (как множитель, так и делитель), используемый для преобразования дохода в стоимость.

Терминальная ставка капитализации (доходность при реверсии) (terminal capitalisation rate (reversion yield)) - ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже.

Наилучшее и наиболее эффективное использование (highest and best use (HABU)) - наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться как наиболее эффективное. Даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования от оценщика

может потребоваться объяснение, оправдывающее его мнение о том, что по разумным соображениям подобное использование является вероятным. После того как анализ покажет, что по разумным соображениям один или несколько вариантов использования являются вероятными, проверяется их обоснованность с финансовой точки зрения. То использование, при котором оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным.

Недвижимость – в соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса РФ (недвижимое имущество, недвижимость).

К недвижимости относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

В соответствии с МСО 2007 **Недвижимость (real estate)** включает земельный участок и все вещи, которые являются естественной частью земельного участка — например, деревья и полезные ископаемые, а также все вещи, которые присоединены людьми, например, здания и улучшения территории. Все долговременные присоединения к зданиям, такие как системы водоснабжения, отопления и охлаждения, электропроводка, а также встроенные объекты, подобные подъемникам или лифтам, также являются частью недвижимости. Недвижимость включает все присоединения — как подземные, так и надземные.

Понятие **недвижимое имущество (real property)** охватывает все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Недвижимое имущество — это юридическое понятие, отличное от недвижимости, которая является физическим активом. Могут существовать также и потенциальные ограничения прав собственности на недвижимое имущество.

Нормативный срок службы – установленная нормативным документом продолжительность эксплуатации здания (элемента здания) до капитального ремонта (замены) при соблюдении правил и сроков технического обслуживания.

Операционные расходы (operating expenses (outgoings)) - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества.

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

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

Право владения на условиях аренды (leasehold estate) - интерес, который съемщик или арендатор приобретает по договору аренды, представляющий собой право пользования и занятия объекта на определенный период при определенных условиях (например, выплата премий или арендных платежей).

Сооружение – объемная, плоскостная или линейная наземная, надземная или подземная строительная система, состоящая из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих конструкций без обеспечения санитарно-технического климата (исключение – метрополитен), предназначенная для выполнения производственных процессов различного вида, временного пребывания людей, хранения материалов, изделий и оборудования, перемещения людей и грузов.

Стоимость:

Стоимость (Value) - цена, о которой наиболее вероятно договорятся покупатели или продавцы товара или услуги, доступного для приобретения. Стоимость определяет гипотетическую, или условную, цену товара или услуги, о которой, скорее всего, должны договориться покупатели и продавцы.

Таким образом, стоимость - это не факт, а расчетная наиболее вероятная цена, которая будет уплачена в данное время за товар или услуги, имеющиеся для продажи.

Стоимость терминальная – стоимость объекта оценки в постпрогнозном периоде.

Улучшения (improvements) - здания, сооружения, а также какие-либо преобразования земельных участков, носящие постоянный характер, связанные с затратами труда и капитала и призванные повысить стоимость или полезность имущества. Улучшения могут иметь различные схемы использования и экономические сроки службы.

Цена (price) - денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая за товар или услугу.

3.9. Порядок 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.

Порядок определения стоимости объекта недвижимости

Определение того или иного вида стоимости (оценка) объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок обращения рассматриваемого имущества в целом, так и непосредственно на

ценность рассматриваемой собственности на основании анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. При определении рыночной стоимости обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход;

При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу. Сюда входят правовые, физические, связанные с местоположением и использованием характеристики, которые совместимы с рассматриваемым имуществом и отражают условия на рынке, на котором конкурирует рассматриваемое имущество. При всех трех подходах к оценке следует отмечать и анализировать различия, чтобы получить корректировки.

Расчеты по каждому из этих подходов приведут к получению различных ценовых характеристик. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта собственности на основании расчетов по тем подходам, которые расценены, как наиболее надежные.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках.

В рамках сравнительного подхода, данные по сравниваемым продажам корректируют, чтобы отразить различия между каждым сравниваемым объектом имущества и рассматриваемым имуществом. Элементы сравнения включают передаваемые права на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, расходы, осуществляемые непосредственно после покупки, условия рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования и компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости.

Единицы сравнения следует выбрать подходящие для проведения надлежащего анализа. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и цели анализа.

Элементы сравнения определяют специфические характеристики объектов имущества и сделок, которые объясняют вариации цен. Анализ рынка выявляет, какие элементы особенно чувствительны. При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения.

Передаваемые права на недвижимость. Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.

Условия финансирования. Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции).

Условия продажи. Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся более высокая цена, уплаченная покупателем, так как участок земли обладает стоимостью группы или стоимостью при слиянии; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы.

Расходы, производимые непосредственно после покупки, — это расходы, которые должны быть понесены после покупки имущества и о включении которых в цену покупки хорошо осведомленный покупатель может договариваться. К примерам относятся затраты на ремонт или замену сооружений или частей сооружений, затраты на ликвидацию загрязнения окружающей среды или затраты, связанные с изменением зонирования, разрешающим развитие.

Условия рынка. Условия рынка во время сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества. Факторы, влияющие на условия рынка, включают быстрое повышение или понижение стоимости имущества, изменения в законах о подоходном налоге, ограничения или моратории на строительство, колебания спроса и предложения либо любое сочетание сил, согласованно действующих в сторону изменения условий рынка в промежутке между двумя датами.

Местоположение. Следует сравнить местоположение объектов имущества в сопоставимых продажах и рассматриваемого имущества, чтобы установить, влияет ли местоположение и ближайшие окрестности на уплачиваемые цены. Чрезмерные различия, связанные с местоположением, могут показывать, что сделка не является подлинно сопоставимой и ее следует исключить.

Физические характеристики. Оценщик описывает и анализирует такие характеристики, как размеры, качество строительства и физическое состояние рассматриваемого имущества и сопоставимых объектов имущества. Если физические характеристики сопоставимого имущества отличаются от характеристик рассматриваемого имущества, следует рассмотреть каждое из отличий и скорректировать его с учетом его влияния на стоимость.

Экономические характеристики. Такие качества, как доход, операционные расходы, условия аренды, менеджмент и состав съемщиков, используются для анализа объектов имущества, приносящих доход.

Использование. На использование имущества влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем использовании или в наиболее эффективном использовании сопоставимого имущества от рассматриваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость. Вообще говоря, в

сравнительном анализе следует использовать только объекты имущества с аналогичным или схожим наиболее эффективным использованием.

Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости. Движимое имущество, интересы в бизнесе или другие особенности, которые не составляют недвижимого имущества, могут включаться либо в цену сделки, либо в интерес в собственности на оцениваемое имущество. Эти компоненты следует анализировать отдельно от недвижимости. Типичными примерами движимого имущества являются мебель, приспособления и оборудование в гостинице или ресторане.

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости можно выделить два метода:

- Метод сравнительного анализа продаж.
- Метод валовой ренты.

Метод сравнительного анализа продаж заключается в следующем:

- выявление недавних продаж аналогичных объектов на соответствующем рынке;
- проверка информации о сделках;
- ✓ подтверждение сделки одним из основных участников (покупателем, продавцом или агентом);
- ✓ выявление условий продажи (учитывать сделку можно, если одна из сторон не находилась в

затруднительных обстоятельствах, обе стороны обладали типичной рыночной информацией, поступали экономически рационально, финансирование соответствовало нормальным рыночным условиям);

- корректировка стоимости сопоставимых объектов. При этом корректируются только цены объектов-аналогов. Если сопоставимый объект превосходит в чем-то оцениваемый, то его фактически продажная цена должна быть уменьшена на величину вклада этого превосходства и наоборот.

Метод валовой ренты основан на предположении, что существует прямая связь между ценой продажи недвижимости и доходом от сдачи ее в аренду. Этот метод предполагает использование мультипликатора валовой ренты (МВР). МВР — это отношение продажной цены объекта недвижимости к валовому доходу от сдачи ее в аренду за определенный период (месяц, квартал, год). Таким образом, зная цену продажи на рынке и валовой рентный доход для аналога объекта оценки, можно посчитать МВР. Стоимость оцениваемого объекта определяется умножением МВР на валовой доход за соответствующий период от сдачи (возможно, предполагаемой) в аренду объекта оценки. Данный метод достаточно прост и часто используется в оценочной практике.

Доходный подход

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Принцип ожидания основывается на том, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

При доходном подходе круг сопоставимых данных включает данные об арендной плате, доходе, расходах, ставке капитализации и ставке доходности. Категории сопоставимых данных о доходах и расходах, используемые в прогнозах будущих доходов и расходов, и в получении ставок капитализации и доходности, должны быть идентичными.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода определяется величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяются методы:

- дисконтированных денежных потоков (DCF);
- капитализации прибыли.

Метод дисконтированных денежных потоков (DCF)

Данный метод предполагает построение ежегодного прогноза доходов (чаще всего – чистого денежного потока), как правило, на среднесрочную перспективу, а также определение стоимости в постпрогнозный период.

Последовательность определения стоимости в рамках метода дисконтированных денежных потоков:

- определение арендопригодных площадей оцениваемых объектов;
- определение ставки арендной платы;
- определение периода прогнозирования;
- определение действительного валового дохода;
- определение чистого операционного дохода;
- определение ставки дисконтирования;
- определение текущей стоимости денежных потоков;
- определение совокупного денежного потока прогнозного периода;
- определение стоимости в постпрогнозный период;
- определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

Метод капитализации доходов

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков - доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Применение метода предполагает преобразование годового дохода приносимого объектом в стоимость путем деления на ставку капитализации. Условие применения данного метода – неизменная величина годового дохода, планируемая в долгосрочной перспективе, или постоянные неизменные темпы роста.

Метод капитализации прибыли применяется в случае, если не ожидается каких-либо существенных скачков величины денежного потока в ближайшее время. При этом считается, что метод дисконтированных денежных потоков дает более точную оценку стоимости.

Метод капитализации чистого дохода определяет поток дохода и преобразует его в текущую стоимость путем применения нормы капитализации.

Норма капитализации – это, по сути, несколько упрощенный коэффициент дисконтирования. Его, как правило, применяют при условии, что доход поступает равномерно. Основной формулой этого метода является следующая:

$$V = I/R,$$

где V – стоимость;

I – чистый доход;

R – коэффициент капитализации.

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении активов и исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания в обозримый период без существенных задержек. Данный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно определить величины стоимости и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

При затратном подходе сопоставимые данные относятся к затратам на строительство или развитие, а корректировки проводят для того, чтобы учесть различия в количестве, качестве и полезности. Кроме того, выполняют анализ сопоставимых данных по земельным участкам, а также сопоставимые расчеты амортизации.

Порядок определения стоимости объектов недвижимости в рамках затратного подхода:

- определение стоимости прав на земельный участок;
- определение стоимости затрат замещения или затрат воспроизводства улучшений на земельном участке;
- определение износа и устареваний улучшений;
- определение стоимости улучшений с учетом износа, устареваний и стоимости прав на земельный участок.

В рамках затратного подхода к оценке недвижимости можно выделить следующие методы:

- Метод сравнительной стоимости единицы;
- Метод разбивки по компонентам;
- Метод количественного обследования.

Метод сравнительной стоимости единицы

Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.)

Если в качестве сравнительной единицы выбран 1 м², то формула расчета будет иметь следующий вид:

$$C_o = C_m^2 * S_o * K_p * K_n * K_m * K_v * K_{пз} * K_{ндс},$$

где:

C_o - стоимость оцениваемого объекта;

C_m² - стоимость 1 м² типичного сооружения на базовую дату;

S_o - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);

K_p - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта и строительной площади (1,1-1,2);

K_n - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного = 1);

K_m - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

K_v - коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой на момент оценки;

K_{пз} - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);

K_{ндс} - коэффициент, учитывающий НДС (%).

Важным этапом является выбор типичного объекта. При этом необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик;
- сопоставимый хронологический возраст объектов;
- другие характеристики.

Метод разбивки по компонентам (Метод стоимости укрупненных элементов)

Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

$$C_{зд} = \left[\sum V_j * C_j \right] * K_n, \text{ где}$$

$C_{зд}$ – стоимость строительства здания в целом;

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

n – количество выделенных компонентов здания;

K_n – коэффициент, учитывающий имеющиеся несоответствия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением.

Метод количественного обследования

Данный метод основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Порядок определения стоимости прав на земельный участок

Порядок определения стоимости земельных участков регламентируется Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 6 марта 2002 года № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

Порядок определения стоимости права аренды земельного участка регламентируется Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденных Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 10 апреля 2003 года № 1102-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков».

В соответствии с вышеуказанными Рекомендациями для определения рыночной стоимости земельного участка / права аренды земельного участка необходимо использовать затратный, доходный и сравнительный подходы, либо обосновать отказ от их использования.

При выборе методов в рамках использования того или иного подхода учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода к оценке земельного участка / права аренды земельного участка можно выделить методы:

- Метод сравнения продаж.
- Метод распределения.
- Метод выделения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков / права аренды земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками / правом аренды земельных участков, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка / права аренды земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка / права аренды земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка / права аренды земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка / права аренды земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков / прав аренды застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок / право аренды земельного участка. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка / права аренды земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков / прав аренды застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок / право аренды земельного участка. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

2.1 Доходный подход

1. В рамках доходного подхода к оценке земельного участка можно выделить методы:

- Метод капитализации земельной ренты.
- Метод предполагаемого использования.
- Метод остатка.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод допускает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

2. В рамках доходного подхода к оценке права аренды земельного участка можно выделить методы:

- Метод капитализации дохода;
- Метод предполагаемого использования;
- Метод остатка.

Метод капитализации дохода

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

Метод остатка и Метод предполагаемого использования описаны выше.

Затратный подход

Применение затратного подхода невозможно в связи с невозможностью определения затрат необходимых для воспроизводства (замещения) земельного участка (права аренды земельного участка), что в свою очередь связано с тем, что земельный участок представляет собой часть земной поверхности.

3.10. Порядок согласования результатов

Согласование результатов, полученных в рамках подходов или методов, при проведении оценки может проводиться как экспертным путем, так и с применением метода анализа иерархий.

При согласовании результатов экспертным путем весовые коэффициенты для результатов, полученных в рамках того или иного подхода, определяются оценщиком основываясь на следующих параметрах:

- вид определяемой стоимости,
- степень обоснованности применения того или иного подхода,
- уровень допущений, применимых в рамках того или иного подхода,

- предполагаемое использование результатов оценки,
- степень достоверности исходных данных.

Метод анализа иерархий (далее МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции задачи на простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы выбора в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели), через промежуточные уровни-критерии к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратной симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, предложенной автором метода, где оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность,
- 3 - умеренное превосходство,
- 5 - существенное превосходство,
- 7 - значительное превосходство,
- 9 - очень сильное превосходство.
- 2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора с другим получено $a(j, i) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(i, j) = 1/b$.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1...A_n$ - множество из n элементов;

$W_1...W_n$ - соотносятся следующим образом:

Таблица №7

	A_1	A_n
A_1	1	...	W_1/W_n
...	...	1	A_n
A_n	W_n/W_1	...	1

Оценка компонентов вектора приоритетов производится по схеме:

Таблица №8

	A_1	...	A_n		
A_1	1	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \cdot (W_1/W_2) \cdot \dots \cdot (W_1/W_n))^{1/n}$	$BECA_1 = X_1 / \sum_{i=1}^n X_i$
...	...	1	A_n
A_n	W_n/W_1	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \cdot \dots \cdot (W_n/W_{n-1}) \cdot 1)^{1/n}$	$BECA_n = X_n / \sum_{i=1}^n X_i$
				$\sum_{i=1}^n X_i$	

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев согласования результатов, полученных в рамках подходов, как правило, выбираются следующие:

- А - возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- Б - тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- В - способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г - способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

4. Описание Объектов оценки

4.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

Таблица №9

Перечень данных	Источник получения
Правовая и техническая информация	<ol style="list-style-type: none"> 1. Свидетельство о государственной регистрации права общей долевой собственности на здание серия 77-АО №685159 от «12» марта 2013 г.; 2. Свидетельство о государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок серия 77-АО №554695 от «12» марта 2013 г.; 3. Кадастровый паспорт на здание от 22.09.2015 г.; 4. поэтажный план на строение по адресу: г. Москва, Колокольников пер., дом 21; 5. Технический паспорт составлен Бауманским ТБТИ г. Москвы по состоянию на «28» июля 2014 г. 6. Экспликация Бауманского ТБТИ от 28.07.2014 г.
Бухгалтерская информация	<ol style="list-style-type: none"> 1. Справка о фактических затратах на содержание здания; 2. Справка о балансовой стоимости
Рыночная информация	Интернет-сайты: http://www.cbr.ru/ , http://www.4estate.ru/ , http://www.cian.ru/ , http://msk.afy.ru/ , avito.ru

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

4.2. Основные характеристики Объектов оценки

Объекты оценки представляет собой земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация здания под административные цели, общая площадь 388 кв. м., адрес объекта: г. Москва, пер. Колокольников, вл. 21, стр. 3, кадастровый номер: 77:01:0001091:29 и находящееся на нем здание, назначение: нежилое, 2 – этажный (подземных этажей – 2), инв.№265/14, лит. А, общая площадь 2608,6 кв. м.

**Характеристики нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, пер. Колокольников, д. 21**

Таблица №10

№№	Характеристика	
1.	Местоположение	
1.1	Район (административный округ и прочее)	Центральный административный округ район Мещанский
1.2	Адрес	пер. Колокольников, д. 21
1.3	Транспортная доступность:	
	станция метро	<ul style="list-style-type: none"> ● Тургеневская - 550 м ● Трубная - 490 м ● Сухаревская - 500 м
	автомобильным транспортом	Садовое кольцо
2.	Физические характеристики здания	
2.1	Год постройки	2011
	Год последнего капитального ремонта	Не было
2.2	Общий физический износ	10%
2.3	Назначение здания	Эксплуатация под административные цели
2.4	Площадь общ., всего кв. м.	2 608,6
	в т. ч. надземной части	1903,40
	подземной части	705,2
2.5	Полезная площадь, кв. м.	1401,70
2.6	Вспомогательная площадь, кв. м.	501,7
2.7	Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м.	1903,4
2.8	Этажность:	
	Количество этажей	2

	Количество подземных этажей	2
2.9	Наличие подвала	есть
2.10	Наличие чердака / мансарды	есть
2.11.	Размещение по этажам:	
	второй подземный уровень	автостоянка на 8 м/мест, машинное отделение автомобильного подъемника, помещения для уборочных машин
	первый подземный уровень	автостоянка на 7 м/мест, техническое помещение, насосная, ИТП
	первый этаж	центральный вход и запасные выходы, несколько помещений под кабинеты, санузлы
	антресоль 1 этажа	помещения под кабинеты, санузлы
	второй этаж	помещения под кабинеты, санузлы
	антресоль 2 этажа	помещения под кабинеты, санузлы
	чердак	помещения под кабинеты, санузлы
2.12	Наличие лифта	есть, грузоподъемность 800 кг
2.13	Наличие автоподъемника	есть, грузоподъемность 3500 кг
2.14	Коммуникации:	
	водопровод	городской
	канализация	центральная
	отопление	от ТЭЦ
	водоснабжение горячее	централизованное
	газоснабжение	-
	напряжение электросети (вольт)	220
	электроосвещение	светильники, в основном, с люминесцентными лампами
	телефон	городская сеть
	вентиляция	принудительная, приточно-вытяжная
2.15	Внешняя отделка	
	фундамент	железобетонный
	кровля	металлическая
	стены, перегородки, колонны	кирпич, пеноблок
	перекрытия и покрытия	железобетонные
	полы	бетонные
	проёмы оконные	ПВХ
	проёмы дверные	металлические, ПВХ
2.16.	Внутренняя отделка:	
	Стены	натуральный камень, окраска лакокрасочными материалами и фактурными составами на водной основе, декоративные панели, стекло
	Стены холлов, вестибюлей, путей эвакуации	окраска водными лакокрасочными материалами и фактурными составами на водной основе, натуральный камень
	Потолки	алюминиевая рейка (решетка), подвесные потолки из ГКЛ и минераловолокнистых прессованных плит, натяжные мембранные
	Полы помещений	паркетная доска/ламинат, линолеум, ковровые покрытия, керамогранит/керамическая плитка
	Полы путей эвакуации	натуральный камень, искусственный камень, керамогранит
	Двери	из MDF с сотовым заполнением, алюминиевые со стеклянным заполнением, стальные
2.17	Группа капитальности	I
3.	Оцениваемые права на объект недвижимости	
	Право собственности на недвижимое имущество	
4.	Балансовая стоимость	
	Первоначальная балансовая стоимость здания, руб.	713 507 000,00
	Остаточная балансовая стоимость здания на 01.01.2018 г., руб.	600 848 000,24
	Балансовая стоимость земельного участка, руб.	56 705 000,00

**Характеристики земельного участка, расположенного по адресу:
г. Москва, пер. Колокольников, вл. 21, стр. 3**

Таблица №11

№№	Характеристика	
1.	Местоположение	
1.1	Район (административный округ и прочее)	Центральный административный округ район Мещанский
1.2	Адрес	пер. Колокольников, вл. 21, стр. 3

1.3	Транспортная доступность: станция метро	<ul style="list-style-type: none"> •Тургеневская - 550 м •Трубная - 490 м •Сухаревская - 500 м
	автомобильным транспортом	Садовое кольцо
2.	Физические характеристики здания	
2.1	Общая площадь Объекта оценки, кв.м.	388
	Рельеф	Спокойный, ровный
2.2	Форма	Многоугольная, границы прямые
2.3	Текущее использование Объекта оценки	Эксплуатация под здание административного центра
2.4	Коммуникации	Разведены

4.3. Местоположение Объектов оценки



Объекты оценки располагаются в живописном Мещанском районе Центрального административного округа города Москвы. Окружение Объектов оценки составляют старинные особняки, сдаваемые в аренду под офисы, и жилые дома дореволюционной постройки. Плотность застройки высокая.

Вывод: Объекты оценки располагаются в Мещанском районе Центрального административного округа города Москвы, который является одним из престижных районов на рынке офисной недвижимости города Москвы.

Исходя из вышесказанного, следует что, Объекты оценки относятся к недвижимости высшего класса.

Фотографии объекта оценки



Фото № 1. Фасад здания

Фото №2. Фасад здания



Фото № 3.



Фото № 4.



Фото № 5.



Фото № 6.



Фото № 7,8,9 Коммуникации и сантехническая комната.



Фото № 9,10,11 Офисные помещения здания.



Фото № 12,13 Офисные помещения здания.

4.4. Текущее использование объекта оценки

Оцениваемый объект представляет собой отдельно стоящее офисное здание. Все помещения используются по своему прямому назначению.

4.5. Общая характеристика района расположения Объектов оценки

Место нахождения Объекта оценки в г. Москва.

Данный регион входит в состав: Центральный федеральный округ

Столица (население, тыс. чел.): г. Москва (10425,10)

Площадь региона, тыс. кв.м.: 1.1

Население. Численность населения Москвы — более 10 млн. жителей.



Несмотря на формальное доминирование русских (более 90%, по официальным данным), Москву можно считать многонациональным городом, из-за значительного числа временно пребывающих в ней иногородних и иностранных граждан. Москва является центром крупнейшей в России городской агломерации. Несмотря на снижение численности зарегистрированного населения, демографические показатели в городе стали улучшаться: снизилась смертность, стабилизировался уровень рождаемости.

Статус Москвы. Москва является особым субъектом федерации — городом федерального значения и одновременно столицей России. Высший представительный орган власти — Московская городская дума. Исполнительную власть осуществляют администрация города Москвы и правительство Москвы во главе с мэром, премьером правительства. Москва делится на 10 административных округов, а те в свою очередь состоят из муниципальных округов. В административное подчинение Москвы входят город Зеленоград (одновременно является административным округом) и три поселка городского типа.

Экономические преимущества и недостатки. Выгодное центральное экономико-географическое положение Москвы в России вот уже более 500 лет является главным фактором ее развития. В административных границах города и частично Московской области созданы и развиваются 4 свободные экономические зоны: «Технополис Зеленоград», зона свободной торговли «Шереметьево» (аэропорт Шереметьево), свободные таможенные зоны «Московский франко-порт» (аэропорт Внуково) и «Франко-порт терминал» (Западный речной порт).

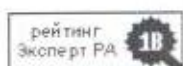
Трудности связаны с перегруженностью города непрофильными производствами (автомобилестроение, металлургия). Остро стоят также транспортные и экологические проблемы. Определенную угрозу социальной стабильности создает значительное имущественное расслоение населения.

Специализация. Москва — крупнейший управленческий, финансовый, банковский, торговый, научный и культурный центр России. Здесь сосредоточены офисы почти всех ведущих российских компаний. Это также крупный транспортный узел, в котором сходятся 11 линий железных дорог, 13 автомобильных дорог, имеется 3 речных порта, 4 аэропорта (Внуково, Домодедово, Шереметьево, Быково). В городе сконцентрированы крупнейшие мощности строительной индустрии.

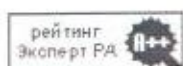
Основные отрасли промышленности: машиностроение — аэрокосмическая промышленность, автомобилестроение, станкостроение, электротехническое машиностроение, радиоэлектронная промышленность, приборостроение. Развита легкая, пищевкусовая, полиграфическая промышленность. Из предприятий других отраслей можно выделить металлургическую (завод «Серп и молот»), химическую и нефтеперерабатывающую промышленность; производство стройматериалов. Москва — крупнейший производитель электроэнергии в европейской части России.

Инвестиционная привлекательность региона

Региону присвоены рейтинги



Инвестиционный рейтинг регионов — 1В
Высокий потенциал - умеренный риск



Предпринимательский климат городов России — А++
Максимально благоприятные условия для бизнеса. Предприниматели и инвесторы в полной мере используют преимущества благоприятных условий деятельности



Кредитный рейтинг регионов — А++
Высокий уровень надежности. Риск несвоевременного выполнения обязательств минимальный

Характеристика Центрального административного округа г. Москвы

Таблица №12

	Абсолютные показатели	Относительные показатели
Население	Около 760 тыс. чел.	6,5% населения Москвы
Площадь	66,2 кв. км	6% территории Москвы
Плотность населения	11,5 тыс. чел. на 1 кв. км	3-е место в Москве
Количество станций метро	67	1-е в Москве (38% всех станций Московского метрополитена)
Коэффициент пробочности по 3-бальной шкале www.ldom.ru	2,3	7-е место (хуже, чем в среднем по Москве)
Количество действующих станций железных дорог	8 из 9 московских вокзалов и еще 7 пассажирских станций	Около половины всего пассажиропотока в Москве
Коэффициент развития скоростного транспорта (количество станций всех видов внеуличного транспорта на 100 тыс. чел. населения)	10,8	1-е место в Москве и России

Районы ЦАО: Арбат, Басманный, Замоскворечье, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники, Якиманка.

Особенности застройки и заселения: В центре Москвы сохранилась жилая застройка XIX и начала XX века. Социальный состав жителей таких домов весьма неоднороден. В кирпичных сталинских домах конца 1930-х-начала 1950-х г. г. преобладают потомки представителей советской элиты, а также семьи, купившие эти квартиры на вторичном рынке в 1990-х г. г. Особо престижными, помимо новостроек премиум- и элит-класса, считаются кирпичные дома ЦК КПСС и Совмина СССР постройки конца 1970-х-1980-х г. г.

Экология: Помимо выхлопных газов автомобилей, проблемы следующие:

- загрязнение Яузы;
- антисанитария около вокзалов;
- недостаточное количество общественных туалетов.

Метро и др. скоростной внеуличный пассажирский транспорт: 67 станций метро (в т. ч. почти все станции Кольцевой линии). Через центр проходят все без исключения основные радиальные линии, что обусловлено не только исторической радиально-кольцевой структурой города.

Строительство метро в Москве велось форсировано, с опозданием на 20-30 лет; основная задача, ставившаяся перед проектировщиками – связать периферийные районы с противоположными окраинами по кратчайшему пути.

Перегруженность практически всех центральных пересадочных узлов, а также станции «Бауманская». Необходимы многим жителям станции в районе Дербенёвской набережной, а также около Яузских Ворот даже не числятся в планах Метростроя. Без особой конкретики по срокам идет речь о планах строительства станции «Маросейка» («Хмельницкая») на Арбатско-Покровской линии, где планируется пересадка на «Китай-Город».

Основные транспортные магистрали: Дорожная сеть густая настолько, насколько позволяет историческая застройка. Последние крупные мероприятия по реконструкции и строительству автодорог проводились в 1960-х г. г. (Новый Арбат, просп. Акад. Сахарова, ряд тоннелей и эстакад на Садовом кольце). Строить новые дороги в ЦАО можно только под землей и то не везде. Сравнительно беспробочны западный участок Садового Кольца, проспект Академика Сахарова, улица Бол. Каменщики.

Транспортные проблемы: Основные причины пробок в центре: недостаточное количество парковок, недостаточная пропускная способность Третьего транспортного кольца и отсутствие «хорд» в окраинных районах.

Крупные транспортные узлы: Все вокзалы и практически все пересадочные станции метрополитена.

Индекс комфортности проживания в ЦАО по восьми основным параметрам по шкале www.idom.ru (10-балльная система): 6,23 (примерно на уровне среднего по Москве).

Особенности района Мещанский

Мещанский район расположен в северной части Центрального административного округа столицы, занимает площадь 460 га и насчитывает 87 улиц. Пятая часть территории — прекрасные сады, скверы и парки (Ботанический и Екатерининский сады, парк Фестивальный, сквер у Рижского вокзала, Цветной и Рождественский бульвары). Общая численность населения составляет около 55,1 тысяч человек (на 1 января 2010 года).

Отличительной чертой района является его историческая ценность и множество архитектурных построек. Каждый уголок имеет историю своего появления. В Мещанском действуют 12 православных церквей и 2 монастыря (Сретенский, Богородице-Рождественский), соборная мечеть, расположены музеи (Центральный музей Вооруженных Сил, Дом-музей В. М. Васнецов, дом-музей М. С. Щепкина), галереи, выставочные залы и театры (Центральный академический театр Российской Армии, филиал театра Маяковского).

Из-за старинных зданий и отсутствия новостроек, продажа недвижимости в районе Мещанский не становится менее актуальной, а даже приобретает особый характер.

Транспортная ситуация в Мещанском районе

В районе Мещанский достаточно сложная транспортная доступность. Как и везде в ЦАО, наблюдается загруженность дорог и частые пробки. Наземный транспорт в районе представлен 6 маршрутами троллейбуса и 2 — трамвая.

В Мещанском районе находятся семь станций метро Трубная, Красные ворота, Рижская, Кузнецкий мост, Сухаревская, Проспект мира (Кольцевая линия) и Проспект мира (Калужско-Рижская линия), и проходят пять веток метрополитена — Сокольническая линия, Таганско-Краснопресненская линия, Кольцевая линия, Калужско-Рижская линия и Люблинско-Дмитровская линия. Так же в районе имеется железнодорожный вокзал Рижский, Московской железной дороги.



Характеристика промышленной и социальной инфраструктуры района

На территории района располагаются несколько заводов, фабрик и торговых предприятий (комплекс «Стивен-групп», универсам и универсам «Крестовский» в комплексе с Рижским рынком, дом моделей «Кузнецкий мост» и «Дом Высокой моды Славы Зайцева»).

Образование и медицина развиты в достаточной мере. Особенно стоит отметить НИИ скорой помощи им. Склифосовского, больница МОНИКИ. К тому же, на территории Мещанского находится Центробанк РФ. Стоит также отметить, что и развлекательная база представлена достаточно широко. В Мещанском находится множество кафе и ресторанов, а для спортивного отдыха — комплекс «Олимпийский».

Коммерческая недвижимость в районе Мещанский пользуется уверенным покупательским спросом. Удобное расположение, престижность района, развитая инфраструктура обеспечивает высокий уровень дохода предприятий самых различных направлений.

Вывод: Объекты оценки располагаются в Мещанском районе центрального административного округа Москвы в непосредственной близости от нескольких станций метро и Садового кольца.

Удобное расположение и транспортная доступность, престижность района расположения все это способствует повышению конкурентоспособности Объектов оценки на рынке коммерческой недвижимости.

Источник: www.1dom.ru; http://www.incom.ru/prodaza_kvartir_v_moskve/tsao/region_meschanskiy/.

5. Анализ рынка

5.1. Обзор внешнеэкономической ситуации

По данным: <http://www.eeg.ru/pages/186>

Макроэкономические показатели

Таблица №13

Наименование	2016	Янв.-сен. 2016	Янв.-сен. 2017	Сен. 2016	Сен. 2017
Рост потребительских цен, %	5,4	4,1	1,7	0,2	-0,1
Рост цен производителей, %	7,4	5,1	2,4	-1,3	1,5
Рост денежной базы, %	3,8	-5,4	9,4	-2,8	7,9
Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, %	15,6	9,9	7,5	0,5	3,0
Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	20,4	9,4	-0,5	0,6	-2,4

Таблица №14

Наименование	2016	Янв.-сен. 2016	Янв.-сен. 2017	Сен. 2016	Сен. 2017
ВВП, млрд руб.	86 044	61 047	65 592	7807	8325
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	41,9	39,9	50,6	44,2	54,2
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	66,9	68,2	58,3	64,6	57,7

Таблица №15

Наименование	Янв.-авг. 2017 в % к янв.-авг. 2016	Авг. 2017 в % к авг. 2016	Авг. 2017 в % к июл. 2017
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	102,5	102,8	105,2
Индекс промышленного производства	101,9	101,5	102,0

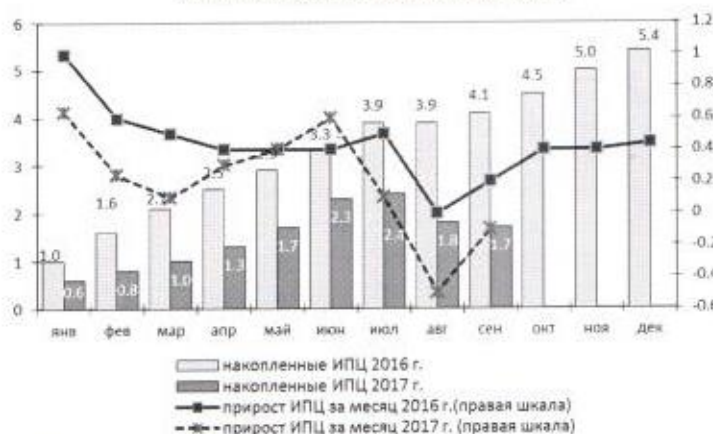
Таблица №16

Исполнение федерального бюджета		2016	Закон о бюджете 2017	Янв.-сен. 2017	Авг. 2017	Сен. 2017
Доходы	Млрд руб.	13460	14679	10970	1237	1362
	% ВВП	15,6	15,9	16,7	16,2	16,4
в т.ч. нефтегазовые доходы	Млрд руб.	4844	5769	4246	449	492
	% ВВП	5,6	6,3	6,5	5,9	5,9
Расходы	Млрд руб.	16416	16603	11271	1211	1344
	% ВВП	19,1	18,0	17,2	15,9	16,1
в т.ч. обслуживание долга	Млрд руб.	621	720	542	107	90
	% ВВП	0,7	0,8	0,8	1,4	1,1
Профицит(+)/ дефицит(-)	Млрд руб.	-2956	-1924	-301	26	18
	% ВВП	-3,4	-2,1	-0,5	0,3	0,2
Первичный профицит(+)/дефицит(-)	Млрд руб.	-2335	-1204	241	133	108
	% ВВП	-2,7	-1,3	0,4	1,7	1,3
Нефтегазовый профицит(+)/дефицит(-)	Млрд руб.	-7800	-7693	-4547	-423	-474
	% ВВП	-9,1	-8,3	-6,9	-5,6	-5,7

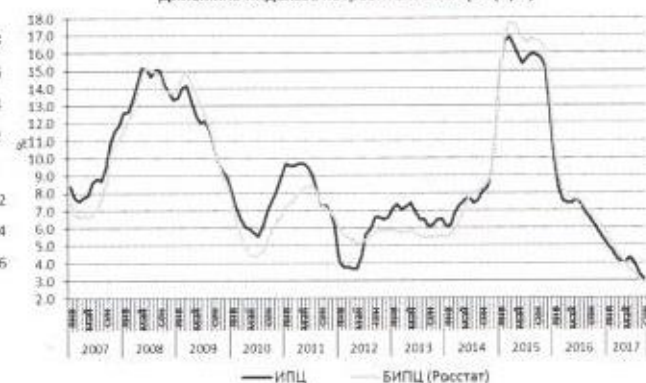
ИНФЛЯЦИЯ

В сентябре 2017 года в России вновь наблюдалась дефляция: потребительские цены в среднем снизились на 0,1% против снижения на 0,5% месяцем ранее. С начала текущего года потребительские цены выросли на 1,7% по сравнению с приростом на 4,1% за январь-сентябрь прошлого года. В годовом выражении инфляция снизилась до 3,0% (минимальное значение за весь постсоветский период) против 3,3% месяцем ранее, оказавшись значительно ниже целевого ориентира ЦБ (4,0%).

Динамика индекса потребительских цен (%)

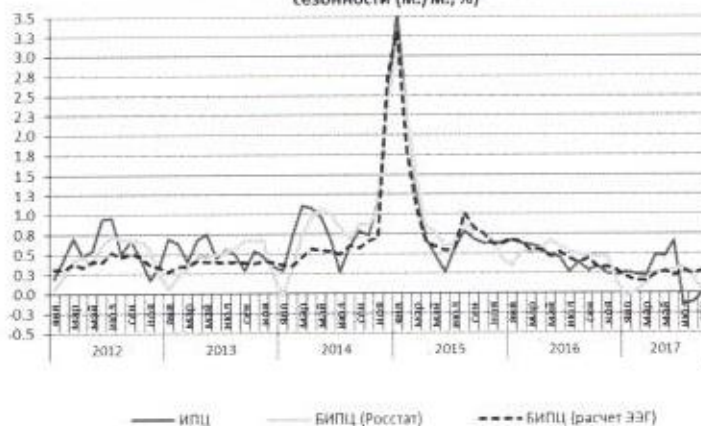


Динамика индексов потребительских цен (г./г.)



Базовый индекс потребительских цен был равен 0,3% против 0,1% месяцем ранее, а в годовом выражении базовая инфляция достигла минимума за весь период расчета данного показателя – 2,8% (против 3,0% месяцем ранее и 6,0% по итогам 2016 года). Индекс базовой инфляции, рассчитанный ЭЭГ (исключающий поведение цен на продукты питания и ряд других непродовольственных товаров и платных услуг), в сентябре составил 0,4%. В годовом выражении данный показатель снизился до 3,0% против 3,2% месяцем ранее и 5,8% по итогам 2016 года.

Динамика индексов потребительских цен, очищенных от сезонности (м./м., %)



РЕАЛЬНЫЙ СЕКТОР

Валовой внутренний продукт

В октябре Росстат опубликовал динамику ВВП во II кв. текущего года по элементам использования и по источникам доходов. Рост потребления домашних хозяйств ускорился с 2,7% в I кв. до 4,3% во II кв., а рост валового накопления основного капитала – с 2,3% до 6,3%. При этом во II кв. наблюдался значительный скачок в объеме запасов материальных оборотных средств, вследствие которого общее валовое накопление выросло на 14,8% по сравнению с 0,1% в I кв. Это свидетельствует о существенном улучшении ожиданий бизнеса и уверенном восстановлении экономической активности. Темп роста экспорта товаров и услуг замедлился с 7,1% в I кв. до 3,3% во II кв., что связано с торможением динамики экспорта углеводородов. Рост импорта при этом несколько ускорился: с 16,5% в I кв. до 20,7% во II кв.

В структуре ВВП по источникам доходов в текущем году наблюдается продолжение негативной тенденции в отношении доли валовой прибыли в ВВП: она снизилась на 0,2 п.п. в I кв. относительно I кв. 2016 г. и на 0,8 п.п. во II кв. При этом главным образом это сокращение происходит вследствие роста доли оплаты труда (+0,5 п.п. в I кв., +0,6 п.п. во II кв.). Отрицательная динамика доли прибыли в ВВП в перспективе может выступить фактором, сдерживающим рост инвестиций.

Производство

В январе-августе 2017 г. большинство показателей реального сектора российской экономики продемонстрировали позитивную динамику. По данным Росстата, рост ВВП ускорился с 0,5% в I кв. до 2,5% во II кв. в годовом сопоставлении. По оценке Минэкономразвития, прирост ВВП в августе составил 2,3% после 2,9% в июне и 1,8% в июле.



Потребление, инвестиции

Несмотря на значительное снижение инфляции, а также рост реальной заработной платы (2,9% в январе-августе), оборот розничной торговли и объем платных услуг населению продемонстрировали минимальный рост в январе-августе (0,2% и 0,1% соответственно). Вместе с тем динамика розничного товарооборота вышла в положительную зону уже в апреле текущего года. Инвестиции в основной капитал первом полугодии текущего года впервые за несколько лет показали прирост в реальном выражении, который составил 4,8% в годовом сопоставлении. Судя по высоким темпам роста выпуска в строительстве в июле-августе (7,1-7,2%), рост инвестиций в основной капитал, скорее всего, продолжился и в III кв.

Темпы роста выпуска по видам деятельности

(% к соответствующему периоду предыдущего года)

Таблица №17

НАИМЕНОВАНИЕ	ЯНВАРЬ-АВГУСТ 2017	2016	2015
ВВП	1,7	-0,2	-2,8
Базовые отрасли ОКВЭД	2,5	0,4	-4,1
Сельское хозяйство	1,5	4,8	2,6
Промышленность, всего	1,9	1,3	-0,8
Добыча полезных ископаемых	3,2	2,7	0,7
Обрабатывающие производства	0,9	0,5	-1,3
Пищевая промышленность	4,8	3,1	3,1
Текстильное производство	8,3	4,6	0,6
Швейное производство	3,4	7,1	-18,8
Производство кожи и изделий из кожи	4	4,4	-8,2
Обработка древесины и производство изделий из дерева	2	2,8	-4,1
Целлюлозно-бумажное производство	6,3	5,1	1,6
Производство кокса, нефтепродуктов	0,8	-1,7	0,9
Химическое производство	5,5	6,3	5,8
Производство резиновых и пластмассовых изделий	3,8	6,3	-2,0
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,2	-6,0	-6,1
Металлургическое производство	-1,7	-1,0	4,0
Производство машин и оборудования	1,8	-0,7	-4,7
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	12,0	0,5	-23,1
Производство прочих транспортных средств и оборудования	-3,8	4,2	5,4
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1,9	1,7	-1,0
Строительство	2,6	-4,7	-4,8
Грузооборот транспорта	7,3	8,1	0,2
Розничная торговля	0,2	-5,2	-10,0
Платные услуги населению	0,1	-0,3	-2,0
Инвестиции в основной капитал	4,8	-0,9	-10,1

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ БЮДЖЕТНОЙ СИСТЕМЫ

В таблице ниже приведены данные по основным видам доходов и расходов расширенного бюджета в текущем году по сравнению с предыдущим.

Таблица №18

	ЯНВ.-АВГ. 2016		ЯНВ.-АВГ. 2017		НОМИНАЛЬНОЕ ИЗМЕНЕНИЕ, %
	млрд руб.	% от ВВП	млрд руб.	% от ВВП	
Доходы бюджетной системы	17198	32,8	19641	34,3	14,2
Социальные взносы	3701	7,1	4141	7,2	11,9
Налог на прибыль	1935	3,7	2264	4,0	17,0
Подоходный налог	1875	3,6	2029	3,5	8,2
НДС	2917	5,6	3240	5,7	11,1
Акцизы	865	1,6	1016	1,8	17,5
Налоги на природные ресурсы	1843	3,5	2603	4,5	41,2
Налог на имущество	704	1,3	790	1,4	12,1
Пошлины на импорт	365	0,7	370	0,6	1,3
Пошлины на экспорт	1259	2,4	1251	2,2	-0,6
Прочие доходы	1733	3,3	1937	3,4	11,7
Расходы бюджетной системы	18102	34,5	19240	33,6	6,3
Общегосударственные вопросы	1097	2,1	1119	2,0	2,0
Национальная оборона	1793	3,4	1665	2,9	-7,1
Национальная безопасность и правоохранительная деятельность	1175	2,2	1166	2,0	-0,8
Национальная экономика	1952	3,7	2179	3,8	11,6
Жилищно-коммунальное хозяйство	512	1,0	609	1,1	18,9
Охрана окружающей среды	60	0,1	77	0,1	27,0
Образование	1961	3,7	2049	3,6	4,4
Культура, кинематография	246	0,5	279	0,5	13,5
Здравоохранение	1832	3,5	1717	3,0	-6,3
Социальная политика	6710	12,8	7579	13,2	12,9
Спорт	139	0,3	188	0,3	35,4
СМИ	71	0,1	72	0,1	1,7
Обслуживание государственного и муниципального долга	553	1,1	543	0,9	-1,7
Обслуживание государственного внутреннего и муниципального долга	453	0,9	457	0,8	1,0
Обслуживание государственного внешнего долга	100	0,2	86	0,1	-14,2
Непроцентные расходы	17549	33,5	18697	32,6	6,5

Исполнение федерального бюджета в 2017 году

Доходы федерального бюджета в январе-сентябре 2017 года оказались на 1,5 п.п. ВВП выше поступлений января-сентября 2016 года. Увеличение доходов произошло, в основном, за счет нефтегазовых поступлений и объясняется, главным образом, ростом цен на нефть.

Непроцентные расходы (16,4% ВВП) федерального бюджета в январе-сентябре 2017 года (по отношению к ВВП) снизились на 0,5 п.п. ВВП по сравнению со значением в предыдущем году. В номинальном выражении непроцентные расходы федерального бюджета увеличились на 4,1 % в сравнении с предыдущим годом. Процентные расходы федерального бюджета (0,8% ВВП) в январе-сентябре 2017 года увеличились по сравнению с 0,8% ВВП в прошлом году.

В январе-сентябре 2017 года федеральный бюджет был исполнен с дефицитом 0,5% ВВП, по сравнению с дефицитом в 2,5% ВВП в январе-сентябре прошлого года. Ненефтегазовый дефицит бюджета составил 6,9% ВВП по сравнению с дефицитом в 8,1% ВВП в прошлом году.

Таблица №19

	ЯНВ.-СЕН. 2016	ЯНВ.-СЕН. 2017	СЕН. 2016	СЕН. 2017
Данные по кассовому исполнению, ВВП				
Доходы, всего	15,2	16,7	14,7	16,4
Нефтегазовые доходы	5,6	6,5	5,5	5,9
Ненефтегазовые доходы	9,6	10,3	9,3	10,5
Расходы	17,7	17,2	15,6	16,1
Обслуживание долга	0,8	0,8	0,6	1,1
Непроцентные расходы	16,9	16,4	15,0	15,1

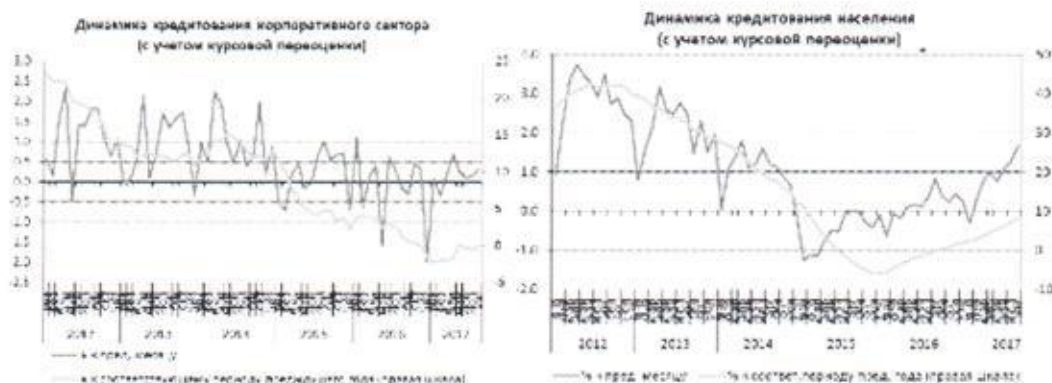
Профицит (+)/Дефицит (-)	-2,5	-0,5	-0,8	0,2
внутреннее финансирование	2,3	0,5	0,3	0,4
внешнее финансирование	0,2	-0,1	0,5	-0,6
Первичный профицит(+)/дефицит(-)	-1,7	0,4	-0,2	1,3
Нефтегазовый дефицит (+)/дефицит(-)	-8,1	-6,9	-6,3	-5,7
Использование нефтегазовых доходов бюджета, млрд руб.				
Поступления в Резервный фонд	0,0	0,0	0,0	0,0
Поступления в ФНБ	0,0	0,0	0,0	0,0
Использование средств Резервного фонда	1170,0	0,0	0,0	0,0
Использование средств ФНБ	6,8	169,7	0,0	164,2
Резервный фонд на конец периода	2037,2	986,7		
ФНБ на конец периода	4617,5	4425,7		

Денежно-кредитная политика

На последнем заседании Совета директоров Банка России, состоявшемся 15 сентября 2017 года, было принято решение снизить ключевую ставку на 50 б.п. до 8,50% годовых. Данное решение полностью соответствовало ожиданиям экспертов. Напомним, что последний раз ставки по операциям Банка России были снижены на июньском заседании (на 0,25 п.п.).

Динамика кредитования

В августе 2017 года темпы прироста объемов кредитования корпоративного сектора составили 0,3%. Положительная динамика данного показателя наблюдается шестой месяц подряд. В годовом выражении темпы прироста остаются в отрицательной плоскости (-0,1%).



Динамика депозитов населения

В августе объем рублевых депозитов населения увеличился на 0,1%. В годовом выражении прирост составил 11,3%. Прирост валютных депозитов, измеренный в единицах бивалютной корзины, в отчетном месяце также был положительным (0,4%, м./м.), а в годовом выражении прирост был равен -1,6% против -2,2% месяцем ранее и 2,7% по итогам 2016 года.

Отметим, что в августе 2017 года снизились объемы краткосрочных и долгосрочных рублевых депозитов – на 1,8% и 0,2%, тогда как прирост объемов среднесрочных рублевых депозитов был равен 1,4%.



Состояние денежного рынка

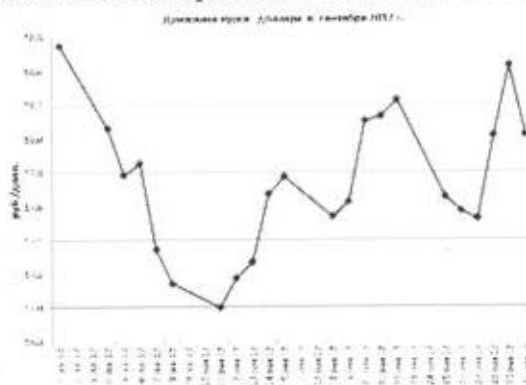
В сентябре сохранялась комфортная ситуация с ликвидностью на денежном рынке. Ставка межбанковского рынка составила в среднем за месяц 8,37% против 8,54% месяцем ранее. Совокупный объем средств на корр. счетах и депозитах в Банке России колебался на протяжении сентября в диапазоне 2,8-3,3 трлн руб.

Задолженность кредитных организаций перед Банком России по традиционным инструментам предоставления рублевой ликвидности по итогам сентября сократилась до 0,4 трлн руб.

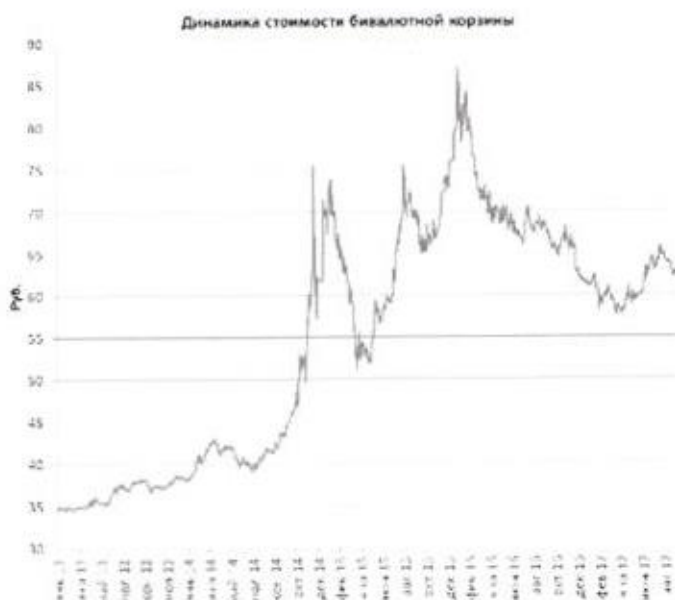
ВАЛЮТНЫЙ РЫНОК

Средний курс рубля к доллару в сентябре сложился на уровне 57,69 руб./долл.; таким образом, номинальное укрепление по сравнению с августом составило 3,4%. Повышательное давление на курс российской валюты оказывал рост экспортных поступлений на фоне существенного увеличения нефтяных котировок; вместе с тем, укрепление сдерживалось ухудшением динамики чистого притока капитала в частный сектор (-8,9 млрд долл. против +1,0 млрд долл. в августе, согласно предварительной оценке), увеличением покупок иностранной валюты Банком России (см. ниже) и смягчением денежно-кредитной политики в РФ при ее ужесточении в США. «Расхождение» денежно-кредитной политики, в частности, способствовало тренду к росту курса доллара во второй половине месяца. По состоянию на конец сентября курс доллара составил 58,02 руб. против 58,73 руб. на конец августа. Реальное укрепление рубля к доллару по сравнению с августом сложилось в размере 3,0%; по сравнению с декабрем 2016 г., оно составило 7,5%.

Средний курс рубля к евро в сентябре сложился на уровне 68,80 руб./евро (укрепление на 2,3% по отношению к августовскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 68,45 руб. против 70,20 руб. на конец августа. Реальный курс рубля к евро в сентябре повысился на 2,1% по сравнению с августом; по сравнению с декабрем 2016 г., ослабление составило 4,2%.



На фоне номинального укрепления рубля к доллару и евро, стоимость бивалютной корзины в сентябре существенно сократилась; ее среднее значение сложилось в размере 62,72 руб., что на 1 руб. 74 коп. меньше, чем в августе. На конец месяца стоимость бивалютной корзины составила 62,71 руб.



Финансовые рынки

На 1 октября 2017 г. общий объем государственного внутреннего долга РФ, выраженного в государственных ценных бумагах (ОФЗ-ГСО-ОВОЗ), составил 7069,1 млрд руб. и за сентябрь увеличился на 149,7 млрд руб., а с начала года – на 968,8 млрд руб. или на 15,9%.

В сентябре привлечения внутренних заимствований на аукционах составили 145,0 млрд руб. Объем долга по ОФЗ-ИН (с индексируемым номиналом) увеличился за счет индексации на 1,0 млрд руб. Привлечение внутренних заимствований посредством нового, введенного в 2017 г., инструмента ОФЗ-н (ОФЗ для населения) в сентябре составило 3,6 млрд руб. Погашений внутреннего долга в сентябре не происходило.

В сентябре Минфин РФ провел восемь аукционов по размещению ОФЗ. На семи из них размещались выпуски ОФЗ-ПД (с постоянным купонным доходом), на одном – ОФЗ-ПК (с переменным купоном). ОФЗ-ПД были представлены выпусками: 26207 (в обращении с 2012 г., погашение в 2027 г.), 26214 (в обращении с 2013 г., погашение в 2020 г.), и выпусками 2017 г. – пятилетним 26220, шестнадцатилетним 26221, и семилетним 26222.

Из ОФЗ-ПК в сентябрьских аукционах задействовался, как и в августе, только выпуск 29012 (в обращении с ноября 2016 г.), маржа со ставкой RUONIA у него составляет 0,4 п.п. При этом средняя индикативная межбанковская ставка RUONIA в сентябре снизилась на 16 б.п. по сравнению с августовским значением, составив 8,34%.

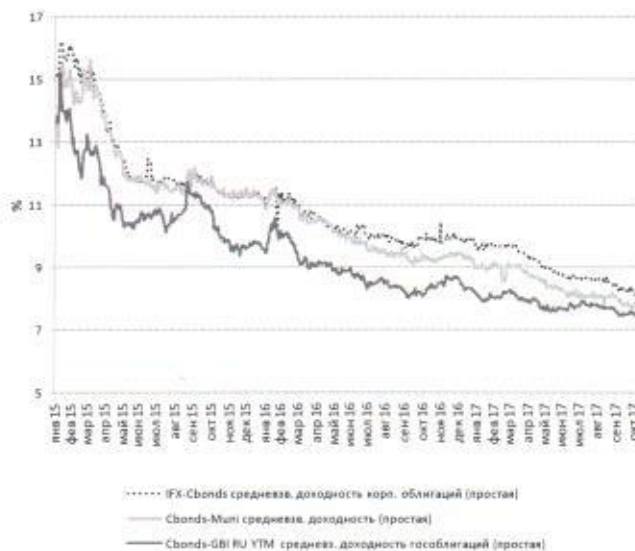
Объем рынка ОФЗ на 1 октября составил 6580,1 млрд руб. и за месяц повысился на 2,0%, а с начала года увеличился на 17,1%. Среднее значение доходности государственных облигаций, выраженное индексом Cbonds-GBI RU YTM, в сентябре составило 7,50%, что на 21 б.п. ниже августовского значения.

На 1 октября объем рынка региональных и муниципальных облигаций составил 661,7 млрд руб. и за месяц вырос на 14,5 млрд руб. или на 2,2% (с начала года – на 4,3%).

В сентябре наиболее крупные заимствования привлекла Кемеровская область, в объеме 9 млрд руб., сроком на 7 лет, доходность первичного размещения облигаций составила 8,45%. Также Новосибирская область разместила пятилетний выпуск на 5 млрд руб. с доходностью п.р. 8,08%.

Средневзвешенная доходность субфедеральных облигаций по индексу Cbonds-Muni (простая) в сентябре составила 7,85% и снизилась на 21 б.п. по сравнению с августовским показателем.

Индикаторы доходности облигаций в 2015-17 гг.



ПРОГНОЗЫ

На фоне ускорения наблюдаемых темпов роста российской экономики, прогнозы ОЭСР по росту ВВП РФ были повышены на 0,6 п.п. для 2017 г. и на 0,5 п.п. для 2018 г., до 2,0% и 2,1% соответственно.

Основные показатели обновленного прогноза ОЭСР.

Таблица №20

НАИМЕНОВАНИЕ	2016	2017	2018
Рост ВВП, %			
Весь мир	3,1	3,5	3,7
G20	3,2	3,7	3,8
Еврозона	1,8	2,1	1,9
США	1,5	2,1	2,4
Япония	1,0	1,6	1,2
Бразилия	-3,6	0,6	1,6
Индия	7,1	6,7	7,2
Китай	6,7	6,8	6,6
Россия	-0,2	2,0	2,1

Источник: ОЭСР

Citibank представил прогноз развития экономики России на 2017-2018 гг., приведенный в таблице ниже.

Прогноз показателей экономики России на 2017-2018 гг. от Citibank.

Таблица №21

НАИМЕНОВАНИЕ	2016	2017	2018
Темп прироста ВВП, % к пред. г.	-0,2	2,0	2,3
Валовое накопление, % к пред. г.	1,5	3,0	6,5
Валовое накопление основного капитала, % к пред. г.	-1,8	3,0	6,5
Конечное потребление, % к пред. г.	-3,5	1,6	1,9
в том числе домохозяйств, % к пред. г.	-4,5	2,2	2,6
Экспорт товаров и услуг (ф.о.), % к пред. г.	3,1	2,5	2,0
Импорт товаров и услуг (ф.о.), % к пред. г.	-3,8	5,2	5,2
Инфляция ИПЦ, % дек/дек	5,4	3,3	3,8
Ключевая ставка ЦБ, % на конец года	10,00	8,25	7,50
Курс доллара США, руб. в среднем за год	66,97	56,68	55,21
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	25,0	38,0	35,7
% ВВП	1,9	2,3	2,0
Международные резервы ЦБ, млрд долл. на конец года	332,3	350,3	376,0
Баланс федерального бюджета, % ВВП	-3,4	-2,1	-1,0
Государственный долг, % ВВП на конец года	13,5	16,6	17,2
в том числе внутренний, % ВВП на конец года	6,9	7,4	7,8

Источник: Citibank

Прогноз показателей экономики России на 2017-2018 гг. от Morgan Stanley

Таблица №22

НАИМЕНОВАНИЕ	2016	2017	2018
Темп роста ВВП, % к пред. г.	-0,2	2,0	2,2
Потребление домохозяйств, % к пред. г.	-4,5	3,5	3,7
Инвестиции в основной капитал, % к пред. г.	-1,8	4,7	3,8
Экспорт товаров и услуг, % к пред. г.	3,1	4,1	2,3
Импорт товаров и услуг, % к пред. г.	-3,8	15,5	8,5
Инфляция ИПЦ, % дек/дек	5,4	3,6	4,0
Сальдо счета текущих операций, % ВВП	1,9	2,0	1,8
Государственный долг, % ВВП	11,1	11,9	12,3
Баланс федерального бюджета, % ВВП	-3,4	-2,0	-1,4

Источник: Morgan Stanley

Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов по данным: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101>.

Таблица №23

вариант - базовый	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	отчет				оценка				прогноз			
Показатели инфляции:												
• потребительские цены (ИПЦ)												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	13,3	8,8	8,8	6,1	6,6	6,5	11,4	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0

в среднем за год, % г/г	114,1	111,7	106,8	108,4	105,1	106,8	107,8	115,5	107,1	104,7	104,0	104,0
Товары												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	12,4	7,9	9,0	5,2	6,3	5,9	11,7	13,8	6,0	4,3	4,2	4,2
в среднем за год, % г/г	114,0	110,7	106,3	108,4	105,0	106,3	107,7	116,6	107,2	105,0	104,3	104,2
продовольственные товары												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	16,5	6,1	12,9	3,9	7,5	7,3	15,4	14,0	5,5	4,3	3,7	3,5
в среднем за год, % г/г	119,1	111,6	106,9	110,2	104,4	107,7	110,1	119,1	106,2	105,0	104,0	103,5
<i>без плодоовощной продукции</i>												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	17,3	6,9	9,4	7,4	7,1	7,1	14,7	13,6	6,3	4,7	4,1	3,9
в среднем за год, % г/г	118,8	112,7	106,0	110,1	106,0	107,5	110,3	117,9	106,8	105,7	104,4	103,9
непродовольственные товары												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	8,0	9,7	5,0	6,6	5,2	4,5	8,1	13,7	6,5	4,4	4,8	5,0
в среднем за год, % г/г	108,3	109,6	105,6	106,4	105,6	104,9	105,4	114,1	108,2	105,0	104,6	104,9
<i>с исключением бензина</i>												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	8,4	9,8	4,9	6,0	5,1	4,4	8,0	14,5	6,8	4,5	4,8	5,0
в среднем за год, % г/г	107,7	110,8	105,4	105,8	105,5	104,7	105,2	114,9	108,5	105,1	104,6	104,9
Услуги												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	15,9	11,6	8,1	8,6	7,3	8,1	10,5	10,2	5,4	3,1	3,4	3,6
в среднем за год, % г/г	114,5	114,5	108,3	108,4	105,4	108,1	108,1	112,4	107,0	103,1	103,2	103,5
<i>организаций ЖКХ</i>												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	16,2	20,6	13,5	11,8	9,6	9,6	9,9	10,5	5,6	4,0	4,0	4,0
в среднем за год, % г/г	115,6	120,3	114,0	112,2	104,6	110,3	108,7	111,8	107,7	105,0	104,0	104,0
<i>прочие услуги</i>												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	15,8	7,6	5,3	7,0	6,2	7,3	10,7	10,1	5,2	2,6	3,1	3,5
в среднем за год, % г/г	114,0	111,9	105,4	106,6	105,8	107,0	107,8	112,7	106,7	103,3	102,8	103,3

Для данных долгосрочного прогноза оценщиком использованы данные Прогноза долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года (разработан Минэкономразвития РФ) источник информации: http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325_06.

Таблица №24

		отчет - по сопоставимому кругу предприятий		в среднем за год к предыдущему году							в среднем за год			
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-2025	2026-2030	2016-2030
Промышленность (С+D+E)	1						105,1	107,8	106,3	105,8	104,0	104,5	102,2	104,2
	2	116,7	105,4	103,4	108,3	106,6	107,2	107,2	105,8	104,7	103,7	103,6	101,6	103,6
	3						105,4	105,2	103,3	103,3	102,8	103,0	102,9	103,3
Сельское хозяйство	1		(оценка МЭР)				108,0	108,7	107,1	106,4	105,3	103,3	101,7	104,0
	2	102,5	108,8	101,8	105,1	104,5	108,7	108,7	107,4	105,8	105,3	102,9	101,5	103,8
	3						106,7	106,5	104,7	104,0	104,0	102,2	102,6	103,3
Грузовой транспорт	1		(пре дв.)				106,8	107,1	106,9	105,6	104,3	105,1	102,7	104,6
	2	107,8	106,1	109,1	107,7	106,9	106,9	106,6	105,9	105,0	104,0	104,2	101,7	103,8
	3						105,4	105,0	104,0	103,6	103,1	104,0	103,5	103,9
Капитальные вложения	1						106,0	106,1	106,1	105,4	103,7	103,8	101,8	103,7
	2	108,8	106,8	107,2	107,0	106,5	106,8	106,3	106,0	104,8	104,1	103,6	102,1	103,7
	3						106,8	106,5	105,7	105,6	105,2	103,9	102,6	104,1
Строительство	1		(пре дв.)				106,6	106,4	106,2	105,3	103,9	103,9	102,0	103,9
	2	110,1	108,6	107,4	107,4	106,7	107,3	106,8	106,4	105,3	104,6	103,9	102,3	104,1
	3						107,9	107,6	106,7	106,5	106,0	104,4	102,6	104,6
Оборот розничной торговли	1						104,8	105,0	104,8	104,7	103,8	103,5	102,2	103,5
	2	108,1	105,5	106,7	104,9	104,6	105,0	104,9	104,9	104,3	103,9	103,3	102,0	103,3
	3						104,2	104,0	103,3	103,2	102,8	102,6	101,9	102,7
Платные услуги населению	1						106,5	106,0	105,9	105,5	105,4	104,7	103,5	104,7
	2	108,6	105,3	108,7	108,0	107,8	106,4	106,2	105,7	105,7	105,3	104,7	103,9	104,8

	3					106,9	106,7	106,7	106,1	105,7	105,4	104,8	105,6	
	1					105,3	105,3	105,1	104,9	104,3	103,9	102,7	103,8	
Инфляция (ИПЦ) среднегодовая	2	108,4	105,1	107,1	105,4	104,9	105,4	105,3	105,1	104,7	104,3	103,7	102,6	103,7
	3						104,9	104,8	104,3	104,1	103,7	103,0	103,6	

5.2. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы.

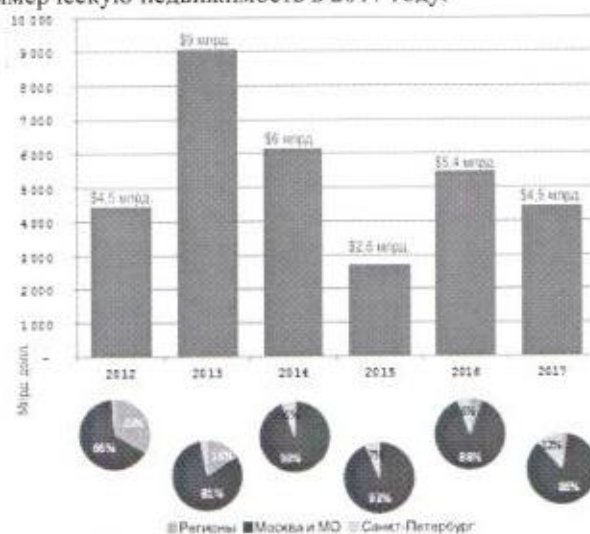
По данным: <https://zдание.info/2393/2467/news/11522>

Итоги инвестиционной активности в 2017 г. на рынке коммерческой недвижимости России

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость снизился. По данным S.A. Ricci, в 2017 году объем реализованных сделок составил \$4,5 млрд, что на 17% меньше по сравнению с 2016 годом, когда объем инвестиций в коммерческую недвижимость достигал \$5,4 млрд.

Москва и Московская область продолжают оставаться наиболее привлекательными для инвесторов. В 2017 году объем инвестиций в коммерческую недвижимость региона составил \$3,9 млрд, что составляет 86% от общего объема. Москва остается центром притяжения для инвесторов. Доля инвестиций в коммерческую недвижимость Санкт-Петербурга составила 12% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет \$530 млн. Минимальное количество инвестиций было вложено в регионы – \$110 млн (2% от общего объема).

Объем и география инвестиций в коммерческую недвижимость в 2017 году.

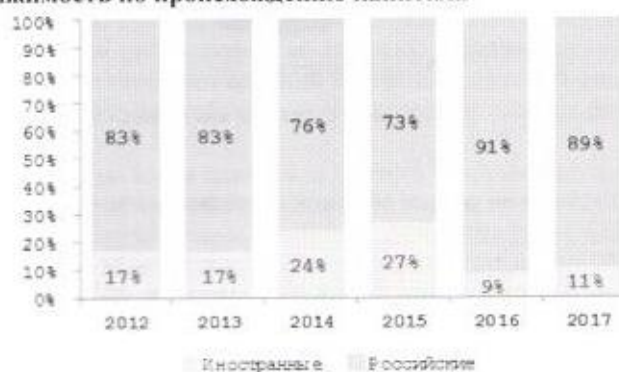


В 2017 году на рынке коммерческой недвижимости было несколько знаковых сделок. Самая «дорогая» сделка 2017 года – продажа сети торговых центров «Вавилон». Общая сумма сделки составляет около \$1 млрд. АИЖК купил у «Галс Девелопмент» одну башню в IQ квартале (74 000 кв.м) – \$429 млн. Fosun Eurasia Capital & Avica приобрели «Воздвиженка-центр» («Военторг»). Сумма сделки составила \$180 млн. Компания Raven Russia приобрела около 200 000 кв.м в комплексе «Логопарк Север-2». Сумма сделки составила \$120 млн.

По словам генерального директора S.A. Ricci Александра Морозова, объем инвестиционных сделок с объектами коммерческой недвижимости в Европе ежегодно составляет от 250 до 300 млрд евро, из которых 50-55 млрд евро приходится на Германию. Инвестиции в недвижимость Польши или Чехии ежегодно варьируются от 3 до 10 млрд евро, что сопоставимо с показателями России. Сегодня, несмотря на колоссальный потенциал страны, в России рынок коммерческой недвижимости существует главным образом в Москве и Санкт-Петербурге, и поэтому сравнение с Польшей и Чехией не выглядит настолько удивительным.

На рынке коммерческой недвижимости преобладают российские инвесторы. По данным S.A. Ricci, в 2017 году российские компании вложили в коммерческую недвижимость 89% от общего объема инвестиций, что в абсолютном выражении составляет \$4 млрд. Экономические санкции и политическая напряженность с западными странами сдерживают интерес иностранных инвесторов к российской недвижимости. Иностранные компании вложили в 2017 в коммерческую недвижимость всего \$480 млн (11% от общего объема). По сравнению с предыдущим годом данный показатель больше на 2 п.п.

Структура инвестиций в недвижимость по происхождению капитала



В 2017 году традиционно офисная недвижимость оставалась привлекательным активом для инвесторов – на ее долю пришлось более \$1,8 млрд (40% от общего объема). С учетом общего снижения инвестиционной активности, по сравнению с предыдущим годом объем инвестиций в офисы сократился почти на 50% (в 2016 году объем инвестиций составлял \$3,5 млрд).

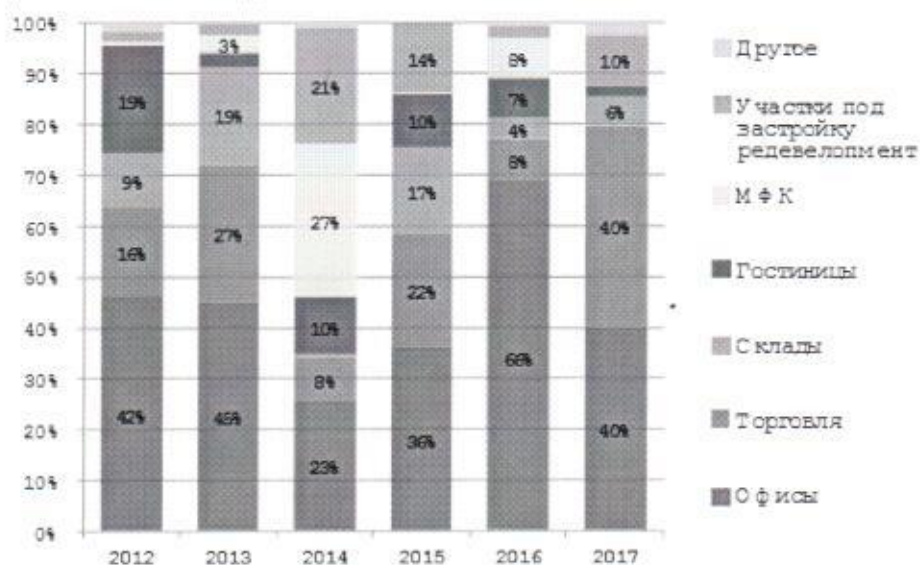
Доля инвестиций в торговую недвижимость составила 40% от общего объема, что в абсолютном выражении составит \$1,8 млрд благодаря реализации самой крупной сделки 2017 года: IMMOFINANZ продал 5 торговых центров «Вавилон». Доля инвестиций в торговую недвижимость в 2017 стала самой крупной за последние 5 лет. Другая знаковая сделка в сегменте торговой недвижимости – покупка торгового центра «Горбушкин двор» (\$508 млн). Однако следует учесть, что объект покупался для будущего реновации с большой составляющей в составе объекта жилой площади.

В складскую недвижимость было вложено \$255 млн (6% от общего объема инвестиций). Наиболее крупная сделка в данном сегменте – покупка 200 000 кв.м в СК «Логопарк Север-2» (\$120 млн). В 2016 году объем инвестиций в складскую недвижимость составил \$218 млн.

В 2017 состоялись две крупные сделки для будущего девелопмента: покупка проекта строительства небоскреба Grand Tower в «Москва-Сити» (сумма сделки \$200 млн) и покупка СК «Олимпийский» (\$110 млн) для реновации и расширения объема и функциональных назначений.

В гостиничный сегмент было вложено минимальное количество инвестиций – около \$98 млн.

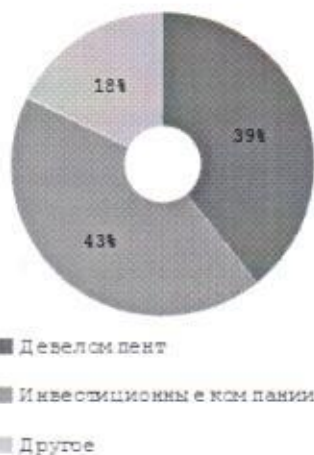
Структура инвестиций по сегментам недвижимости



Инвестиционно-финансовые компании и девелоперы были самыми активными инвесторами в 2017 году. Доля девелоперских компаний составила 39% от общего объема (\$1,8 млрд). Инвестиционно-финансовые структуры приобрели недвижимость на сумму \$1,9 млрд, что составляет 43% от общего объема.

«В первом полугодии 2018 г. мы не ожидаем высокой инвестиционной активности, – прогнозирует Александр Морозов. – Совокупный объем инвестиций едва ли превысит \$1-1,5 млрд. Традиционно внимание инвесторов в первую очередь будет обращено на офисную недвижимость в столице. Во втором полугодии активность будет более высокой и по итогам года совокупный объем инвестиций может составить \$3,5-4,5 млрд».

Структура инвестиций по профилю инвестора



Итоги 2017 года и прогноз на 2018 год на рынке офисной недвижимости

По данным: <https://zдание.info/2393/2467/news/11363>

По предварительным итогам 2017 года на рынке офисной недвижимости можно говорить о стабильности основных показателей. Однако, несмотря на сопоставимые с 2016 годом значения, 2017 год отметился изменением как структуры предложения, так и характера спроса.

Объем нового строительства, согласно предварительным данным, в 2017 году достигнет 344 000 кв.м, что лишь на 8% выше объема предыдущего года, – считает Елена Денисова, старший директор, руководитель отдела офисных помещений CBRE. – В структуре введенных в эксплуатацию офисных площадей, в отличие от 2016 года, преобладают офисы класса «А». Доля этого сегмента по предварительным итогам 2017 года составит 87% против 22% в 2016 году.

Кроме того, на рынке сохраняется большой объем объектов, строительство которых анонсировано ранее или приостановлено и может быть возобновлено при более благоприятном состоянии рынка, либо по схеме build-to-suit под конкретного клиента. Объем строящихся объектов и проектов, которые потенциально могут быть реализованы при определенных условиях, в 2018-2019 годах составляет 1,1 млн кв.м. Из них 40% (по оценке на текущую дату) могут быть достроены под клиента.

Доминирующий спрос на класс «А» и снижение вакансий в классе. Объем новых сделок по предварительным итогам 2017 года достигнет уровня 1,1 млн кв.м, что сопоставимо с показателем предыдущего года. При этом, структура спроса также изменилась – доля сделок по покупке офисных площадей снизилась до уровня 14%, в то время как в 2016 году составляла 36%. По предварительным итогам объем чистого поглощения превысит значения 2014 и 2015 года и достигнет уровня 2016 года и будет преимущественно сформирован офисными площадями класса «А».

На фоне низкого объема ввода в эксплуатацию и стабильного уровня спроса, в 2017 году продолжилось снижение доли свободных площадей. Уровень вакантных площадей снизился с 15,9% на конец 2016 года до 14,7% по предварительным итогам 2017 года. Важно отметить, что наиболее динамичное снижение произошло на рынке офисов класса «А» (-2,6 п.п.).

Примечательно, что в 2017 году снизилась активность компаний государственного сектора. Если в 2016 году объем новых сделок с гос. структурами достиг уровня 382 000 кв.м, то по предварительным итогам 2017 года компании с государственным участием арендовали и приобрели под собственное использование порядка 165 000 кв.м. Активность компаний негосударственного сектора, напротив, возросла до уровня докризисных 2012-2013 годов.

Рынок «арендатора», сформировавшийся в 2014 году, по-прежнему сохраняется, однако основные тренды 2017 года свидетельствуют о первых признаках возможной приближающейся смены баланса на рынке.

Так, на протяжении 2017 года усиливался дефицит качественного офисного предложения крупных объемов (10 000 кв. м и более), особенно ощутимый в наиболее развитых деловых районах.

Ставки аренды сохранились на стабильном уровне в 2017 году. Средняя запрашиваемая ставка на офисы класса «А» находится в диапазоне 18 000 – 30 000 руб./кв.м/год, а на офисы класса «В» – 12 000 – 21 000 руб./кв.м/год. По нашим прогнозам, в 2018 году возможна коррекция диапазонов средних запрашиваемых ставок аренды в сторону постепенного увеличения – в сегменте класса «А» в пределах 5-10% и в сегменте класса «В» – на 2-3%. При этом, запрашиваемые ставки аренды на премиальные офисы в 2018 году не изменятся и будут находиться в диапазоне \$750-850 за кв.м в год. Все ставки указаны без учета эксплуатационных расходов и НДС.

В 2018 году на фоне благоприятных прогнозов ключевых макроэкономических показателей и повышения деловой активности мы ожидаем постепенное восстановление рынка офисной недвижимости. Уровень вакантных площадей продолжит снижение до уровня 13,5%. Более существенное снижение вакансии будет сдерживаться вводимыми в эксплуатацию офисными площадями, объем которых по итогам 2018 года должен достигнуть порядка 450 000 кв.м. По нашим прогнозам, объем новых сделок по аренде и покупке офисных площадей незначительно превысит показатель 2017 года и составит 1,1-1,2 млн кв.м, при этом чистое поглощение увеличится до 600 000 кв.м».

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Качество передаваемых прав

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных.

Условия финансирования

Фактор «Условия финансирования» учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка). Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные ставки по кредитам. Ставки ниже рыночных иногда получают крупные компании с хорошей финансовой репутацией.

При анализе данного фактора рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта. При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.
- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Условия продажи

Поправки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены.

Изменение цен во времени

При сравнении продажи объектов во времени может наблюдаться изменение цен предложения в результате сезонных, циклических и экономических колебаний. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Отличие цены предложения от цены сделки

Отражает реакцию рынка на мотивацию покупателя или продавца. Основным параметром, отражающим условия рынка объекта, представленного на рынке, является объем доступной информации. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на объекты-аналоги.

Поправка на место нахождения, нахождение относительно первой линии домов

Местоположение объекта оказывает важную роль при формировании цены. Местоположение является уникальным фактором, так как его нельзя изменить. Фактор местоположения характеризуется удаленностью объекта от центров деловой и торговой активности, близостью к социально-значимым объектам, объектам общественного отдыха и развлечений, определяется транспортной доступностью, в том числе близостью к остановкам общественного транспорта, станциям метро, расположением на первой линии домов.

Корректировка на расположение относительно первой линии может достигать 42% (Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 1. стр. 113).

Корректировка на удаленность от станции метрополитена может достигать 14,36%. (Источник: профессиональная сеть «Оценщики и эксперты» <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/932>).

Поправка на площадь объекта улучшения

Как правило, чем больше площадь объекта, тем дешевле его рыночная стоимость при прочих равных условиях. Размер корректировки может составлять до 26,72% (профессиональная сеть «Оценщики и эксперты», источник: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/930>).

Вид использования

Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию Объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

Класс отделки помещений, состояние отделки

Чем выше и качественнее отделка в помещении, тем дороже его стоимость. Корректировка на состояние объекта в зависимости от качества и вида отделки может составлять до 16 000 руб./кв./м. (Источник: Группа компаний Символ; <http://simvol-str.ru/price-list/>)

Телекоммуникации и инженерные коммуникации

Телекоммуникации и инженерные коммуникации влияют на стоимость помещений.

Согласно данным профессиональной сети «Оценщики и эксперты», источник: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/926>) величина поправки на наличие инженерных коммуникаций может составлять до 17,74% за каждую систему коммуникаций.

Условия включения операционных расходов

Корректировка на операционные расходы может достигать 25%. (Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2014. Том 2, стр. 37).

Выводы:

- Несмотря на уход ряда международных ритейлеров с российского рынка, появление значительного числа новых операторов позволило сохранить баланс рынка.
- Поддержку спросу оказала программа демонтажа незаконных построек на улицах Москвы (к середине 2017 года проведено 4 волны демонтажа), в результате которого число арендаторов увеличилось.
- Также позитивно на спросе отразилось окончание реконструкции ряда центральных улиц столицы.
- С 2015 года рынок полностью перешел на рублевые договоры. При этом, в отличие от торговых центров, преобладающей формой арендных выплат всё ещё остаётся фиксированная ставка. В перспективе специалисты прогнозируют активность и развитие рынка.
- Ценовые предложения по данным: <http://rtg.ru/analytic/review/sale-november-2017>

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя стоимость, тыс. руб. кв. м	Среднемесячная цена, руб. кв. м
Значения	112	27 253	71	0,63	289 459
К октябрю 2017	▼ -50%	▼ -65%	▼ -72%	▼ -45%	▲ +13%
К ноябрю 2018	▼ -12%	▼ -29%	▼ -19%	▼ -9%	▼ -11%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя стоимость, тыс. руб. кв. м	Среднемесячная цена, руб. кв. м
Значения	974	111 485	744	1,3	149 844
К октябрю 2017	▼ -21%	▼ -59%	▼ -52%	▼ -30%	▼ -14%
К ноябрю 2018	▲ +9%	▲ +4%	▲ +16%	▲ +7%	▼ -10%

5.3. Классификация офисных зданий и помещений

В настоящем Отчете классификация зданий и помещений проводится на основании материалов ежемесячного информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «RWAY», публикаций компании SwissRealtyGroup и Акрус-Недвижимость.

Класс А – помещения в новых офисных комплексах с первоклассным расположением, оптимальными планировочными решениями, высоким качеством отделки и инженерией, автоматизированными системами жизнеобеспечения. Как правило, это здание бизнес - центров, т.е. они имеют развернутую инфраструктуру централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникациями, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха, содержатся в безупречном состоянии, имеют собственные службы безопасности, управления и обслуживания, охраняемые стоянки с числом мест не менее одного на шестьдесят квадратных метров офисных помещений. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора.

Первые бизнес - центры, появившиеся в начале 90-х годов и отнесены к классу А, далеко не всегда соответствовали приведенному описанию. В последние годы стандарты офисов класса А повышаются. Появились так называемые интеллектуальные здания, предусматривающие полную оптимизацию и автоматизацию всех систем жизнеобеспечения. Началась первая волна переселения западных арендаторов в более современные здания, которые значительно превосходят своих предшественников.

Основными арендаторами офисов в бизнес - центрах являются западные компании, а так же крупные российские фирмы, ведущие бизнес с зарубежными партнерами.

При необходимости более детального анализа офисы класса А можно разделить на классы А1, А2 и А3.

Класс А1: Здание должно отвечать требованиям международных инвесторов; новое строительство; полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры и влажности при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопление и кондиционирование воздуха (как правило, осуществляется четырехтрубных фэнкойлов); возможность установки фальшполов и подвесных потолков; высота от пола до пола следующего этажа не менее 3,6 метра (не менее 2,7 метра от фальшпола до подвесного потолка в законченном состоянии); эффективная планировка этажа – рациональная эффективная сетка колон (расстояние между колоннами не менее 6 метров), рациональное соотношение между колоннами и окнами; достаточное обеспечение; UPS (источник бесперебойного питания); управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации зданием.

Класс А2: Вновь построенное или полностью реконструированное здание; полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопление и кондиционирование воздуха; парковка, обеспечивающая достаточное количество мест; современные системы безопасности здания, достаточное инженерное обеспечение; UPS (источник бесперебойного питания); возможность установки фальшполов и подвесных потолков; управление зданием, отвечающее международным стандартам, профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации зданием. Очень близко к классу А1, но уступает ему по нескольким незначительным параметрам.

Класс А3: Вновь построенное или полностью реконструированное в начале 90-х годов; часто имеют двухтрубную систему вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха, или систему предварительного охлаждения приточного воздуха (comfortcooling); может иметь некоторые проблемы с эффективностью поэтажного плана (например: капитальные стены); может иметь менее опытного арендодателя и /или службу эксплуатации. Близко к классу А2, но уступает ему по нескольким незначительным параметрам.

Класс В – помещения данного класса обладают теми же характеристиками, что и офисы А, однако не являются столь престижными, и спектр предлагаемых ими услуг не широк. Это, как правило, офисы класса А после 5-7 лет эксплуатации.

Класс В- это также офисные помещения в специальных новых офисных зданиях, по каким-либо параметрам качества или расположения уступающих классу А (не претендующих на звание бизнес-центра, но отвечающих стандартам западного офиса и в полнее привлекательных как для западных, так и для богатых российских компаний). Кроме того, это реконструированные и переоборудованные старинные особняки, расположенные в уютных районах старой Москвы, приобретаемые или арендуемые крупными российскими банками, издательскими домами, официальными представительствами западных стран.

В настоящее время наблюдается тенденция разделения офисов по назначению: офисы класса А компании используют для размещения топ - менеджмента (как представительские), а класса В с более низкими арендными ставками – для размещения основной массы сотрудников (как рабочие).

Класс С – офисы, по характеристикам здания соответствующие классам В, но с недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд) и оборудовании (недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха, недостаточное количество машиномест на парковке) – все офисные здания, не удовлетворяющие требованиям к классу В хотя бы по одному критерию.

Для более подробного изучения офисы класса С удобно разделить на С1 и С2.

Класс С1: Реконструированное здание; система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfortcooling) или сплит - системы кондиционирования воздуха; возможность установки подвесных потолков; достаточно эффективные поэтажные планы; косметический ремонт, соответствующий западным стандартам; круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель.

Класс С2: Реконструированное здание или качественный ремонт здания класса D; принудительная вентиляция; управление зданием на минимальном уровне.

Класс D – офисные помещения в административных зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения.

Это основной объем офисов российского стандарта – разнообразные нежилые помещения в административных зданиях, научно-исследовательских институтах, построенных более 10 лет назад, приспособленные под офисы (как правило, после более или менее качественного ремонта). Такие здания достаточно импозантны, располагают некоторым бизнес - сервисом (библиотека, типография, достаточное количество телефонных линий), общей автостоянкой. В последнее время многие НИИ, воспользовавшись доходами от сдачи в аренду части своих помещений, производят реконструкцию своих зданий и их переоснащение, повышая уровень цивилизованности офисов и их доходность вплоть до стандартов класса С.

Класс E – нежилые помещения в жилых и нежилых зданиях, приспособленные для размещения офисов.

В Москве это переоборудованные полуподвальные помещения, отдельные квартиры в жилых зданиях, переданные в нежилой фонд, бывшие детские сады и т.п., иногда с отдельным входом и автостоянкой на 2-4 машины. При условиях удачного расположения, ремонта европейского класса, оснащения качественной мебелью и оргтехникой такие офисы вполне конкурентоспособны с офисами более высокого класса (переходят в класс D).

Ввиду многочисленности объектов класса E их можно разделить на два класса, введя новый критерий – наличие отдельного входа.

Класс E1 – помещения (здание), имеющие отдельный вход (с улицы или со двора).

Класс E2 – помещения, не имеющие отдельного входа (вход из общего подъезда).

Класс F – помещения свободного назначения и офисные в нижних этажах вновь построенных зданий (без отделки и оборудования) либо в полуподвальных или подвальных жилых и нежилых зданиях, подлежащие ремонту и реконструкции.

Класс F также может быть разделен на два класса (F1 и F2) по признаку наличия отдельного входа.

5.4. Классификация зон престижности офисных зданий Москвы

Источник: http://www.arendator.ru/bc_class_zp.php

Данная классификация разработана на основе анализа рыночной ситуации, интенсивности спроса, активности строительства, арендных ставок на земельные участки, стоимости недвижимости, традиционных и исторических факторов.

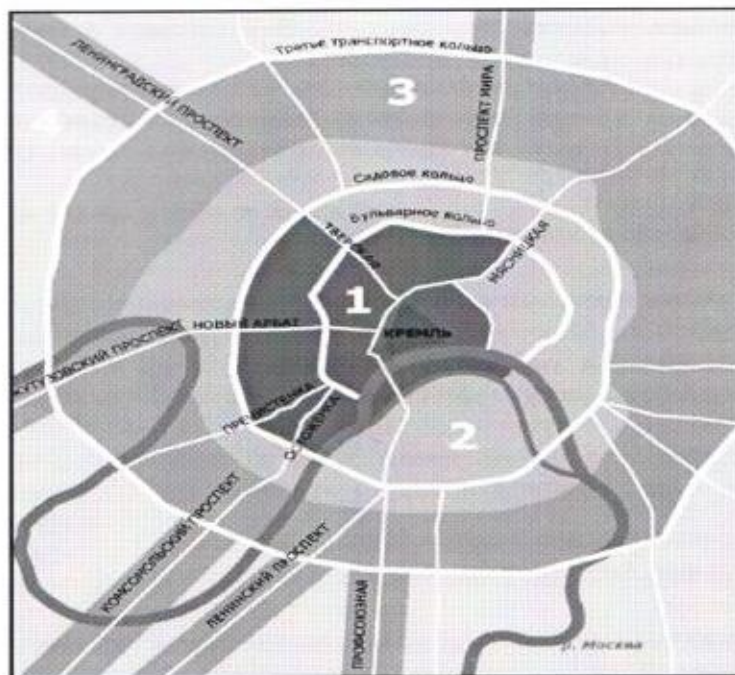
Зона 1

В состав Зоны 1 входят практически все районы внутри Бульварного кольца, на территориях исторической застройки. Также наиболее престижными в настоящий момент являются следующие районы, расположенные к западу от Бульварного Кольца и ограниченные пределами Садового Кольца:

- Остоженка-Пречистенка
- Патриаршие пруды и район между М. Никитской ул. и Новым Арбатом
- Старый Арбат и близлежащие переулки

Кроме того, среди наиболее престижных районов следует отметить набережные Замоскворечья.

Районы внутри Бульварного Кольца, ограниченные улицами Мясницкая и Солянка несколько уступают в престижности всем вышеперечисленным районам и относятся к Зоне 2.



Зона 2

В состав Зоны 2 входят все оставшиеся районы, в основном, в пределах Кольцевой ветки московского метрополитена.

Зона 3

В состав Зоны 3 входят районы, расположенные внутри Третьего Транспортного Кольца, а также районы, прилегающие к основным транспортным магистралям города: Кутузовскому, Ленинградскому, Ленинскому, Комсомольскому проспектам, проспекту Мира и проспекту Вернадского, а также к улицам Профсоюзной и Большой Пироговской. Популярность этих районов обусловлена их сравнительно легкой транспортной доступностью и близостью станций метрополитена.

Зона 4

Данная Зона включает в себя все оставшиеся района Москвы, расположенные:

- за пределами Третьего Транспортного Кольца к югу, юго-востоку, северо-востоку или востоку от центра города;
- вдали от станций Московского метрополитена.

Вывод: На основании классификаций офисных помещений и зон престижности офисных зданий, а так же анализа местоположения объекта оценки установлено:

- по классификации офисные помещения можно отнести к классу «В»;
- здание расположено в районе ЦАО, относится к Зоне престижности № 1.

5.5. Классификация земельных участков

5.5.1. Сегментирование земельного рынка

Сегментирование земельного рынка проводилось на основании информации, предоставленной Альянсом землевладельцев «Купи земли» (www.KupiZemli.ru).

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес - операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка. Следует отметить, что именно от правильности выбора определенного сегмента рынка зависит успех в конкурентной борьбе.

На земельном рынке можно выделить следующие сегменты:

1. Категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли поселений;
- Земли промышленности и иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

2. Виды разрешенного использования (целевое назначение):

- Под индивидуальное жилищное строительство;
- Под коттеджное строительство;
- Под загородные дома и резиденции;
- Под садово-огородническое хозяйство;
- Под фермерское хозяйство;
- Под административно-производственные цели;
- Прочее.

3. Виды права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

4. Местоположения и окружения:

- В непосредственной близости от водного объекта;
- В непосредственной близости лесного массива;
- В непосредственной близости от промышленного предприятия;
- Другое окружение.

5. Размеры земельного участка:

- Мелкие участки до 0.5 га;
- Средние участки 0.5 – 5 га;
- Большие участки 5 – 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

6. Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

Тип земельного участка

Земельные участки делятся на 2 типа:

1. Незастроенный земельный Участок (Greenfield).
2. Застроенный Земельный Участок (Brownfield).

Ситуация с развитием промышленного строительства такова, что новые объекты появляются либо на абсолютно новом месте, либо на базе капитально реконструированных объектов, когда-то предназначенных под иную производственную функцию. И тот и другой подход имеет право на существование. Выбор делает заказчик-инвестор исходя из собственных представлений об эффективности.

В западной терминологии есть два понятия, связанных с освоением территорий под промышленную застройку: green field (зеленое поле) - когда производство разворачивается с нуля на ровном месте, и brown field - (коричневое поле), когда производство развивается на месте действующей/бывшей промышленной зоны.

5.5.2. Права на земельные участки

1. Право собственности. Собственник земельного участка вправе по своему усмотрению совершить в отношении его любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц и не наносящие ущерба окружающей среде. Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом.
2. Право аренды земельных участков. По договору аренды земельного участка арендодатель обязуется передать арендатору за плату во временное владение и пользование или во временное пользование земельный участок.
3. Право постоянного бессрочного пользования. В постоянное бессрочное пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. Юридические лица, были обязаны переоформить право постоянного бессрочного пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию до 1 января 2010 года. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются.
4. Право ограниченного пользования чужими земельными участками - сервитут. Сервитуты могут быть частными, когда они устанавливаются в интересах конкретных граждан или юридических лиц, и публичными - устанавливаются в государственных интересах, в интересах муниципального образования или местного населения.
5. Право пожизненного наследуемого владения. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие Земельного Кодекса РФ, сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие Земельного Кодекса РФ не допускается. Граждане, имеющие земельные участки в пожизненном наследуемом владении, имеют право приобрести их в собственность.

6. Право безвозмездного срочного пользования. В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки:

- 1) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления юридическим лицам, на срок не более чем один год.
- 2) из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора.
- 3) из земель организаций гражданам в виде служебного надела.

Категории земельных участков

Земельные участки могут иметь следующее целевое назначение:

- **земли сельскохозяйственного назначения**

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей.

Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

- **земли населенных пунктов**

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым, предназначенным для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам;
- 2) общественно-деловым, предназначенным для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам;
- 3) производственным, предназначенным для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур, предназначенным для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам;
- 5) рекреационным - земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма;
- 6) сельскохозяйственного использования - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам

- **земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения**
Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделяются на:

- 1) земли промышленности - земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности;
- 2) земли энергетики - земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов энергетики;
- 3) земли транспорта - земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта;
- 4) земли связи, радиовещания, телевидения, информатики - земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики;
- 5) земли для обеспечения космической деятельности - земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов космической деятельности;
- 6) земли обороны и безопасности - земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, защите и охране Государственной границы Российской Федерации, информационной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях;
- 7) земли иного специального назначения

- **земли особо охраняемых территорий и объектов**

К землям особо охраняемых территорий относятся земли:

1) особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов - земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.;

2) природоохранного назначения;

3) рекреационного назначения - земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан;

4) историко-культурного назначения. К землям историко-культурного назначения относятся земли:

- объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия;

- достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел;

- военных и гражданских захоронений;

5) иные особо ценные земли к которым относятся земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования, земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научной-исследовательских организаций).

• **земли лесного фонда**

К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубki, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

• **земли водного фонда**

К землям водного фонда относятся земли:

1) покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;

2) занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах

• **земли запаса**

К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель.

Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

ТИПОВОЙ ПЕРЕЧЕНЬ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ:

http://www.zemvopros.ru/page_290.htm

1. *Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки:*

- Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов;
- Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов;
- Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов;
- Земельные участки общежитий.

2. *Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки:*

- Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства;
- Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).

3. *Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок:*

- Земельные участки гаражей (индивидуальных и кооперативных) для хранения индивидуального автотранспорта;
- Земельные участки, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных; семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

4. *Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений:*

- Садовые, огороднические и дачные земельные участки.

5. *Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания:*

- Земельные участки для размещения объектов оптовой торговли;
- Земельные участки для размещения объектов розничной торговли;
- Земельные участки ресторанов, кафе, баров;
- Земельные участки столовых при предприятиях и учреждениях и предприятий поставки продукции общественного питания;
- Земельные участки рынков;
- Земельные участки ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания;
- Земельные участки химчисток, прачечных;
- Земельные участки для размещения объектов технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования;
- Земельные участки мастерских фотоателье, фото лабораторий;
- Земельные участки бань;
- Земельные участки парикмахерских;
- Земельные участки предприятий по прокату;

- Земельные участки объектов по оказанию ритуальных и обрядовых услуг.
- 6. *Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц:*
 - Земельные участки гостиниц;
 - Земельные участки прочих мест для временного проживания (отелей, мотелей)
- 7. *Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии:*
 - Земельные участки образовательных учреждений (дошкольные, общеобразовательные, начального, среднего, высшего профессионального и послевузовского образования, дополнительного образования взрослых);
 - Земельные участки научных организаций (научно-исследовательские организации, научные организации образовательных учреждений высшего профессионального образования, опытно-конструкторские, проектно-конструкторские, проектно-технологические и иные организации, осуществляющие научную и (иную) научно-техническую деятельность);
 - Земельные участки государственных академий наук (Российская академия сельскохозяйственных наук, Российская академия медицинских наук, Российская академия образования, Российская академия архитектуры и строительных наук, Российская академия художеств);
 - Земельные участки объектов здравоохранения (лечебно-профилактические и научно-исследовательские учреждения, образовательные учреждения, фармацевтические предприятия и организации, аптечные учреждения, санитарно-профилактические учреждения, территориальные органы, созданные в установленном порядке для осуществления санитарно-эпидемиологического надзора, учреждения судебно-медицинской экспертизы);
 - Земельные участки лиц, занимающихся частной медицинской практикой и частной фармацевтической деятельностью;
 - Земельные участки ветеринарных лечебниц;
 - Земельные участки органов государственного управления общего и социально-экономического характера;
 - Земельные участки органов по реализации внешней политики, обеспечению законности, прав и свобод граждан;
 - Земельные участки организаций обязательного социального обеспечения;
 - Земельные участки иных объектов предоставления социальных услуг;
 - Земельные участки организаций почтовой связи;
 - Земельные участки операторов почтовой связи;
 - Земельные участки спортивных клубов, коллективов физической культуры, действующих на самодеятельной и профессиональной основах в образовательных учреждениях;
 - Земельные участки детско-юношеских, спортивных школ, клубов физической подготовки, спортивно-технических школ;
 - Земельные участки специализированных детско-юношеских школ олимпийского резерва, училищ олимпийского резерва, школ высшего спортивного мастерства, центров олимпийской подготовки;
 - Земельные участки образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта;
 - Земельные участки общероссийских физкультурно-спортивных объединений (физкультурно-спортивные организации, общероссийские федерации (союзы, ассоциации) по различным видам спорта, общественно-государственные физкультурно-спортивные общества);
 - Земельные участки Олимпийского комитета России;
 - Земельные участки федерального органа исполнительной власти в области физической культуры и спорта, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации в области физической культуры и спорта, подведомственных им организации, муниципальных организаций физической культуры и спорта;
 - Земельные участки учреждений кино и кинопроката;
 - Земельные участки театрально-зрелищных предприятий, концертных организаций и коллективов филармонии;
 - Земельные участки выставок, музеев;
 - Земельные участки парков (культуры и отдыха);
 - Земельные участки музыкальных, художественных и хореографических школ, клубных учреждений и библиотек;
 - Земельные участки религиозных групп;
 - Земельные участки религиозных организаций;
 - Земельные участки гидрометеорологической службы;
 - Земельные участки объектов финансирования, кредитования, страхования.
- 8. *Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения:*
 - Земельные участки домов отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических баз, стационарных и палаточных туристско-оздоровительных лагерей;
 - Земельные участки домов рыболовов и охотников;
 - Земельные участки детских туристических станций, туристских парков, учебно-туристских троп, трасс, детских и спортивных лагерей;
 - Земельные участки пригодных лечебных ресурсов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов.
- 9. *Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок:*
 - Земельные участки фабрик, заводов и комбинатов;
 - Земельные участки производственных объединений, концернов, промышленно-производственных фирм, трестов;

- Земельные участки типографий;
- Земельные участки других промышленных предприятий;
- Земельные участки ДЭЗов (РЭУ, ЖЭК);
- Земельные участки объектов коммунального хозяйства (за исключением земельных участков, указанных в п.13 настоящего перечня);
- Земельные участки общественных туалетов;
- Земельные участки выгребных ям;
- Земельные участки объектов переработки, уничтожения, утилизации и захоронении отходов;
- Земельные участки мусороперерабатывающих (мусоросжигающих предприятий);
- Земельные участки полигонов промышленных и бытовых отходов;
- Земельные участки пунктов приёма вторсырья;
- Земельные участки контор механизированной уборки;
- Земельные участки кладбищ;
- Земельные участки крематориев.

10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов:

- Земельные участки тепловых электростанций, гидроэлектростанций, атомных электростанций и иных видов электростанций.
- Земельные участки обслуживающих электростанции сооружений и объектов.

11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов:

- Земельные участки для размещения речных портов;
- Земельные участки для размещения морских торговых портов, морских рыбных портов, морских специализированных портов;
- Земельные участки для размещения железнодорожных станций;
- Земельные участки для размещения автодорожных вокзалов и автостанций;
- Земельные участки для размещения аэропортов, аэродромов и аэровокзалов.

12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящиеся в обороте:

- Земельные участки для размещения водных объектов (за исключением земельных участков, указанных в п.16 настоящего перечня).

13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиолинейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, обороны, безопасности:

- Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых;
- Земельные участки для размещения железнодорожных путей;
- Земельные участки для установления полос отвода и охранных зон железнодорожных дорог;
- Земельные участки для размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;
- Земельные участки автомобильных дорог (за исключением земельных участков, указанных в п.16 настоящего перечня), их конструктивных элементов и дорожных сооружений;
- Земельные участки полос отвода автомобильных дорог;
- Земельные участки для размещения объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств;
- Земельные участки для размещения искусственно созданных внутренних водных путей;
- Земельные участки для размещения причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского, внутреннего водного транспорта;
- Земельные участки гидротехнических и иных сооружений (плотины, водосборные, водоспускные и водовыпускные сооружения, туннели, каналы, насосные станции, судоходные шлюзы, судоподъёмники; сооружения, предназначенные для защиты от наводнений и разрушений берегов водохранилищ, берегов и дна русел рек; сооружения (дамбы), ограждающие хранилища жидких отходов промышленных и сельскохозяйственных организаций; устройства от размыва на каналах, а также другие сооружения, предназначенные для использования водных ресурсов и предотвращения вредного воздействия вод и жидких отходов);
- Земельные участки открытых линий метро и депо;
- Земельные участки трамвайных линий;
- Земельные участки трамвайных депо;
- Земельные участки для размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;

- Земельные участки для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта;
- Земельные участки эксплуатационных предприятий связи, на балансе которых находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения;
- Земельные участки кабельные, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и соответствующих охранных зон линий связи;
- Земельные участки подземных кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и соответствующих охранных зон линий связи;
- Земельные участки наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи и соответствующие охранные зоны;
- Земельные участки наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи;
- Земельные участки иных конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, объектов космической деятельности;
- Земельные участки объектов обеспечения общественного порядка и безопасности;
- Земельные участки объектов военной безопасности;
- Земельные участки объектов обеспечения безопасности в чрезвычайных ситуациях;
- Земельные участки прочих объектов обороны и безопасности.

14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами:

- Земельные участки, имеющие особое природоохранное значение (земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации; земельные участки запретных и нерестоохраненных полос;
- Земельные участки, имеющие научное, эстетическое и иное особо ценное значение (земельные участки, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования).

15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования:

- Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями);
- Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения.

16. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоёмов, каналов и коллекторов, набережные:

- Земельные участки общего пользования, занятые площадями, шоссе, аллеями, заставами, переулками, тупиками, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, которые могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации;
- Земельные участки земель резерва;
- Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;
- Земельные участки под полосами отвода водоёмов, каналов и коллекторов.

6. Анализ наиболее эффективного использования

Оценки на рыночной базе должны обуславливаться наиболее эффективным использованием или наиболее вероятным использованием имущественного актива, что является важным определяющим фактором его стоимости.

Наилучшее и наиболее эффективное использование (highestandbestuse (НАВУ) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимально величину стоимости (ССО РОО 2015).

Объекты недвижимости оцениваются как совокупность земельного участка и улучшений. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости проводится на основании анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим критериям.

1. *Физическая осуществимость*: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
2. *Юридическая осуществимость*: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

3. *Финансовая осуществимость*: рассмотрение того, какое физическое осуществимое и разрешённое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Критерием финансовой осуществимости является возврат инвестиций равный или превышающий расходы на компенсацию затрат на содержание, финансовые обязательства и возврат самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения, месторасположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т. д.

4. *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость. Расчет максимальной эффективности производится в том случае, когда существует несколько возможных вариантов наиболее эффективного использования законодательно разрешенных, физически и финансово осуществимых.

Учитывая то, что на дату оценки земельный участок застроен, в рамках данного Отчета АНЭИ будет проводиться для земельного участка с существующими улучшениями.

При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования здания выявлено следующее:

Физически возможно: на земельном участке возведено здание офисного назначения и строительство новых зданий другого назначения не осуществимо.

Юридически допустимо: Недвижимое имущество находится в оперативном управлении и предназначено для использования в качестве офисного здания.

Перепрофилирование оцениваемого объекта недвижимости в помещения другого назначения потребует значительных затрат, времени и средств, что является не эффективным решением.

Финансово целесообразно: перепрофилирование приведет к значительным финансовым затратам не принесет ожидаемых финансовых результатов.

ВЫВОД: на основании местоположения и непосредственного окружения объекта оценки, градостроительного плана земельного участка, конструктивных особенностей здания, анализа рынка коммерческой недвижимости, наилучшее и наиболее эффективное использование исходя из юридически допустимого, физически возможного и финансово целесообразного использования определено в качестве его текущего использования - офисное здание.

7. Выбор подходов и методов в рамках настоящего Отчета

ФСО №1 - Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценка того или иного вида права, распространяющегося на активы, как правило, основывается на определении стоимости самого актива с последующими корректировками на объем оцениваемых прав.

В связи с тем, что оцениваемые в настоящем Отчете права распространяются на объект недвижимости, выбор методов при определении стоимости объекта оценки базируется на методах оценки недвижимости.

7.1.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами, в отношении которых доступна информация о ценах, а также информации о совершенных сделках с объектом оценки.

В настоящем Отчете проводится определение стоимости в рамках сравнительного подхода так, как существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах (цены предложений) и характеристиках объектов-аналогов. Данный подход дает полноту и высокий показатель достоверности исходной информации, не противоречит целям и задачам проведения данной оценки, а так же предполагаемого использования результатов оценки.

В рамках сравнительного подхода оценка проводилась с применением метода сравнительного анализа продаж. Этот метод расценен как более достоверный в связи с тем, что в его основе лежит информация о сделках (предполагаемых сделках).

7.1.2. Доходный подход

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

В настоящем Отчете проводится определение стоимости в рамках Доходного подхода, так как существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода проводится оценка с применением метода дисконтированных денежных потоков. Применение этого метода связано с тем, что доходные и расходные потоки прогнозируются разновеликими в рамках периода прогнозирования.

7.1.3. Затратный подход

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания в обозримый период без существенных задержек. Данный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно определить величины стоимости и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

В настоящем Отчете в рамках затратного подхода стоимость объекта недвижимости не рассчитывалась по следующим причинам:

- Нежилое здание построено в 2011 году по индивидуальному проекту. Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) издательства Ко-инвест, справочник оценщика «Жилые дома 2009 г.» учитывают стоимость только типовых проектов офисных зданий и не включает расчеты объектов, построенных по индивидуальному проекту.

- Предварительный расчет стоимости по сборникам, рекомендованным для применения в оценочной практике (Укрупненные показатели стоимости строительства издательства Ко-инвест, Укрупненные показатели восстановительной стоимости УПВС) существенно отличается от стоимостных показателей, полученных по другим подходам, что может привести к искажению стоимости объекта оценки.

Таким образом, при определении стоимости объекта оценки в настоящем Отчете затратный подход не применяется.

Для расчета стоимости прав на земельный участок применяется метод сравнения продаж.

Выбор метода обусловлен объемом доступной информации. Определение стоимости в рамках выбранного метода базируется на анализе ценовых предложений и информации о прошедших сделках с земельными участками.

8. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода

В настоящем Отчете в рамках сравнительного подхода проводится оценка объекта недвижимости с применением метода сравнительного анализа продаж в соответствии с обоснованием, приведенным в п. 5.1 настоящего Отчета.

8.1. Определение стоимости прав на земельный участок в рамках сравнительного подхода

Для расчета стоимости прав на земельный участок применяется метод сравнения продаж.

Выбор метода обусловлен объемом доступной информации.

1). Выбор методов в рамках определения стоимости прав на земельный участок

На основании доступной Оценщику информации при определении рыночной стоимости прав на земельный участок можно использовать метод сравнения продаж.

2). Определение стоимости в рамках метода сравнения продаж

Определение стоимости в рамках выбранного метода базируется на анализе ценовых предложений и информации о прошедших сделках с земельным участками.

Порядок определения стоимости в рамках метода сравнения продаж:

- *сегментирование рынка и определение сегмента, к которому относится объект оценки;*

Сегментирование рынка - это процесс разбиения рынка на секторы (сегменты). Разбивание происходит на секторы, имеющие сходные объекты и субъекты.

Объекты должны быть сходными по назначению использования, качеству, передаваемым правам, местоположению.

Субъекты должны быть сходными по платежеспособности, возможностям финансирования, инвестиционной мотивации.

- *определение сопоставимых объектов (аналогов);*

Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый; сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях.

Независимость субъектов сделки. Если покупатель и продавец находятся в родственных отношениях, либо являются представителями холдинга и независимой дочерней компании, либо имеют иную взаимозависимость и взаимозаинтересованность, сделки между ними обычно заключаются не по рыночной цене и данные по ним не могут использоваться для сравнения.

Инвестиционная мотивация. Инвесторы должны иметь аналогичные мотивы, а объекты - аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование. Так, покупка здания в целях организации в нем офиса не может использоваться в качестве аналога, если здание планируется использовать под гостиницу, т.к. ожидаемые потоки доходов и расходов будут иными.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

1) Права собственности на недвижимость

В основном при сделках купли-продажи объектов недвижимости происходит передача прав на пользование, владение и распоряжение имуществом.

2) Условия финансирования.

Если условия финансирования сделки купли - продажи объекта недвижимости нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3) Условия и время продажи.

Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае, поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4) Местоположение.

Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5) Физические характеристики.

Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

- *анализ информации по объектам-аналогам и определение корректировок;*

корректировки определяются на основании сравнения характеристик оцениваемого объекта и объектов-аналогов;

- *определение единицы сравнения;*

- *внесение поправок с учетом выбранных корректировок;*

- *определение стоимости в рамках сравнительного подхода.*

Сегментирование рынка

На основании анализа материалов относительно земельного рынка установлено, что, оцениваемый земельный участок используется для размещения офисного здания. В качестве аналогов принимаются земельные участки с видом разрешенного использования, соответствующим оцениваемому.

- **Определение сопоставимых аналогов**

Определение аналогов проводилось на основании изучения рынка предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости, сходных по своим характеристикам с оцениваемым объектом, для чего использовались все доступные оценщику ресурсы, в том числе информация, опубликованная: www.theproperty.ru, www.realty.rbc.ru, www.knightfrank.ru, www.gvasawyer.ru, www.cian.ru, www.restate.ru, www.realty.dmir.ru, <https://www.avito.ru> и других ресурсах.

На основании анализа предложений к продаже в период, соответствующий периоду проведения оценки установлены следующие аналоги, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом по назначению, местоположению и физическим характеристикам.

На основании анализа рынка для оцениваемого земельного участка установлены следующие сопоставимые объекты:

Аналог №1

Участок, 0.63 га
Москва ЦАО р-н Басманный ул. Казанская 7С2
Нуссов Иван Иванович

650 000 000 ₽

История цен

Площадь: 0.63 га
Статус: Инвестпроект

Предлагается в продаже земельный участок площадью 6 300 кв.м. под строительство комплекса апартаментов с гостиной Назаров-Парк. Общая площадь комплекса составит 16 092 кв.м. и будет включать в себя 105 квартир, 14 вилл, 10 магазинов по стандартам в России, а также рестораны, кофейню, бар, подлинную декоративную лепнину, культурно-развлекательные и фитнесно-спортивные объекты размещения. На эксплуатируемой кровле предлагается размещение спортивной площадки (зеленой зоны) для использования для волейбола, баскетбола, футбола или тенниса и бассейна.
На земельный участок получены ПТЗУ. Площадь апартаментов - 13051 кв.м. - 2007 кв.м. - максимум - 152 кв.м.

LOFTEC
История цен

ИЖС-Group
История цен

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/suburban/152891346/>

Аналог №2

Коммерческая земля, 20 сот.
Москва ЦАО р-н Фили-Давыдовское ул. Мана Франко 10-10-10
История цен

120 000 000 ₽

История цен

Площадь: 20 сот.
Статус: Участок поселений (можно изменить)

ПЕРВЫЕ РУКИ, у частника информация по документам и стоимости продажи ЗУ, инвестиционный проект торгового офисной центра 1051 кв.м. - апартаменты. Зониты привлекательны. Подробности по тел.

История цен

История цен

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/161504882/>

Аналог №3

Москва ЦАО р-н Басманный/Левый Левый 1/56С1
История цен

228 000 000 ₽

История цен

Площадь: 4,63 сот.
Статус: Участок поселений

Площадь от 4,63 сот. Участок под застройку, заданной ПТЗУ, 3 этажа некапитальной 2-подземной уровню, общая площадь 2033 кв.м. - возможность расширения в площадь участка 460 кв.м. Цена определяется

История цен

История цен

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/155590805/>

Таблица №25

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	г. Москва, Колокольников пер, д21.	Москва, ул. Казакова, 7, стр.2	Москва, Ивана Франко, 10	Москва, Лялин пер, 1/36с1
Категория земель	Земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Эксплуатация административного здания	Для объектов общественно-делового значения	Для объектов общественно-делового значения	Для объектов общественно-делового значения
ВРИ по ГПЗУ	Эксплуатация административного здания	Для досуговой, клубной организации, предприятий общественного питания и гостиниц	Культурно-развлекательный комплекс, офисно-торговый центр, гостиница	Строительство жилого дома, офисного, бизнес и торгово-развлекательного центров и т.д
Вид права	собственность	долгосрочная аренда	Собственность	долгосрочная аренда
Площадь участка, кв. м	388	6 300	2 000	463
Улучшения на земельном участке		5114 кв.м	есть	есть
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/surburban/152891346/	https://www.cian.ru/sale/commercial/161504882/	https://www.cian.ru/sale/commercial/155590805/
Контактные данные		Контактное лицо 8-903-103-1538	Контактное лицо 8-926-212-156-92	Контактное лицо 8-495-255-14-96
Дата		дата оценки	дата оценки	дата оценки
Цена предложения, руб.		650 000 000	120 000 000	228 000 000
Удельная цена предложения, руб.		103 175	60 000	492 441
Возможность торга		есть	есть	значительная
Удельная цена предложения с учетом скидки на торг, руб.		80 992	47 100	337 322

* Источник информации корректировки на торг - Справочник оценщика недвижимости (Том 3. Под ред. Лейфера Л.А. стр 293).

В качестве единицы сравнения принимается 1 кв.м общей площади участка, что соответствует сложившейся практике на рынке купли-продажи земельных участков.

Определение состава поправок проводится на основании анализа характеристик аналогов и сопоставления их с характеристиками объекта анализа.

Корректировка на предполагаемый торг определена в соответствии со Справочником оценщика недвижимости (Том 3. Под ред. Лейфера Л.А. стр 293).

Учитывая низкий спрос на земельные участки и сокращение объемов строительства новых объектов Размер корректировки для аналогов 1 и 2 принимается на максимальном уровне 21,5%, т.к. по объекту 3 присутствует значительный торг (согласно данным, предоставленным представителем продавца), по данному объекту было принято скидка на торг в размере 30%, на основании данных обзора рынка коммерческой недвижимости г. Москвы..

Таблица 31
 Правила распределения интервала значений
 объектов 4-й группы

Класс объектов	Целевой рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложения объектов		
1. Земельные участки под индивидуальную застройку	18,8%	12,2% - 25,1%
2. Земельные участки общего пользования	10,0%	10,0%
3. Земельные участки государственной собственности	15,5%	10,5%
4.1. Земельные участки под ИЖС	18,8%	11,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,2%	8,7%
5. Земельные участки под объекты размещения	21,2%	14,7%
6. Земельные участки под объекты размещения объектов	19,0%	11,9%

295

Корректировка на условия финансирования не проводится в связи с тем, что в качестве базы оценки в рамках сравнительного подхода принимается цена предложения на открытом рынке, что подразумевает под собой одинаковые условия финансирования по сравнению с предполагаемой реализацией объекта оценки.

Корректировка на условия сделки не проводится в связи с тем, что целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки, а для аналогов не выявлены нерыночные условия реализации.

Корректировка на расходы после сделки не проводится в связи с тем, что передаваемые права и условия сделки приняты одинаковыми для объекта оценки и аналогов.

Корректировка на условия рынка не проводится в связи с тем, что предложения к сделке сопоставимых объектов совпадает с периодом проведения оценки.

Корректировка на наличие компонентов сделки, не относящихся к объекту недвижимости, не проводится в связи с тем, что для аналогов и объекта оценки не установлены такие компоненты.

Корректировка на наличие улучшений, не проводится в связи с тем, что свободные земельные участки в г. Москве достаточно редки и как правило к продаже предлагаются участки с объектами под снос, ввиду того, что затраты на снос и продажа материалов утилизации сопоставимы и достаточно не существенны по сравнению со стоимостью участка корректировка по данному параметру не производится.

Таким образом, проводятся корректировки на местоположение, физические характеристики и уровень инженерного обеспечения.

В качестве элементов (параметров) сравнения объекта оценки и аналогов выделены следующие:

- Удаленность от центра города;
- Вид передаваемых прав;
- Площадь;
- Коммуникации;
- Вид разрешенного использования/возможное использование;

Корректировка на объем передаваемых прав определена в соответствии со Справочником оценщика недвижимости (Том 3. Под ред. Лейфера Л.А. стр 124).

Соотношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности определяются коэффициентом 0,87 (среднее значение диапазона для аналогичных участков). Величина корректировки для участков, предлагаемых на основании передачи прав долгосрочной аренды, таким образом, составляет $1/0,87-1 = 14,9\%$.

3.2. Корректирующие коэффициенты

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
Передаваемые имущественные права		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85 - 0,89

Корректировка на разрешенное использование

Вид разрешенного использования земельного участка определяет тип недвижимости, которая может быть возведена без дополнительных согласований и разработки проектной документации. Привлекательность участка определяется доходом, который способны приносить расположенные на нем объекты недвижимости. Учитывая тот факт, что аналоги и объект оценки сопоставимы по данному критерию – корректировка не проводится.

Корректировка на местоположение: удаленность от центра

В качестве критерия сопоставления местоположения рассматривается удаленность от центра города по дорогам общественного пользования.

Размер корректировки определяется на основании зависимости «Корректировка стоимости земельных участков коммерческого назначения по сделкам» (Таблица 2. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние местоположения), Сборник рыночных корректировок СРК 2016, под. Ред. Е.Е. Яскевича, Москва, 2016).

Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Связь по Чеддоку*
г. Москва						
Оферты						
Офисно-административные	РС = 331 796*(Расстояние от центра) ^{-1,074}	0,670	0,819	руб./кв. м	км.	Высокая
Офисно-административные	ППА = 156 346*(Расстояние от центра) ^{-0,885}	0,823	0,907	руб./кв. м	км.	Очень высокая
Торговое	РС = 397 955*(Расстояние от центра) ^{-0,911}	0,630	0,794	руб./кв. м	км.	Высокая
Торговое	ППА = 243 032*(Расстояние от центра) ^{-0,871}	0,597	0,772	руб./кв. м	км.	Высокая
Производственное	РС = 40 300*(Расстояние от центра) ^{-0,318}	0,647	0,804	руб./кв. м	км.	Высокая
Производственное	ППА = 37 272*(Расстояние от центра) ^{-0,112}	0,694	0,833	руб./кв. м	км.	Высокая

Данная зависимость характеризуется заметной степенью теснотой связи по шкале Чеддока, что позволяет судить о достаточно высокой степени достоверности полученной корректировки.

Для каждого из аналогов и объекта оценки рассчитывается промежуточный коэффициент по вышеприведенной формуле. Величина корректировки определяется соотношением коэффициентов объекта оценки к каждому из объектов-аналогов.

Корректировка на местоположение: удаленность от метро

Объект оценки, являясь участком для размещения жилой и общественно-деловой недвижимости, должен быть ориентирован не только на доступность от центра города, но и на доступность от метро для потенциальных клиентов.

Для определения корректировки Оценщик применяет «Шкалу относительной важности».

Корректировки вносятся Оценщиком, на основании проведенного анализа рынка объекта оценки и предоставленной информации от специалистов рынка недвижимости (специалисты агентств недвижимости, риелторы и т.д.) с использованием «Шкалы относительной важности» представленной в таблице ниже.

При помощи «Шкалы относительной важности» сравниваются два объекта, и даются им оценки типа "хороший", "приемлемый", "плохой", это позволяет упорядочить несколько объектов по привлекательности, но не позволяет сказать, во сколько раз или насколько один объект лучше другого.

Для того, чтобы формализовать оценки, вводится специальная шкала оценок – шкала относительной важности.

Шкала относительной важности (при сравнении двух объектов)

Таблица №26

Интенсивность относительной важности	Определение
0%	Равная важность
от 1 до 5%	Низкое превосходство одного над другим
от 5 до 10%	Умеренное превосходство одного над другим
более 10%*	Существенное превосходство одного над другим
2,3,4,6,7,8,9	Промежуточные значения между двумя соседними суждениями

Величина корректировки определяется соотношением удаленности объекта оценки к удаленности соответствующего аналога.

Корректировка на площадь

Размер корректировки определяется в соответствии со Справочником оценщика недвижимости (Том 3. Под ред. Лейфера Л.А. стр 177).

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог				
		Площадь, га	<1	1-2,5	2,5-5	5-10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку		аналог				
		Площадь, га	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,98	1,00

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения		аналог			
		Площадь, га	<10	10-30	30-100
объект оценки	<10	1,00	1,06	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

Таблица 55

Земельные участки под МЖС		аналог			
		Площадь, га	<0,5	0,5-1,5	1,5-5
объект оценки	<0,5	1,00	1,06	1,18	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15
	1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,87	0,96	1,00

Таблица 56

Земельные участки под ИЖС		аналог				
		Площадь, кв м	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,15	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,88	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 57

Земельные участки под объекты рекреации		аналог			
		Площадь, га	<1	1-3	3-10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,18	1,23
	1-3	0,94	1,00	1,11	1,15
	3-10	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥10	0,81	0,87	0,96	1,00

Таблица 58

Земельные участки под объекты природного сервиса		аналог				
		Площадь, га	<1	1-2,5	2,5-5	5-10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Корректировка на наличие коммуникаций

Объект оценки и объекты аналоги полностью обеспечены коммуникациями – корректировка не производится.

Результаты расчета представлены в таблице ниже.

Таблица №27

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость, руб. /кв.м		80 992	47 100	344 709
Поправки, учитывающие внешние факторы, не относящиеся к характеристикам объекта оценки				
Вид права	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность
Корректировка		14,90%	0,00%	14,90%
Скорректированная стоимость, руб. /кв.м		93 060	47 100	344 709
Условия финансирования	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. /кв.м		93 060	47 100	344 709
Поправка на изменение цен в период с даты oferty до даты оценки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. /кв.м		93 060	47 100	344 709
Поправки, учитывающие характеристики объекта оценки				
Вид разрешенного использования	Эксплуатация административного здания	Для объектов общественно-делового значения	Для объектов общественно-делового значения	Для объектов общественно-делового значения
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб. /кв.м		93 060	47 100	344 709
Удаленность от центра города (Кремль), км	2,6	3,3	10	1,6
Корректирующий коэффициент	105735,71	85908,83	32708,71	161389,38
Корректировка		23%	223%	-34%
Скорректированная стоимость, руб. /кв.м		114 464	152 133	227 508
Удаленность от метро, км	660	810 м	750 м	730 м
Удаленность от метро, минут (пешком/транспортом)	7 минут пешком	10 минут пешком	8 минут пешком	9 минут пешком
Корректировка		3,00%	1,00%	2,00%
Скорректированная стоимость, руб. /кв.м		117 898	153 654	232 058

Площадь участка, кв. м	388	6 300	2 000	463
Корректировка		21,00%	11,00%	21,00%
Скорректированная стоимость, руб. /кв.м		142 657	170 556	232 058
Средневзвешенное значение удельного показателя стоимости		181 757		
Общая площадь, кв.м		388		
Стоимость, определенная в рамках метода сравнения продаж без учета НДС, руб.		70 522 000		

Вывод:

Рыночная стоимость земельного участка составила 70 522 000 (Семьдесят миллионов пятьсот двадцать две тысячи) рублей 00 коп без НДС.

8.2. Определение стоимости единого объекта в рамках сравнительного подхода

В настоящем Отчете в рамках сравнительного подхода проводится оценка объекта недвижимости с применением метода сравнительного анализа продаж.

8.2.1. Порядок определения стоимости в рамках сравнительного подхода:

- **сегментирование рынка и определение сегмента, к которому относится объект оценки;**

Сегментирование рынка - это процесс разбивания рынка на секторы (сегменты). Разбивание происходит на секторы, имеющие сходные объекты и субъекты.

Объекты должны быть сходными по назначению использования, качеству, передаваемым правам, местоположению.

Субъекты должны быть сходными по платежеспособности, возможностям финансирования, инвестиционной мотивации.

- **определение сопоставимых объектов (аналогов);**

Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемые; сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях.

Независимость субъектов сделки. Если покупатель и продавец находятся в родственных отношениях, либо являются представителями холдинга и независимой дочерней компании, либо имеют иную взаимозависимость и взаимозаинтересованность, сделки между ними обычно заключаются не по рыночной цене и данные по ним не могут использоваться для сравнения.

Инвестиционная мотивация. Инвесторы должны иметь аналогичные мотивы, а объекты - аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование. Так, покупка здания в целях организации в нем офиса не может использоваться в качестве аналога, если здание планируется использовать под гостиницу, т.к. ожидаемые потоки доходов и расходов будут иными.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

1) Права собственности на недвижимость.

В основном при сделках купли-продажи объектов недвижимости происходит передача прав на пользование, владение и распоряжение имуществом.

2) Условия финансирования.

Если условия финансирования сделки купли - продажи объекта недвижимости нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3) Условия и время продажи.

Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае, поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4) Местоположение.

Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5) Физические характеристики.

Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

- **анализ информации по объектам-аналогам и определение корректировок;** корректировки определяются на основании сравнения характеристик оцениваемого объекта и объектов-аналогов;
- **определение единицы сравнения;**
- **внесение поправок с учетом выбранных корректировок;**
- **определение стоимости в рамках сравнительного подхода.**

8.2.2. Сегментирование рынка

Объектом оценки является отдельно стоящее здание общей площадью 14021,7 кв. м, которое в соответствии с приведенной классификацией соответствует характеристикам класса «В+».

Подбор аналогов проведен в сегменте отдельно стоящих офисных зданий, расположенных рядом с объектом оценки, либо недалеко от Садового кольца, недавно построенные или после полной реконструкции, имеющие подземную парковку (по возможности), а также оснащенные всеми современными инженерными коммуникациями.

8.2.3. Определение сопоставимых аналогов

Определение аналогов проводилось на основании изучения рынка предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости, сходных по своим характеристикам с оцениваемым объектом, для чего использовались все доступные оценщику ресурсы, в том числе информация, опубликованная:

www.theproperty.ru, www.realty.rbc.ru, www.knightfrank.ru, www.gvasawyer.ru, www.cian.ru, www.restate.ru, www.realty.dmir.ru, <https://www.avito.ru> и других ресурсах.

На основании анализа предложений к продаже в период, соответствующий периоду проведения оценки, установлены следующие аналоги, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом по назначению, местоположению и физическим характеристикам.

Справочно:

В рамках сравнительного подхода определяется стоимость имущественного комплекса в целом (т.е. стоимость здания и земельного участка), однако, согласно сложившейся практике ориентиром для определения стоимости является площадь здания.

Аналог №1



Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/169073636/>

Аналог №2



Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/167808486/>

Аналог №3

Аналог №3

Здание, 2 280 м²
Москва, 1240-й и Колокольниковый, Милютинский пер., 10С1. 10 этаж
3-й этаж

900 000 360 Р

160
Penny Lane Коммерческая

2 280 м² 3 этажа

Объект расположен в историческом районе Москвы, в пределах Бульварного кольца, в пешеходной доступности от станции метро. В здании сохранены отдельные фасады с элементами классицизма и с дорожной частью здания, что позволяет разделить здание между несколькими арендаторами или организовать единый доступ и планировку для разных арендаторов. Электронная мощность 1,70 мвт, лифтовая табельная (6 мвт) и надземная (12 мвт). Качественная реконструкция в 2008-2010гг. Здание имеет 2 подземных и 4 наземных этажа. Не лишним, в здании возможно оборудование конференц-залом и залом для ретрошоу. Возможно использование для размещения выставочной галереи или библиотеки. (1,1,2 этаж - кабинетный плановый, 3,4 этаж - выставочный плановый...) более поэта на нашем сайте: 22133.

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/169088040/>

Аналог №4

Аналог №4

Москва, 1240-й и Задонская, Триумфальный пер., 4/16. 10 этаж
4-й этаж

1 166 800 000 Р

160
PENNY LANE REALTY Коммерческая

2 917 м² 4 этажа

Зурьковский (Митинский) район. Здание находится первой линии 2-го Митинского переулка. Здание относится к стилю "Классицизм", "Добрыниново", "Сотворенное" (не более 10 минут пешком). Деловый стиль архитектуры. Подходит историческое здание 1904 г. постройки (изначально ситинский анклаву). Объект представляет собой современное здание с подземным паркингом и лифтами. В 2015 г. был произведен капитальный ремонт фасада здания (с/фасад). Здание имеет инфраструктурные реконструкции на стадии: полная санобработка, замена коммунальной разводки, установка лифтов, замена перегородок, замена систем вентиляции, установка системы охранной сигнализации, замена дверей, замена кровли. 2-этажное здание с лифтовой системой, подземная парковка, отделочные материалы Gipsol, Yanko и другие. Высота потолка 2,2 м. Энергия безвредна. Энергопотребление 140 кВт. Мощность 0,28 ГВт. Все коммуникации с одной централизованной системой и горячей водой - централизованное отопление. Общая площадь земельного участка 650 кв. м.

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/169078935/>

Результаты анализа предложений представлены в таблице ниже.

Таблица №28

Параметры сравнения	Объект оценки	аналог № 1	аналог № 2	аналог № 3	аналог № 4
		Адрес	г. Москва, Колокольников пер., д21.	г. Москва, Большой Саввинский пер., 2с9	г. Москва, Большой Харитоньевский п,10/1
Удаленность от метро	м. Трубная - 490 м	м. Киевская - 480 м	м. Чистые пруды - 390 м	м. Тургеневская - 440 м	м. Павелецкая - 530 м
	490	480	390	440	530
Визуальная доступность	Отличная	Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
Тип здания	ОСЗ (7 мн этажное + подземный этаж)	ОСЗ (6 ти этажное , 2 подземных+ мансарда)	ОСЗ (3 ти этажное + 1 подземных этажа+ мансарда)	ОСЗ (3 ти этажное + 1 подземных этажа+ мансарда)	ОСЗ (3-х этажное + 1 подземных этажа+ мансарда)
Назначение	Административное	Административное	Административное	Административное	Административное

Планировка	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная
Площадь здания, кв. м	2608,6	2670	1818,3	2280	2917
Уровень внутренней отделки	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Уровень инфраструктуры и инженерного обеспечения	Современные инженерные коммуникации: центральное кондиционирование, система видеонаблюдения, пожаротушения	Современные инженерные коммуникации: центральное кондиционирование, система видеонаблюдения, пожаротушения	Современные инженерные коммуникации: центральное кондиционирование, система видеонаблюдения, пожаротушения	Современные инженерные коммуникации: центральное кондиционирование, система видеонаблюдения, пожаротушения	Современные инженерные коммуникации: центральное кондиционирование, система видеонаблюдения, пожаротушения
Наличие подвала	есть	есть	есть	есть	есть
Площадь земельного участка, кв. м	388	404	860	400	886
Соотношение площади ЗУ и площади помещений	0,1	0,2	0,5	0,2	0,3
Вид права на ЗУ	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Дата предложения		дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки
Цена предложения за объект с НДС, руб.*		1 062 000 000	700 000 000	900 000 360	1 166 800 000
Цена предложения за объект без НДС, руб.		900 000 000	593 220 339	762 712 169	988 813 559
Цена предложения за объект, руб. с учетом скидки на торг 12%**, руб.		812 700 000	535 677 966	688 729 089	892 898 644
Стоимость 1 кв.м объекта, с учетом скидки на торг, руб.		304 382	294 604	302 074	306 102

*Цены аналогов приведены без учета стоимости услуг риелтора.

**Скидка на торг определена на основании Справочника СРД-21, под ред. Е.Е. Яскевича., табл. 1.3.2.

Определение единицы сравнения и корректировок

В качестве единицы сравнения принимается 1 кв.м площади объекта недвижимости, что соответствует сложившейся практике на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости.

Определение состава корректировок проводится на основании анализа характеристик аналогов и сопоставления их с характеристиками объекта оценки.

Корректировка на передаваемые права не проводится в связи с тем, что аналоги предлагаются к продаже как объекты недвижимости, что соответствует, предполагаемой передаче прав на объект оценки.

Корректировка на условия финансирования не проводится в связи с тем, что в качестве базы оценки в рамках сравнительного подхода принимается цена предложения на открытом рынке, что подразумевает под собой одинаковые условия финансирования по сравнению с предполагаемой реализацией объекта оценки.

Корректировка на условия продажи не проводится в связи с тем, что целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки, а для аналогов не выявлены нерыночные условия реализации.

Корректировка на расходы после покупки не проводится в связи с тем, что передаваемые права и условия продажи приняты одинаковыми для объекта оценки и аналогов.

Корректировка на условия рынка не проводится в связи с тем, что предложения к продаже сопоставимых объектов совпадает с периодом проведения оценки.

Корректировка на наличие компонентов продажи, не относящихся к объекту недвижимости, не проводится в связи с тем, что для аналогов и объекта оценки не установлены такие компоненты.

Корректировка на торг определена на основании Справочника СРД-21, под ред. Е.Е. Яскевича., табл. 1.3.2.

СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных г.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
	Крупные города							
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)
Ураловлар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)
	5-8	6-9	7-10	10-13	6-8	9-13	6-8	11-14

Учитывая тот факт, что все объекты позиционируются на рынке с торгом, для дальнейших расчетов принимается размер скидки на торг на среднем уровне 12%.

Таким образом, проводятся корректировки на местоположение, физические характеристики и уровень инженерного обеспечения. В качестве элементов (параметров) сравнения объекта оценки и аналогов выделены следующие:

- Удаленность от метро;
- Соотношение площади ЗУ и площади помещений;
- Площадь здания;
- Тип планировки;
- Уровень внутренней отделки;
- Наличие дополнительных устройств.

Проведенный анализ объекта оценки и изучение Оценщиком сегмента рынка, к которому относится объект оценки, позволили сделать вывод о том, что приведенные выше элементы сравнения достаточны для проведения сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога. Использование других единиц сравнения может привести к изменению стоимости, следовательно их использование нецелесообразно. Для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовались относительные поправки, которые вносятся путём умножения цены продажи сопоставимого объекта или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках сопоставимого объекта и объекта оценки, и абсолютная поправка, отражающая текущее состояние объекта. Если объект оценки лучше сопоставимого объекта, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент. Корректировки, информация о которых есть в открытых источниках, справочниках или может быть подтверждена рыночной информацией, вводятся на основании этих источников с приведением ссылок.

Согласно Федеральному стандарту оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", пункту 13. «В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).»

В случае отсутствия справочной и рыночной информации для введения остальных корректировок Оценщиком была разработана шкала корректировок.

Корректировки, величина которых составляет от 0% до 10%, вносятся Оценщиком, на основании проведенного анализа рынка объекта оценки и предоставленной информации от специалистов рынка недвижимости (специалисты агентств недвижимости, риелторы и т.д.) с использованием шкалы относительной важности, представленной в таблице ниже.

При помощи «Таблицы относительной важности» сравниваются два объекта, и даются им оценки типа "хороший", "приемлемый", "плохой", это позволяет упорядочить несколько объектов по привлекательности, но не позволяет сказать, во сколько раз или на сколько один объект лучше другого. Для того, чтобы формализовать оценки, вводится специальная шкала оценок – шкала относительной важности.

Шкала относительной важности (при сравнении двух объектов)

Таблица №29

Интенсивность относительной важности	Определение
0%	Равная важность
от 1 до 5%	Низкое превосходство одного над другим
от 5 до 10%	Умеренное превосходство одного над другим
более 10%*	Существенное превосходство одного над другим
2, 3, 4, 6, 7, 8, 9	Промежуточные значения между двумя соседними суждениями

* При внесении корректировки более 10% Оценщиком приводится методология и сам расчет величины корректировки.

8.2.4. Внесение поправок и определение стоимости в рамках сравнительного подхода

Корректировка на удаленность от метро проводится на основании шкалы относительной важности, приведенной в пункте 5.3.4. «Определение единицы сравнения и корректировок».

Разнице в удаленности от метро между удаленностью объекта оценки и аналога равной 100 метрам присваивается 1%. Значение разницы в удаленности математически округляется до 100.

Соотношение площади ЗУ и площади помещений проводится на основании шкалы относительной важности, приведенной в пункте 5.3.4. «Определение единицы сравнения и корректировок». Разнице в соотношении площадей земельных участков объекта оценки и аналога равной одной десятой присваивается 1%. Таким образом, если участок аналога больше участка объекта оценки, то стоимость данного аналога корректируется в сторону уменьшения. Если участок аналога меньше участка объекта оценки, то стоимость данного аналога корректируется в сторону увеличения.

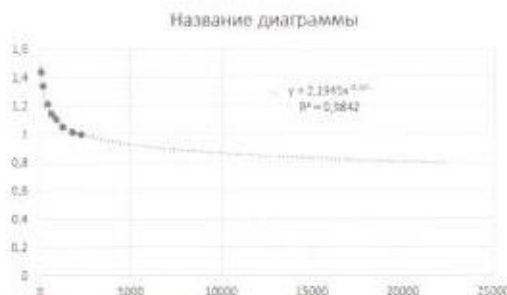
Корректировка на площадь здания

Как правило, с ростом площади объекта его удельная стоимость снижается.

Данная корректировка была определена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2016, Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2016 г. Глава 5.1. «Элемент сравнения общая площадь (фактор масштаба)», табл. 38, стр. 133.

Площадь, кв. м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,81	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Так как в данной таблице отсутствует информация о корректирующих коэффициентах, для объектов более 2000 кв. м, производится построение графика по существующим показателям. После чего производится экстраполяция до необходимого значения.



Корректировка определена на основании формулы, в которую были подставлены значения объекта оценки и объектов аналогов. Величина R^2 показывает величину достоверности аппроксимации, или надежность найденного уравнения линии тренда. Она находится в диапазоне от 0 до 1, чем ближе значение R^2 к 1, тем теснее связь между площадью объекта-аналога и его удельной стоимостью. Величина показателя 0,9842 говорит о наличии тесной взаимосвязи между указанными величинами. Таким образом установлено, что связь между площадью объектов недвижимости и величиной корректировки наилучшим образом описывается с помощью степенной функции по формуле:

$$\text{Корректировочный коэффициент} = 2,1945 * x^{-0,101}$$

Где X – площадь объекта недвижимости.

Для каждого из аналогов и объекта оценки рассчитывается промежуточный коэффициент по вышеприведенной формуле. Величина корректировки определяется соотношением коэффициентов объекта оценки к каждому из объектов-аналогов.

Корректировка на тип планировки проводится на основании шкалы относительной важности, приведенной в пункте 5.3.4. «Определение единицы сравнения и корректировок».

Объект оценки и объекты аналоги имеют смешанную планировку – корректировка не проводится.

Корректировка на наличие дополнительных устройств проводится на основании шкалы относительной важности, приведенной в пункте 5.3.4. «Определение единицы сравнения и корректировок». Аналог 2 является банковским зданием, аналоги 1,3,4 – офисными зданиями.

На основании переговоров с представителями риэлтерских агентств корректировка на наличие банковских хранилищ составляет от 4 до 6 %, в расчетах принято среднее значение – 5%.

Корректировка на уровень отделки не проводится, т.к. объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по уровню отделки

Результаты расчета представлены в таблице ниже.

Таблица №30

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналоги			
		аналог № 1	аналог № 2	аналог № 3	аналог № 4
Стоимость 1 кв.м объекта, с учетом скидки на торг, руб.		304 382	294 604	302 074	306 102
Удаленность от метро	м. Сухаревская - 480 м	м. Чистые пруды - 390 м	м. Тургеневская - 440 м	м. Павелецкая - 530 м	м. Павелецкая - 530 м
	480	390	440	530	530
Корректировка	0,0%	-1,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		304 382	291 658	302 074	306 102
Соотношение площади ЗУ и площади помещений	0,2	0,5	0,2	0,3	0,3
Корректировка		-0,50%	-2,00%	-0,50%	-1,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		302 860	285 825	300 564	303 041
Площадь здания	2 670,0	1 818,3	2 280,0	2 917,0	2 917,0
	0,9891	1,0283	1,0050	0,9803	0,9803
Корректировка		0,24%	-3,58%	-1,34%	1,14%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		303 587	275 592	296 536	306 496

Корректировка на вид планировки	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		303 587	275 592	296 536	306 496
Корректировка на наличие доп устройств и оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		303 587	275 592	296 536	306 496
Уровень внутренней отделки	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка, руб.		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		303 587	275 592	296 536	306 496
Рыночная стоимость 1 кв. м объекта без НДС, руб.				295 553	
Площадь здания, кв. м				2 608,6	
Стоимость объекта оценки без НДС, руб.				770 980 000,0	

ВЫВОД: стоимость единого объекта (земельного участка и расположенного на нем здания), определенная в рамках сравнительного подхода, составляет с учетом округления: 770 980 000 рублей без учета НДС.

8.3. Определение стоимости в рамках доходного подхода

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода определяется величина будущих доходов и расходов и моменты их получения.

В настоящем Отчете в рамках доходного подхода с применением метода дисконтированных денежных потоков (DCF) определяется стоимость оцениваемого здания/помещения в соответствии с обоснованием, приведенным в пункте 5.2. настоящего Отчета.

Порядок определения стоимости в рамках доходного подхода

В настоящем Отчете в рамках доходного подхода применяется метод дисконтированных денежных потоков.

Последовательность определения стоимости в рамках метода дисконтированных денежных потоков:

- определение состава и размера арендопригодных площадей оцениваемого объекта;
 - определение размера ставки арендной платы;
 - определение периода прогнозирования;
 - определение действительного валового дохода;
 - определение чистого операционного дохода;
 - определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
 - определение текущей стоимости денежных потоков;
- осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов постпрогнозного периода в стоимость на дату оценки.

Определение состава и размера арендопригодных площадей объекта оценки

Определение размера арендопригодных площадей проводилось на основании документов Ростехинвентаризации, информации, предоставленных Заказчиком, с учетом технических характеристик объекта оценки.

Офисные Особняки площадью от 500 3000 кв. м, в сложившейся практике сдаются в аренду целиком зданием без разбивки на помещения или этажи.

Определение размера ставки арендной платы и потенциального валового дохода

Определение размера арендной ставки проводится на основе анализа информации о стоимостных показателях арендных ставок сопоставимых объектов.

Порядок определения ставки арендной платы:

- определение сопоставимых объектов (аналогов);
- определение единицы сравнения и корректировок;
- внесение поправок с учетом выбранных корректировок;
- определение средневзвешенной ставки арендной платы.

Определение аналогов и анализ их характеристик

Определение аналогов проводилось на основании анализа рынка предложений аренды объектов недвижимости, сходных по своим основным характеристикам здание, на которое распространяется оцениваемое право, для чего использовались все доступные оценщику ресурсы, в том числе информация опубликованная на интернет-сайтах: <http://fortexgroup.ru>, <http://www.welhome.ru>, <http://www.4estate.ru>, <http://www.rent-makler.ru>, <http://www.mega-realty.ru>, <http://rent21.ru/>, <http://www.cian.ru>, <http://www.keyoffice.ru>, www.apex-realty.ru, <http://www.alfa-hotel.ru>, <http://www.speedrent.ru>, и др.

Характеристики аналогов определены в соответствии с опубликованной информацией, подтверждение которой приведено в Приложении к настоящему Отчету и, по возможности, на основании интервью представителя арендодателя.

В связи с тем, что информация относительно условий уже заключенных сделок аренды не является открытой и общедоступной, Оценщик в качестве аналогов принимает цены предложения, основываясь на предположении, что разумный потенциальный арендатор формирует мнение о предполагаемой арендной плате на основании открытой информации.

На основании анализа предложений к продаже в период, соответствующий периоду проведения оценки, установлены следующие аналоги, наиболее сопоставимые со зданием, на которое распространяется оцениваемое право по назначению, местоположению и физическим характеристикам.

Аналог 1

2 700 000 Р/мес.

930 м² 2 этажа

ОКЗ в историческом центре, рядом метро, 2 этаж - площадь 930 м². Современный кабинетный бизнес-центр. Лестница в подвал имеет бетонный пол. Дистанционный доступ в интернет. Бизнес-центр, 1999 год постройки, 2007 год реконструкции. Высота потолка 3,4 метра. Современная отделка помещений. Просторная площадь 100 м². Доступны кабинеты в общей зоне. 24 часа. Звоните по телефону 8 800 400 00 00 для консультации. Номер заявки на просмотр: 1534.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/169086355/>

Аналог 2

2 001 000 Р/мес.

580 м² 2 из 2 Свободно

Здание в центре Москвы в пешей доступности от метро. Площадь 580 м², 2 этаж. Современный бизнес-центр. Бизнес-центр, 2007 год постройки. Высота потолка 3,4 метра. Современная отделка помещений. Просторная площадь 100 м². Доступны кабинеты в общей зоне. 24 часа. Звоните по телефону 8 800 400 00 00 для консультации. Номер заявки на просмотр: 1534.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/167425493/>

Аналог 3

1 500 000 Р/мес.

117 м² 1 из 17 Свободно

Пятиэтажное здание в центре Москвы. Площадь 117 м², 1 этаж. Современный бизнес-центр. Бизнес-центр, 2007 год постройки. Высота потолка 3,4 метра. Современная отделка помещений. Просторная площадь 100 м². Доступны кабинеты в общей зоне. 24 часа. Звоните по телефону 8 800 400 00 00 для консультации. Номер заявки на просмотр: 1534.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/169400259/>

Минута ЦАО в 15 минутах от Тельной, Девятковская ул. 32 (Москва)

Насосострадкая 2 мин. пешком

от 302 143 до 2 820 000 Р./мес.

Ренталик Real Estate

+7 495 768-37-33
+7 915 236-96-78

Площадь: от 90 до 840 м² | Этаж: 1 из 3 | Тип: Свободно

Помещение свободной планировки, 2 этаж, выхоом от м. Новослободская. В аренду предлагается здание свободной планировки в здании доступности от метро "Новослободская". Расположено на первой линии делового центра, отличная видимость выхоом и деловая атмосфера. Полностью оборудован котельной и подземный гараж. Большая витринная зона. В 2017 году произведен капитальный ремонт фасада здания. Выделенная электросетевая мощность 230 кВт. Здание не является памятником и не подлежит охроне. Количество этажей: 3, здание: несколько. Арендатор самовольно. Помещение находится в Отделе без охраны. Витринная витрина-выставка. Видеонаблюдение, охрана, безопасность, видеонаблюдение, круглосуточный доступ. Парковка: машина, ПУЛТ, нет. Помещение оборудовано: инфраструктура кафе, ресторан, банк, химчистка, медицинский центр. №: 30250

<https://www.cian.ru/rent/commercial/169073050/>

Результаты анализа предложений представлены в таблице ниже.

Таблица №31

Параметры сравнения	Характеристика				
	Объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3	аналог №4
Местоположение	г. Москва, Колокольников пер, д21.	г. Москва, пер. Бобров, 4с2	г. Москва, Неглинная, 14с1	г. Москва, Архангельский пер., 15с3	г. Москва, Долгоруковская ул, 32
Удаленность от метро, м	м. Трубная - 490 м	м. Тургеневская - 190	м. Кузнецкий мост - 380 м	м. Чистые пруды - 230 м.	м. Новослободская - 310
	490	190	380	230	310
Назначение и тип	ОСЗ (7 мн этажное + подземный этаж)	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Визуальная доступность объекта	Отличная	Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
Тип здания	Административное	Административное	Административное	Административное	Административное
Планировка	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная
Вид и состояние внутренней отделки	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Уровень инженерного обеспечения	Современные инженерные коммуникации: центральное кондиционирование, система видеонаблюдения, пожаротушения	Современные инженерные коммуникации: центральное кондиционирование, система видеонаблюдения, пожаротушения.	Современные инженерные коммуникации: центральное кондиционирование, система видеонаблюдения, пожаротушения.	Современные инженерные коммуникации: центральное кондиционирование, система видеонаблюдения, пожаротушения.	Современные инженерные коммуникации: центральное кондиционирование, система видеонаблюдения, пожаротушения.
Площадь, кв. м	2608,6	930	580	517	840
Дата предложения		Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки
Ставка арендной платы за 1 кв. м в год согласно коммерческому предложению, руб.		34 839	41 381	34 816	21 429
Ставка арендной платы за 1 кв. м в год без НДС, (без учета эксплуатационных платежей), руб.		34 839*	41 381	34 816	21 429
Ставка арендной платы за 1 кв. м в год без НДС, с учетом скидки на торг 7,5%**, руб.		32 226	38 277	32 205	19 822

*На основании переговоров с представителем собственника ставка аренды не содержит НДС и операционные расходы.

**Скидка на торг определена на основании Справочника СРД-21, под ред. Е.Е. Яскевича, табл. 1.3.2. Определение единицы сравнения и корректировок

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических недвижимости (табл. 1.3.2).

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных г

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
	Крупные города							
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)
	5-8	6-9	7-10	10-13	6-8	9-13	6-8	11-14

Учитывая тот факт, что все объекты позиционируются на рынке с торгом, для дальнейших расчетов размер скидки на торг принимаем на среднем уровне 7,5%.

Определение единицы сравнения и корректировок

В качестве единицы сравнения принимается 1 кв.м арендопригодной площади, что соответствует сложившейся практике на рынке аренды коммерческой недвижимости. Ставка арендной платы определяется в рублях за 1 кв. м площади в год.

Корректировка на объем передаваемых прав не проводится в связи с тем, что выбранные аналоги и объект оценки предлагаются на условиях первичной аренды.

Корректировка на условия финансирования не проводится, так как предполагается, что объект оценки представляет собой арендную плату, сформированную в соответствии с рыночными условиями.

Корректировка на условия продажи не проводится в связи с тем, что для аналогов не выявлены нерыночные условия реализации.

Корректировка на расходы, производимые после сделки, не проводится в связи с тем, что у аналогов отсутствуют характеристики, требующие таких расходов.

Корректировка на условия рынка не проводится в связи с тем, что предложения к продаже сопоставимых объектов совпадает с периодом проведения оценки.

Корректировки на экономические характеристики и на использование не проводится в связи с тем, что в качестве аналогов выбраны объекты максимально сопоставимые оцениваемому по этим показателям.

Таким образом, в рамках расчетов проводятся корректировки только на физические характеристики и местоположение.

В качестве элементов (параметров) сравнения объекта оценки и аналогов выделены следующие:

- местоположение
- удаленность от метро (доступность)
- назначение и тип помещений
- площадь
- планировка

Корректировка на месторасположение проводится только для аналога 4, т.к. он расположен за пределами Садового кольца. Корректировка проводится на основании данных обзора рынка, согласно которым средняя арендная ставка составляет 07-0,9 от ставок внутри Садового кольца, корректировка принята на уровне 20%.

Корректировка на удаленность от метро проводится на основании шкалы относительной важности, приведенной в пункте 5.3.4. «Определение единицы сравнения и корректировок».

Разнице в удаленности от метро между удаленностью объекта оценки и аналога равной 100 метрам присваивается 1%. Значение разницы в удаленности математически округляется до 100.

Корректировка на площадь здания

Учитывая тот факт, что Объект оценки и объекты аналоги представлены зданиями, которые сдаются целиком и имеют сопоставимые площади – корректировка не проводилась

Корректировка на тип планировки

Объект оценки и объекты аналоги имеют смешанную планировку – корректировка не проводится.

Корректировка на уровень отделки

Объект оценки и объекты аналоги 2 и 3 имеют одинаковый уровень отделки – корректировка не проводится.

Объекты 1 и 4 реконструированы в 2007-2011 годах, объекты представлены на рынке после съезда арендаторов, учитывая данные обстоятельства для данных объектов корректировка проведена на основании данных шкалы относительной важности и составила 10%.

Результаты определения ставки арендной платы представлены в таблице ниже.

Таблица №32

	Объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3	аналог №4
Ставка арендной платы за 1 кв.м в год без НДС, с учетом скидки на торг 9,5%, руб.		32 226	38 277	32 205	19 822
Местоположение	г. Москва, Колокольников пер, д21.	г. Москва, пер. Бобров, 4с2	г. Москва, Неглинная, 14с1	г. Москва, Архангельский пер., 15с3	г. Москва, Долгоруковская ул. 32
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	20,00%
Скорректированная стоимость, руб.		32 226	38 277	32 205	23 786
Удаленность от метро, м	м. Трубная - 490 м	м. Тургеневская - 190	м. Кузнецкий мост - 380 м	м. Чистые пруды - 230 м.	м. Новослободская - 310
Корректировка	490	190	380	230	310
Корректировка		-2,00%	-1,00%	-2,00%	-1,00%
Скорректированная стоимость, руб.		31 581	37 894	31 561	23 548
Назначение и тип	ОСЗ (7 мн этажное + подземный этаж)	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		31 581	37 894	31 561	23 548
Визуальная доступность объекта	Отличная	Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		31 581	37 894	31 561	23 548
Тип здания	Административное	Административное	Административное	Административное	Административное
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		31 581	37 894	31 561	23 548
Планировка	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		31 581	37 894	31 561	23 548
Вид и состояние внутренней отделки	Стандартная	Рабочая	Стандартная	Стандартная	Рабочая
Корректировка, руб.		10%	0%	0%	10%
Скорректированная стоимость, руб.		34 739	37 894	31 561	25 903
Площадь, кв. м	2608,6	930	580	517	840
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		34 739	37 894	31 561	25 903
Рыночная ставка аренды за 1 кв. м в год без НДС и без Эксплуатационных расходов, руб.			32 524		

Определение периода прогнозирования

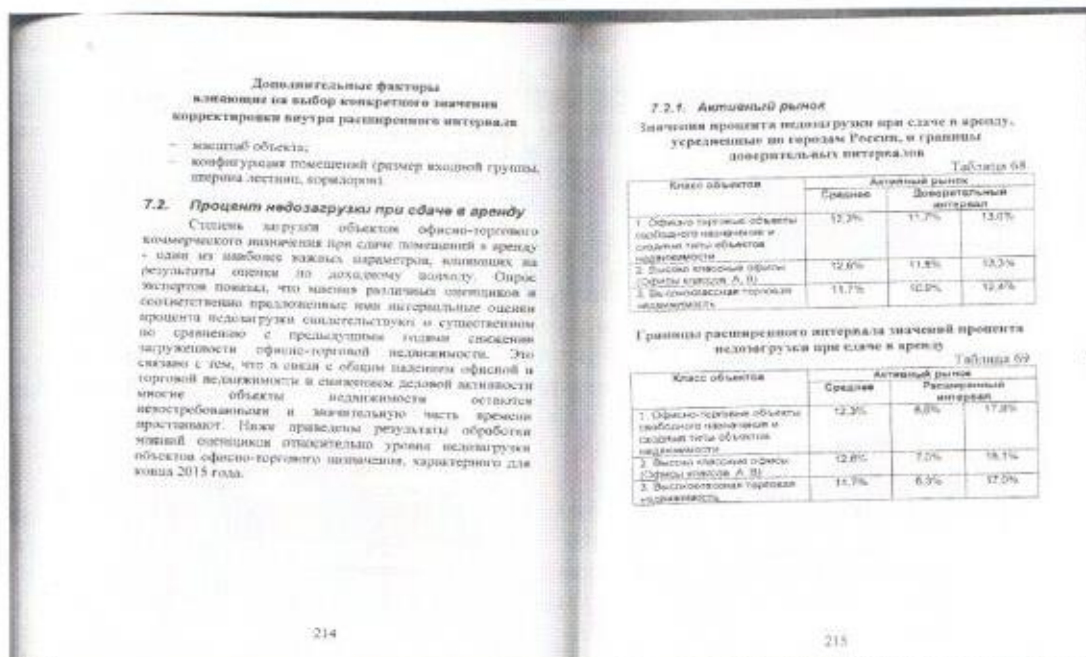
Период прогнозирования определяется исходя из вероятности стабилизации денежных потоков в течение этого периода и возможности дальнейшей капитализации чистого денежного потока первого постпрогнозного периода для определения стоимости.

Оценщик считает возможным принять период прогнозирования равным 5 лет. В качестве единицы периода принимается один год.

Расчеты проводятся при допущении, что денежные потоки распределены равномерно в течение периода.

Определение коэффициента заполняемости помещений

Коэффициент заполняемости первого периода для помещений, предлагаемых к аренде, определен на уровне 87,4% на основании данных Справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера (Нижний Новгород 2016), согласно которому среднее значение процента недозагрузки для аналогичных объектов составит 12,6%.



Коэффициент заполняемости последующих периодов определен на уровне 100%. Типичный договор аренды, как правило, предусматривает обязательное уведомление о расторжении договора за 2-3 месяца. Таким образом, у собственника будет период поиска нового арендатора.

Определение действительного валового дохода

Потенциальный валовой доход или валовой денежный поток - максимальный доход, который способен приносить объект оценки. Потенциальный валовой доход определяется как произведение ставки арендной платы, рассчитанной для объекта оценки, на арендопригодную площадь объекта оценки.

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а так же дополнительных видов доходов.

Действительный валовой доход (EGI) рассчитывается по следующей формуле:

$$EGI_t = PGI_t \times \left(\frac{OR_t}{100} \right), \text{ где:}$$

- EGI_t - действительный валовой доход;
- PGI_t - потенциальный валовой доход;
- OR_t - коэффициент заполняемости помещений;
- t - номер периода.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход или чистый денежный поток - действительный валовой доход за исключением текущих эксплуатационных расходов, необходимых для обеспечения функционирования объекта и воспроизводства денежных потоков, в том числе:

- расходы на управление;
- налоги и платежи, в том числе: налог на имущество, платежи за земельный участок и т.п.
- коммунальные платежи;
- расходы на замещение.

Расходы на управление

На основании сведений информационно-аналитического бюллетеня «RWAY», услуги управляющих компаний для недвижимости, аналогичной оцениваемой, обычно составляют от 1 до 2 % от действительного валового дохода. В связи с тем, что объект планируется сдавать в аренду 1 арендатору, для расчета принято меньшее значение диапазона - 1%.

Налог на имущество

Налог на имущество принимается равным максимальной ставке в размере 2,2%, предусмотренной ст. 380 Налогового Кодекса РФ (часть вторая) и определяется исходя из среднегодовой остаточной стоимости оцениваемого объекта рассчитанной в соответствии со сведениями, предоставленными Заказчиком. Размер амортизационных отчислений определен в размере 3,3% в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 года «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» для основных средств десятой

амортизационной группы. Результаты расчета налога на имущество для всех интервалов планирования представлены в таблице ниже.

Таблица №33

Наименование/прогнозный/период	1	2	3	4	5
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	713 507 000				
ОС на начало периода, руб.	600 848 000	577 302 269	553 756 538	530 210 807	506 665 076
Амортизация, руб.	23 545 731	23 545 731	23 545 731	23 545 731	23 545 731
ОС на конец периода, руб.	577 302 269	553 756 538	530 210 807	506 665 076	483 119 345
Среднегодовая стоимость, руб.	589 075 135	565 529 404	541 983 673	518 437 942	494 892 211
Налог на имущество, руб.	12 959 653	12 441 647	11 923 641	11 405 635	10 887 629

• **Платежи за земельный участок**

По данным Заказчика плата за земельный участок принимается на уровне данных 2017 года

Согласно справке, предоставленной Заказчиком было выявлено:

Земельный налог за 2017 г. по объекту налогообложения – земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация здания под административные цели, общая площадь 388 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Колокольников, вл. 21, стр. 3 кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:29, составил 715 585 руб.

• **Расходы на замещение**

Расходы на замещение представляют собой затраты, которые производит собственник для поддержания здания в рабочем состоянии.

Расходы на замещение определяются как доля от потенциального валового дохода.

В настоящем Отчете размер затрат на замещение определяется в размере 1%.

• **Эксплуатационные расходы коммунальные платежи**

Учитывая тот факт, что ставка аренды не содержит эксплуатационные расходы и коммунальные платежи (которые оплачиваются отдельно) в данном Отчете эксплуатационные расходы оплачиваются только по незаполненным в I прогнозном периоде помещениям.

Согласно справке, предоставленной Заказчиком было выявлено:

Эксплуатационные расходы на содержание здания, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Колокольников, д. 21, общей площадью 2608,6 кв. м., составляют 1 976 046 руб без НДС за 2017 год, что с учетом коэффициент недозагрузки 12,6% составит – 248 982 руб. в I прогнозном периоде.

• **Определение ставки дисконтирования**

Дисконтирование (discounting) - процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки.

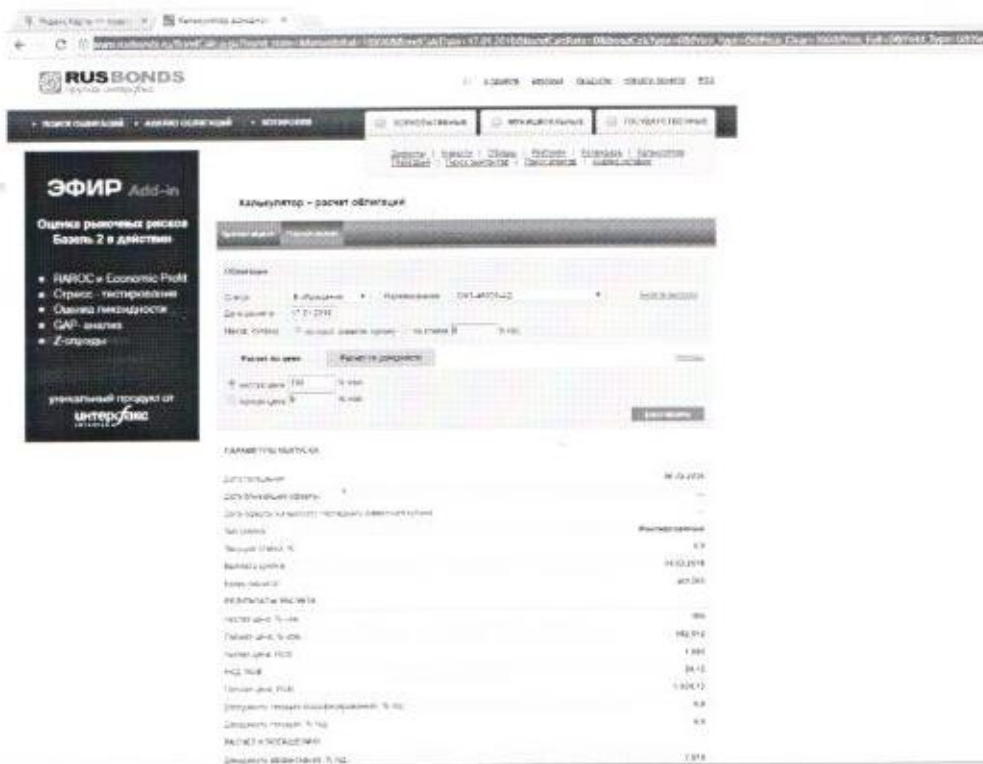
Норма (ставка) дисконтирования (discount rate) - ставка отдачи, используемая для преобразования в приведенную стоимость денежной суммы, подлежащей уплате или получению в будущем. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т.е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с аналогичным риском.

В настоящем Отчете ставка дисконтирования рассчитывается по методу кумулятивного построения, т. е. на предпосылке о том, что ставка дисконтирования может быть определена как сумма основных рисков.

Риски - обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их текущую стоимость.

В данном случае ставка дисконтирования будет складываться из следующих составляющих: безрисковая ставка, премия за риск, премия за низкую ликвидность.

В качестве **безрисковой ставки** оценщиком принимается доходность облигаций ОФЗ-46020-АД по состоянию на дату оценки, по информации с сайта [rusbonds \(http://www.rusbonds.ru/BondCalc.aspx?bond_state=Market&ftid=18936&BondCalcDate=17.01.2018&bondCalcRate=0&bondCalcType=0&Price_Type=0&Price_Clear=100&Price_Full=0&Yield_Type=0&Yield_1=0\)](http://www.rusbonds.ru/BondCalc.aspx?bond_state=Market&ftid=18936&BondCalcDate=17.01.2018&bondCalcRate=0&bondCalcType=0&Price_Type=0&Price_Clear=100&Price_Full=0&Yield_Type=0&Yield_1=0), **7,019%**.



Риск низкой ликвидности. Риск низкой ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи инвестиций в недвижимость по стоимости, близкой к рыночной.

ИУ
СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.4. Временная ликвидность объектов недвижимости в 2007 - 2017 гг.

Использование: при учете ликвидности Интернет, из периодических изданий по недвижимости в расчетах (табл. 1.4.1).
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям регистрских фирм, сети

Таблица 1.4.1

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.						
		2017 ноябрь	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
Квартиры								
1	1-комнатные квартиры							
	Москва	2.5	2.4	3.1	3.8	1.5	3.0	1.22
	Санкт-Петербург	3.6	2.6	4.5	4.5	1.6	3.5	1.5
	Екатеринбург	3.5	3.4	3.4	3.4	3.4		0.5
2	2-комнатные квартиры							
	Москва	3.5	3.5	4.6	4.7	3.5	3.5	0.5
	Санкт-Петербург	4.6	3.6	4.7	3.7			1.8
	Екатеринбург	4.6	4.6	4.6	4.5			3.6
3	3 и более-комнатные квартиры							
	Москва	5.8	5.6	6.7	6.8	4.7	5.4	4.6
	Санкт-Петербург	5.8	4.6	4.8	5.10	3.9	3.8	
	Екатеринбург	4.7	3.5	4.6	5.8			
Земельные участки								
1	Под застройку							
	Московская область	4.7	3.5	4.6	4.9			3.7
	Тульская область				5.11			5.0
2	Под офисные и торговые сети							
	Москва	2.4	2.4	2.4	2.5			1.3
	Московская область (торговые сети)	4.6	5.6	6.8	6.9			4.8
3	Под производство-складские цели							
	Москва	4.5	4.7	4.8	4.8			2.5
	Московская область	5.8	6.10	7.10	8.10			6.10
Производственные помещения (здания)								
1	Производственные							
	Иркутск		6.6		5.9			3.0
	Екатеринбург		7.9		4.5	5.5		6.1
	Москва	5.8	4.9	6.9	6.12	6.10	5.11	0.8
	Московская область (10-40 км от МКАД)	6.10	4.9	8.10	8.12	5.10	6.12	0.9
	Санкт-Петербург	6.9	5.9	5.8	6.10			
2	Торговые							
	Иркутск		3.5	4.6	4.8	2.3		0.7
	Екатеринбург		4.5	4.5	4.7			2.4
	Москва	3.6	3.7	4.8	4.5	3.8	2.7	0.5
	Московская область (10-40 км от МКАД)	5.8	4.7	5.8	5.9	2.8	1.6	0.9
3	Офисные							
	Москва	4.7	4.6	4.8	6.10	5.12		4.10
	Московская область (10-40 км от МКАД)	8.10	7.11	8.10	8.11			6.12
	Иркутск			3.5	4.6			
	Санкт-Петербург	4.8	4.7	5.8	7.10			
4	Гостиничные							
	Москва	8.9	7.8	7.8	7.9			9.14
	Московская область (10-40 км от МКАД)	8.10	8.12	9.11	9.12			8.10

Риск низкой ликвидности определяется как произведение безрисковой ставки на предполагаемый срок продажи объекта оценки. На основании информации, предоставленной представителями риэлтерских компаний, срок экспозиции аналогичных объектов на ноябрь 2017 г. составляет от 4 до 7 месяцев, учитывая характеристики объекта, местоположение для расчета принято среднее значение – 5 месяца. В данном случае риск низкой ликвидности составит 2,92% (7,019*5/12).

Премия за риск вложения в объекты недвижимости

Риски вложения в объекты недвижимости подразделяются на два вида.

К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные. На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, развитие поблизости от объекта несовместимой с ним системы землепользования. Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция».

Таблица №34

Вид и наименование риска	Категория риска	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Риск изъятия земли для общественных нужд	динамичный	1									
Риск невозможности реализации проекта	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Количество наблюдений		5	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		5%	2%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Сумма		10,00%									
Количество факторов		7									
Величина поправки за риск (средневзвешенное значение балла)		1,4%									

Таким образом, ставка дисконтирования составляет:

Ставки дисконтирования, в том числе:	11,34%
безрисковая ставка	7,019%
риск рынка недвижимости	1,40%
риск низкой ликвидности	2,92%

Определение текущей стоимости денежных потоков и стоимости объекта оценки

Текущая стоимость единицы - текущая стоимость одной единицы, которая должна быть получена в будущем. Коэффициент текущей стоимости рассчитывается по формуле:

$$PVR_{it} = \frac{1}{(1+i)^{t-0,5}}, \text{ где:}$$

PVR_{it} - коэффициент текущей стоимости денежной единицы в периоде t ;

i - ставка дисконтирования;

t - период. Так как распределение денежных потоков внутри периода предполагается равномерным, расчеты проводятся на середину периода.

Текущая стоимость денежных потоков периода прогнозирования рассчитывается по формуле:

$$PVR = \sum_{t=1}^n PVR_{it} \times NOI_t, \text{ где:}$$

PVR - текущая стоимость денежных потоков;

PVR_{it} - коэффициент текущей стоимости денежной единицы в периоде t ;

NOI_t - чистый операционный доход в периоде t .

Стоимость объекта по окончании прогнозного периода определяется при допущении, что, начиная с шестого периода, ежегодные доходы будущих периодов будут расти на 4,2% (в соответствии с «Временно определенные показатели долгосрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2030 г.» утвержденные Письмом Минэкономразвития России №21790-АКД03 от 05.10.2011г. При таком допущении ставка капитализации равна ставке дисконтирования уменьшенной на ежегодный процент прироста дохода. При этих условиях стоимость возврата инвестированного капитала, определяется по формуле:

$$VR_5 = \frac{NOI_5 * 1,042}{i - 0,042}, \text{ где:}$$

VR_5 - стоимость возврата инвестированного капитала;

NOI_5 – чистый операционный доход последнего прогнозного периода;

i – ставка дисконтирования;

Текущая стоимость возврата инвестированного капитала рассчитывается на основе вышеприведенной формулы определения текущей стоимости единицы (реверсии):

$$VR = \frac{VR_5}{(1+i)^5} = \frac{NOI_5 * 1,042}{(i - 0,042) \times (1+i)^5}, \text{ где:}$$

VR – текущая стоимость возврата инвестированного капитала;

NOI_5 – чистый операционный доход последнего прогнозного периода;

i – ставка дисконтирования

Основные допущения, принятые при определении стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

- Так как поступление денежных потоков в каждом из периодов планируется с одинаковой интенсивностью, периодом получения потока принимается середина периода;
- Рост стоимости аренды, начиная со второго периода, будет на уровне темпов роста инфляции;
- Начиная с шестого периода, ежегодные доходы последующих периодов будут расти на 4,2% ежегодно, согласно данным долгосрочного прогноза до 2025 г.;
- Коэффициент капитализации при определении стоимости объекта оценки в постпрогнозный период принимается равным ставке дисконтирования, скорректированной на ежегодный прирост доходов;
- Текущая стоимость денежного потока первого постпрогнозного периода, используемая для определения терминальной стоимости, определяется исходя из коэффициента текущей стоимости, определенного на конец последнего прогнозного периода.

Таблица №35

Показатель	Значение показателя				
	1	2	3	4	5
Номер периода					
Арендопригодные площади, кв.м.	2 608,60	1 938,00	1 690,00	1 497,00	1 350,00
Рост арендных платежей, %		4,70%	4,00%	4,00%	3,70%
Арендная ставка за офисное помещение за 1 кв. м в год, руб.	32 524,00	34 052,63	35 414,74	36 831,33	38 194,09
Потенциальный валовой доход, руб.	84 842 106	65 993 997	59 850 911	55 136 501	51 562 022
Коэффициент заполняемости помещений, %	87,4	100,0	100,0	100,0	100,0
Действительный валовой доход, руб.	74 152 001	65 993 997	59 850 911	55 136 501	51 562 022
Расходы на замещение, % от ПВД	1%	1%	1%	1%	1%
Расходы на замещение, руб.	848 421	659 940	598 509	551 365	515 620
Рост платежей за эксплуатацию помещений, %		4,7%	4,0%	4,0%	3,7%
Эксплуатационные расходы, руб.	248 982	0	0	0	0
Земельные платежи руб.	715 585	715 585	715 585	715 585	715 585
Налог на имущество, руб.	12 959 653	12 441 647	11 923 641	11 405 635	10 887 629
Расходы на управление объектом недвижимости, (0,5% от ДВД) руб.	848 421	659 940	598 509	551 365	515 620
ИТОГО расходы, руб.	15 621 062	14 477 112	13 836 244	13 223 950	12 634 454
Чистый операционный доход, руб.	58 530 939	51 516 885	46 014 667	41 912 551	38 927 568
Ставка дисконтирования	0,1134	0,1134	0,1134	0,1134	0,1134
Коэффициент текущей стоимости	0,94771	0,85118	0,76449	0,68663	0,61669
Текущая стоимость денежного потока, руб.	55 470 356	43 850 142	35 177 753	28 778 415	24 006 242
Доход на инвестированный капитал, руб.			187 282 908		
Возврат инвестированного капитала, руб.			332 027 566		
Общая стоимость объекта оценки без НДС, руб.			519 310 474		

Вывод:

Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного с учетом округления, составляет 519 310 000 рублей, без учета НДС.

9. Согласование результатов стоимости Объекта оценки

Согласование результатов оценки – получение итоговой оценки имущества путем взвешивания и сравнения результатов, полученных в рамках доходного и сравнительного подходов к оценке имущества.

Для согласования результатов оценки применен метод анализа иерархий. В основе метода лежит иерархическая процедура оценки альтернатив. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратная симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений. Согласование результатов, полученных в рамках сравнительного и доходного подходов при определении рыночной стоимости объекта недвижимости проводится методом анализа иерархий следующим образом:

Таблица №36

Матрица сравнения и расчет значения приоритетов критериев						Вес критерия
	А	Б	В	Г		
А	1,00	5,00	4,00	2,00	2,515	0,528
Б	0,20	1,00	0,50	1,00	0,562	0,118
В	0,25	2,00	1,00	1,00	0,841	0,177
Г	0,50	1,00	1,00	1,00	0,841	0,177
СУММА					4,759	1,000

Сравнение результатов, полученных по критерию А
(возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца)

Таблица №37

	Доходный	Сравнительный		Вес метода
Доходный	1,00	2,00	1,414	0,667
Сравнительный	0,50	1,00	0,707	0,333
СУММА			2,121	1,000

Сравнение результатов, полученных по критерию Б (тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ в рамках того или иного подхода)

Таблица №38

	Доходный	Сравнительный		Вес метода
Доходный	1,00	1,00	1,000	0,500
Сравнительный	1,00	1,00	1,000	0,500
СУММА			2,000	1,000

Сравнение результатов, полученных по критерию В
(способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания)

Таблица №39

	Доходный	Сравнительный		Вес метода
Доходный	1,00	0,50	0,707	0,333
Сравнительный	2,00	1,00	1,414	0,667
СУММА			2,121	1,000

Сравнение результатов, полученных по критерию Г (способность параметров используемых методов учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость)

Таблица №40

	Доходный	Сравнительный		Вес метода
Доходный	1,00	1,00	1,000	0,500
Сравнительный	1,00	1,00	1,000	0,500
СУММА			2,000	1,000

Итоговое значение весов каждого подхода:

Таблица №41

	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов
	0,528	0,118	0,177	0,177	
Доходный	0,667	0,500	0,333	0,500	0,559
Сравнительный	0,333	0,500	0,667	0,500	0,441
					1,000

В результате выполненных расчетов рыночная стоимость имущества составила:

Таблица №42

Показатель	Значение показателя
По сравнительному подходу, руб.	770 980 000
весовой коэффициент для сравнительного подхода	0,559
По доходному подходу, руб.	519 310 000
весовой коэффициент для доходного подхода	0,441
Рыночная стоимость с учетом округления без учета НДС, руб.	659 994 000

Вывод: рыночная стоимость объекта оценки составляет 659 994 000,00 (Шестьсот пятьдесят девять миллионов девятьсот девяносто четыре тысячи) рублей, без учета НДС, в том числе:

70 522 000,00 (Семьдесят миллионов пятьсот двадцать две тысячи) рублей - рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация

здания под административные цели, общая площадь 388 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Колокольников, вл. 21, стр. 3, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:29;

589 472 000,00 (Пятьсот восемьдесят девять миллионов четыреста семьдесят две тысячи) рублей – рыночная стоимость здания, назначение: нежилое, 2 – этажный (подземных этажей – 2), общая площадь 2608,6 кв. м., инв. №265/14, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Колокольников, д. 21, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:1081.

10. Определение справедливой стоимости

Определение справедливой стоимости производится на основании Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

1. Настоящий стандарт:

- (а) дает определение *справедливой стоимости*;
- (б) излагает в едином МСФО основу для оценки справедливой стоимости;
- (с) требует раскрытия информации об оценках справедливой стоимости.

2. Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия.

По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть *выходная цена* на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

3. Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных *наблюдаемых исходных данных* и минимальное использование *ненаблюдаемых исходных данных*. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

4. В определении справедливой стоимости особое внимание уделяется активам и обязательствам, потому что они являются основным объектом бухгалтерской оценки. Кроме того, настоящий стандарт должен применяться в отношении собственных долевого инструментов предприятия, оцениваемых по справедливой стоимости.

Сфера применения

5. Настоящий стандарт применяется в том случае, когда какой-либо другой стандарт требует или позволяет использовать оценку справедливой стоимости или раскрытие информации об оценках справедливой стоимости (а также таких оценках, как справедливая стоимость за вычетом расходов на продажу, основанных на справедливой стоимости или раскрытии информации о таких оценках), за исключением случаев, предусмотренных в пунктах 6 и 7.

6. Требования к оценке и раскрытию информации, предусмотренные в настоящем стандарте, не применяются в отношении следующего:

- (а) операций платежа, основанного на акциях, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 2 "Платеж, основанный на акциях";
- (б) операций по аренде, попадающих в сферу применения МСФО (IAS) 17 "Аренда"; и
- (с) оценок, которые имеют некоторое сходство со справедливой стоимостью, но не являются справедливой стоимостью, таких как чистая цена продажи в МСФО (IAS) 2 "Запасы" или ценность использования в МСФО (IAS) 36 "Обесценение активов".

7. Раскрытие информации, требуемое настоящим стандартом, не требуется в отношении следующего:

- (а) активов плана, оцениваемых по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IAS) 19 "Вознаграждения работникам";
- (б) инвестиций в пенсионный план, оцениваемых по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IAS) 26 "Учет и отчетность по пенсионным планам"; и
- (с) активов, для которых возмещаемая стоимость представляет собой справедливую стоимость за вычетом затрат на выбытие в соответствии с МСФО (IAS) 36.

8. Основа оценки справедливой стоимости, описанная в настоящем стандарте, применяется и к первоначальной и к последующей оценке в том случае, если использование справедливой стоимости требуется или разрешается другими МСФО.

Определения справедливой стоимости объекта оценки:

Согласно международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть *выходная цена* на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

В разделе 9 IFRS 13 "Определение справедливой стоимости" дается определение справедливой стоимости как *цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.*

Если сравнивать понятие «справедливой стоимости» по МСФО с понятием «рыночная стоимость», как его трактует Закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», видно, что эти определения практически не отличаются друг от друга. Под справедливой стоимостью для целей МСФО 13, в зависимости от конкретных обстоятельств, понимается либо стоимость реальных сделок, либо стоимость замещения, либо стоимость исходя из дисконтированного дохода, то для целей Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Федерации» и стандартов оценки рыночная стоимость определяется исходя из сочетания сравнительного, доходного и затратного подходов. Исходя из того, понятие рыночной стоимости полученной в Отчете полностью соответствует справедливой.

В результате выполненных расчетов и проведенных исследований справедливая стоимость имущества составила 659 994 000,00 (Шестьсот пятьдесят девять миллионов девятьсот девяносто четыре тысячи) рублей, без учета НДС, в том числе:

70 522 000,00 (Семьдесят миллионов пятьсот двадцать две тысячи) рублей - справедливая стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация здания под административные цели, общая площадь 388 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Колокольников, вл. 21, стр. 3, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:29;

589 472 000,00 (Пятьсот восемьдесят девять миллионов четыреста семьдесят две тысячи) рублей – справедливая стоимость здания, назначение: нежилое, 2 – этажный (подземных этажей – 2), общая площадь 2608,6 кв. м., инв. №265/14, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Колокольников, д. 21, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:1081.

11. Исполнитель

Оценщик



Кривошлыкова С.А.

12. Перечень используемых данных

Данные, предоставленные заказчиком

- Свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок;
- Свидетельства о государственной регистрации права на здание;
- Технический паспорт на нежилое здание;
- Кадастровый паспорт;
- Экспликация;

Внешняя информация из открытых источников:

• Обзор общеэкономической ситуации в Российской Федерации - Министерство Экономического Развития РФ www.economy.gov.ru;

- Данные о Ставках рынка ГКО-ОФЗ <http://www.cbr.ru/>.

Законодательство и нормативные акты:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с учетом действующих на дату оценки дополнений и изменений.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 года № 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 года № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 года № 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.06.2015 года № 327.
- ССО РОО 2015 г. Свод стандартов и правил оценки Российского общества, утвержденный Решением Совета РОО.
- Гражданский Кодекс РФ.
- Налоговый кодекс РФ.

Литература:

- Дамодаран А. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 2007.
- Десмонд Г.М., Келли Р.Э. Руководство по оценке бизнеса. М., 1996.
- Ковалев В. В. Финансовый анализ. М., 1997.
- Оценка бизнеса. Под ред. Грязновой А. Г., Федотовой М. А. М., 1998.
- Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности. Методические материалы. Части I, II. Школа профессиональной оценки и экспертизы собственности. М., 1998.
- Фридман, Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1997.
- Гриненко С.В. Экономика недвижимости. 2004.
- Справочник оценщика недвижимости (Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода), под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2016 г.
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №21), выпущенный ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)", под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва 2015.

Информационно-аналитические материалы

- Информация ООО ИК «Файненшл Бридж», www.superbroker.ru;
- Исследования рынка, производимые компанией Colliers International <http://www.colliers.ru>;
- Исследования рынка, производимые компанией Knight Frank, <http://www.knightfrank.ru>;
- Исследования рынка, производимые компанией Blackwood <http://www.blackwood.ru/>;
- Данные агентства недвижимости «МИЭЛЬ», <http://www.miel.ru>;
- Данные агентства недвижимости «МИАН», <http://www.mian.ru>;
- Данные агентства недвижимости «БЭСТ», <http://www.best-realty.ru>;
- Газета «Недвижимость и цены», <http://www.dm-realty.ru>;
- Данные агентства недвижимости «ИНКОМ», <http://www.incom-realty.ru>;
- Прочие источники, ссылки на которые указаны по тексту Отчета.

13. Приложение

П1. Документы оценщика



П2. Документы, предоставленные заказчиком

**Акционерное общество
Управляющая компания «Меридиан»**

119071, город Москва, улица Орджоникидзе, дом 12, этаж 2, комн. 6, 10
тел.: (495) 777-24-91, (495) 777-24-92

16 января 2018 г.

Справка

Первоначальная балансовая стоимость имущества входящего в состав ЗПИФН «Колокольников» на 01.07.2017 года составляет:

Здание, назначение: нежилое, 2 – этажный (подземных этажей – 2), общая площадь 2608,6 кв. м., инв. №265/14, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Колокольников, д. 21, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:1081 – 713 507 000 руб.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация здания под административные цели, общая площадь 388 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Колокольников, вл. 21, стр. 3 кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:29 – 56 705 000 руб.


Остаточная стоимость имущества входящего в состав ЗПИФН «Колокольников» на 01.01.2018 года составляет:

Здание, назначение: нежилое, 2 – этажный (подземных этажей – 2), общая площадь 2608,6 кв. м., инв. №265/14, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Колокольников, д. 21, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:1081 – 600 848 000,24 руб.

Земельный налог за 2017 г. по объекту налогообложения – земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация здания под административные цели, общая площадь 388 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Колокольников, вл. 21, стр. 3 кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:29, составил 715 585 руб.

С уважением,
Генеральный директор
АО УК «Меридиан»




М.В. Шакиров

16 января 2018 г.

Справка о фактических затратах на содержание здания

Эксплуатационные расходы на содержание здания, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Колокольников, д. 21, общей площадью 2608,6 кв. м., составляют 1 976 046,12 рублей месяц.

Коммунальные услуги, оплаченные в полном объеме в период с января по декабрь 2017 г. составили:

- водоснабжение – 73 079,19 руб.;
- электроснабжение – 1 049 457,15 руб.;
- теплоснабжение – 853 509,78 руб.

Генеральный директор
АО УК «Меридиан»



(Handwritten signature)

/Шакиров М.В./

М.П.



КОПИЯ
ВЕРНА

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

12 МАР 2013

Документы-основания: • Договор купли-продажи здания, расположенного на земельном участке от 20.02.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Колокольников", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 2), общая площадь 2 608,6 кв.м, инв.№ 265/14, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пер.Колокольников, д.21

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:1081

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
года сделана запись регистрации № 77-77-22/022/2013-142

12 МАР 2013

Регистратор

САВЧЕНКО А. А.



М.П. (подпись)

77-АО 685159



1
45

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

МОСКВА

Регистратор

САВЧЕНКО А. А.

М.П.



77



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 12 МАР 2013
Документы-основания: • Договор купли-продажи здания, расположенного на земельном участке от 20.02.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Колокольников", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации здания под административные цели, общая площадь 388 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пер.Колокольников, вл.21, строен.3

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001091:29

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
года сделана запись регистрации № 77-77-22/022/2013-143

12 МАР 2013

Регистратор

САВЧЕНКО А. А.



(подпись)

77-АО 554695



Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

МОСКВА

Регистратор

САВЧЕНКО А.А.

М.П.

77



**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

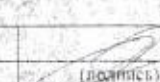
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

"22" сентября 2015 г. № 77/501/15-1060508	
Кадастровый номер:	77:01:0001091:1081
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001091
Предыдущие номера:	45:286:002:000199060
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	22.05.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	г. Москва, Колокольников пер., д. 21		
2	Основная характеристика:	площадь	2608,6	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Нежилое здание		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	7, в том числе подземных 2		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2011		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	46001200,18		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	77:01:0001091:29		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0001091:2180, 77:01:0001091:2181, 77:01:0001091:2174, 77:01:0001091:2175, 77:01:0001091:2176, 77:01:0001091:2179, 77:01:0001091:2182, 77:01:0001091:2183, 77:01:0001091:2184, 77:01:0001091:2185		
12	Сведения о правах: Общая долевая собственность, № 77-77-22/022/2013-142 от 12.03.2013. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Колокольников"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки: Объект недвижимого имущества с кадастровым номером 77:01:0001091:1071 и объект недвижимого имущества с кадастровым номером 77:01:0001091:1081 являются одним объектом. В этой связи в сведениях государственного кадастра недвижимости исправлена техническая ошибка в части изменения статуса кадастровых сведений об объекте недвижимости с кадастровым номером 77:01:0001091:1071 с "ранее учтенный" на "архивный"			
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—	
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об			
	инженер (полное наименование должности)	 (подпись)	Г. Р. Ямбулатова (инициалы, фамилия)	

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

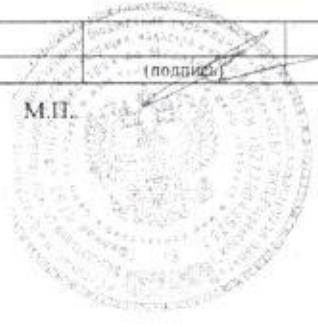
КП.1

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

Лист №	2	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

"22" сентября 2015 г. № 77/501/15-1060508	
Кадастровый номер:	77:01:0001091:1081
объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

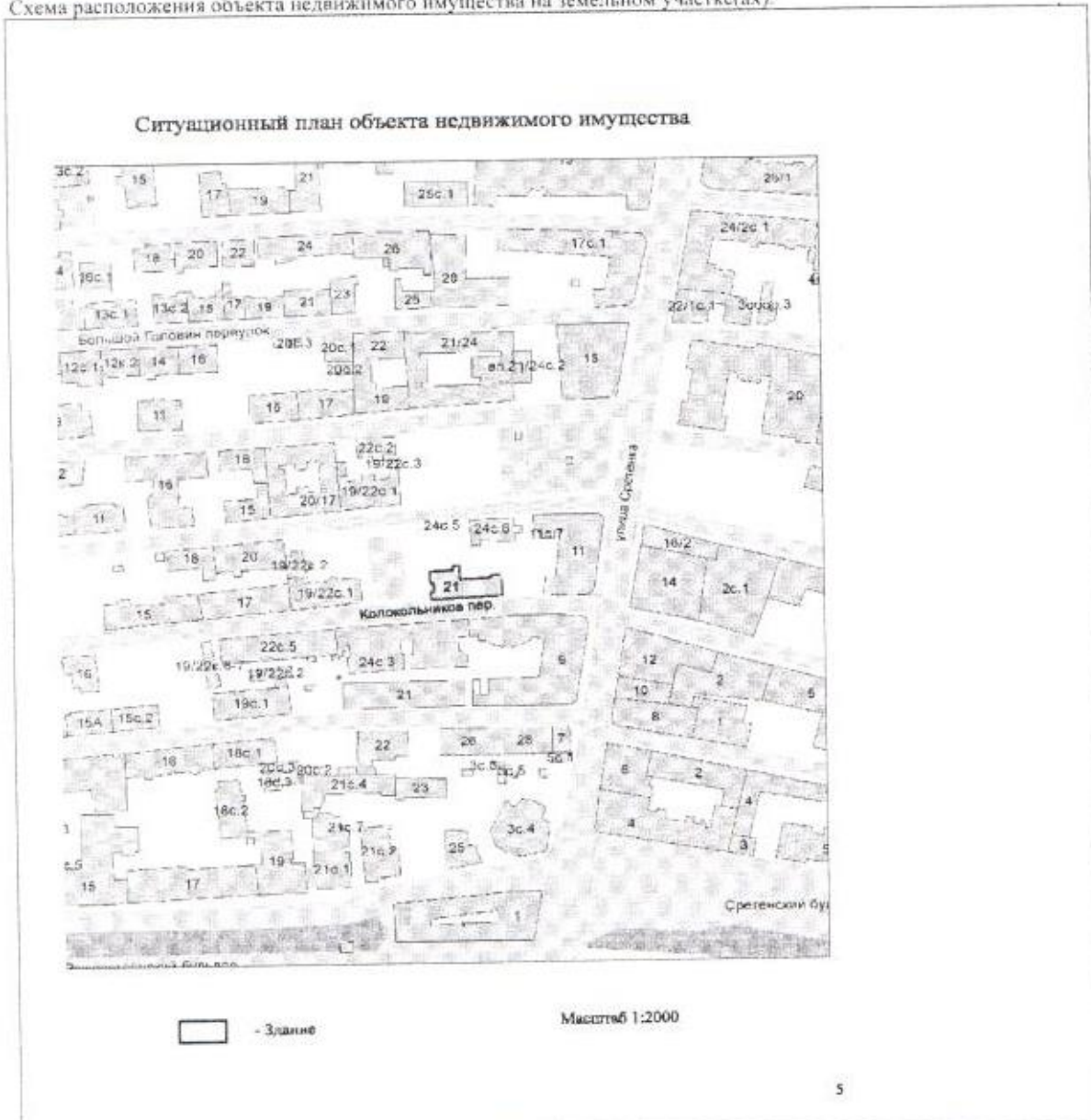
инженер		Г. Р. Ямбулатова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



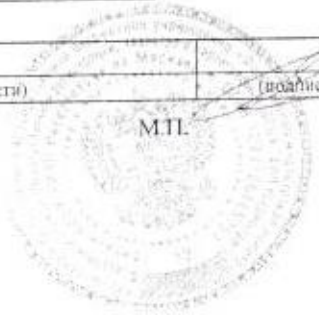
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	3
Всего листов:	4
"22" сентября 2015 г. № 77/501/15-1060508	
Кадастровый номер:	77:01:0001091:1081

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:	
инженер (полное наименование должности)	Г. Р. Ямбулатова (инициалы, фамилия)
	(подпись)



4
48

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	4	Всего листов:	4
"22" сентября 2015 г. № 77/501/15-1060508			
Кадастровый номер:		77:01:0001091:1081	

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Аренда (в том числе субаренда)
2	—	—	весь	—	—	Доверительное управление

инженер		Г. Р. Ямбулатова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

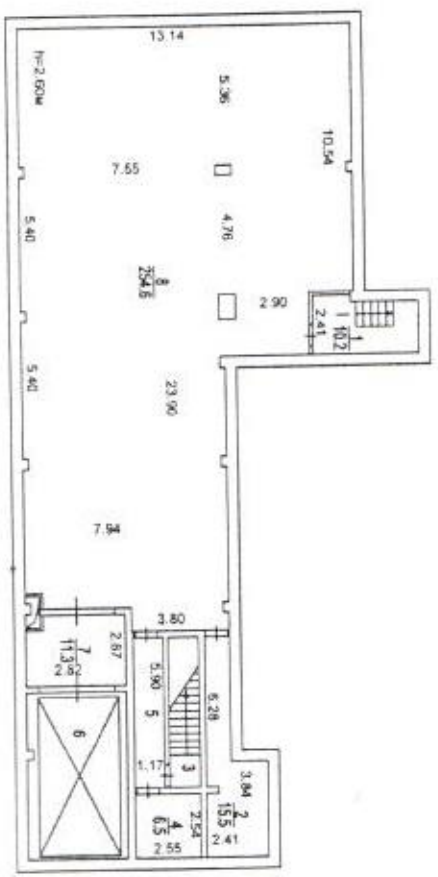


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: _____ Консольный ЛЭС,

 Этаж(ов) (на) _____ Арка _____ 2/1
 этаж(и) _____ строение (подрубрики) _____
 кадастр № _____ 205/14 _____ ДНО г. Москва

ПОДВАЛ 2



К. инж. Александр Д.
 Проектировщик
 Подвал 2 ЛЭС ДЭС
 Проектировщик
 Проект 2014.01.20

53 34 301253

Портальный план одобрен по состоянию на
 24 07 2014
 Главный с/инж. Макашова Е.А.
 Проектировщик Елена О.В.
 30 00 2019 г.

ПОСТАКХЫЙ ПЛАН

по адресу: Калининградская обл.
г. Калининград, ул. Мухоморова, д. 17

этажа (эта) _____, пом. _____ 21

квартал _____, строение (строения) _____

инвентарный № _____ ЛНО Г. Москва

ПОДВАЛ 1



1. ПОДПИСАНИЕ ПРОЕКТА
МОНТОЖИ ИЛИ СБОРКИ
Г. Калининград

53 34 301253

Подписанная этим документом по договору № _____ 2014 г.

Т/И/И/С Число: Магистраль Е.К.

Проектирует: Есенина О.В. *(Signature)*

_____ 2015 г.

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: _____, Коллежский проезд _____

этаж (ли): _____, кв. № 21

квартира № 285/14 _____, г. Москва

1 ЭТАЖ



ПРОЕКТ
 ПОСТАЖНОГО ПЛАНА
 № 285/14-14-01-01
 1 ЭТАЖ

53 34 301253

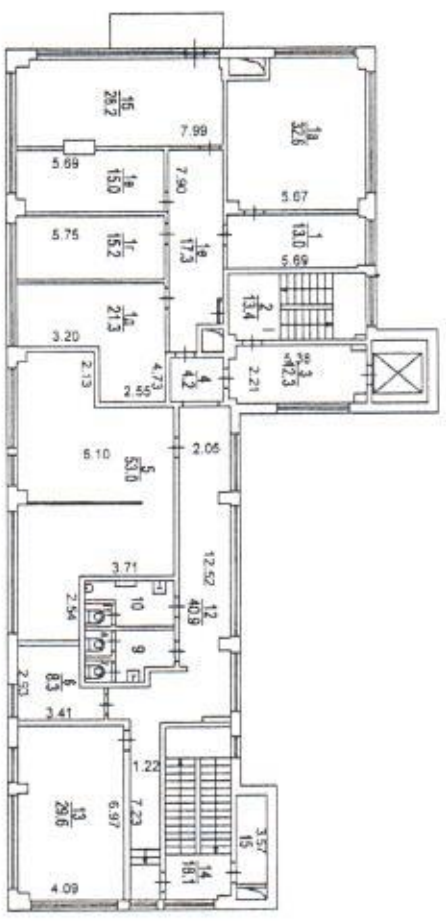
Постажный план составлен по состоянию на

28 07 2014 г.
 Проектант: Минздрав Е.К.Е.
 Проектировщик: Ефимова О.В.

ПОСТАЖНЫЙ ТИПА

по адресу: Королюхино г/п. д. 11
 Домовый (ин.) № этаж 21
 квартира № строение (корпусное)
 паспорт № 26/514 УМО г. Москва

АНТРЕСОЛЬ 1 ЭТАЖА



ПРОЕКТИРОВАЛ:
 ИНЖЕНЕР:
 ПРОЕКТИРОВАЛ:
 ИНЖЕНЕР:

53 34 301253

Поступил от: по договору №
 от 20 " 07 2014 г.
 П/И/И: Мухоморова Е.К.
 Проектир: Ермаева О.В.
 от 20 " 09 2015 г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: _____, Колончатское пос. _____

домов № (ин.) _____, ЛОП № _____ 21

этипу: _____, строение (сооружение) _____

этаж. № _____ 202/14 _____ ЛМО г. Москва

2 ЭТАЖ



Инженер-проектировщик
 Проектирование и строительство
 многоквартирных жилых домов
 Т. 8 (495) 105-10-14

53 34 301253

Поэтажный план составлен по состоянию на
 28.07.2014 г.
 План составлен: Мухоморова Е.К.
 Проверил: Бегина О.В.
 30.09.2015 г.

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН

№ Адрес: _____ Кондо/Панельный дом: _____
 Документ №: _____ Л/№: _____ 21
 корпус: _____ С/подзем (подземный): _____
 Этаж: _____ Л/№: _____

АНТРЕСОЛЬ 2 ЭТАЖА



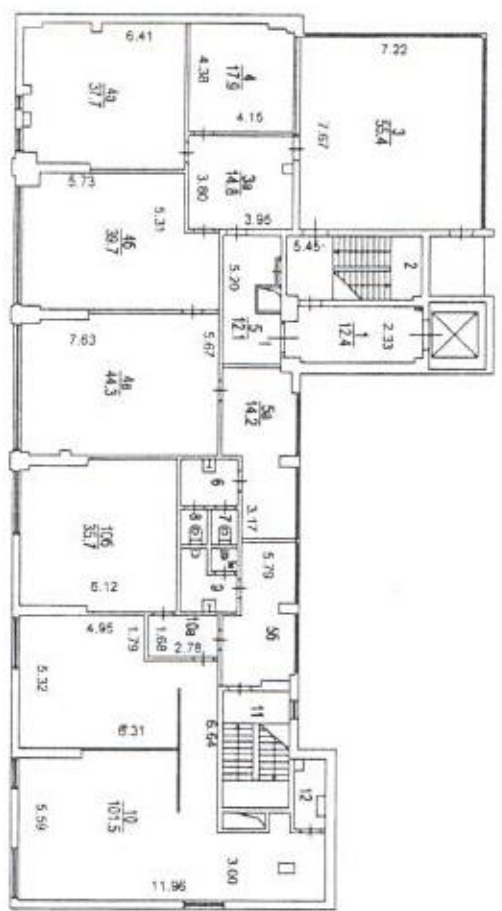
Информация о документе
 № документа: 53/34/301253
 Дата: 09.09.2015

53/34/301253

Полученный после доставки по договору № _____
 от _____ 2014 г.
 П/Иван Олег Михайлович Е.К.
 Проектировщик Ефимов О.В.
 от _____ 09.09.2015 г.

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
 на объект: Корпоративное ДПО
 адрес: (ул.) _____ дом 21
 корпус _____ (сплошной/корпусный)
 материал № 258/14 ЛРО: Москва

ЩЕРДАК



ИЗДАНИЕ: 01.01.2014
 МОСКВА: КОМПАС ГИФТ
 1/1000000

53.34.301253
 Постажный план составлен по договору №
 от 28 " 07 " 2014 г.
 Проектант: Мажуева Е.К.
 Проверил: Евменова О.В.
 2015. 4

Сокольническое

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Колокольников пер., 21

стр. 1

Помещение N I Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 28.07.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 2	1	клетка лестнич	10,2		10,2				262
	2	пом. техническое	15,5	15,5					
	3	лестница	7,2		7,2				
	4	пом. техническое	6,5	6,5					
	5	коридор	7,0		7,0				
	6	подъемник	27,8		27,8				
	7	холл лифтовой	11,3		11,3				
	8	гараж	254,6	254,6					

Итого	по помещению	340,1	276,6	63,5				
---	Нежилые помещения всего	340,1	276,6	63,5				
	в т.ч. Гаражи	282,4	254,6	27,8				
	Культпросветит.	28,7		28,7				
	Прочие	29,0	22,0	7,0				

Итого	по этажу п 2	340,1	276,6	63,5				
---	Нежилые помещения всего	340,1	276,6	63,5				
	в т.ч. Гаражи	282,4	254,6	27,8				
	Культпросветит.	28,7		28,7				
	Прочие	29,0	22,0	7,0				

Сокольническое
территориальное бюро
технической инвентаризации
г. Москва



02 34 14 0013063

9

53

Помещение N I Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 28.07.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п 1	1	клетка лестнич	10,4			10,4	культур		351
	2	коридор	4,6			4,6	культур		
	3	пом.техническое	12,9	12,9			прочая		
	4	лестница	16,1			16,1	культур		
	5	пом.техническое	16,3	16,3			прочая		
	6	коридор	2,8			2,8	культур		
	7	коридор	2,5			2,5	культур		
	8	холл лифтовой	12,3			12,3	культур		
	9	пом.техническое	24,9	24,9			прочая		
	10	гараж	207,1	207,1			гараж.		

Итого	по помещению	309,9	261,2	48,7				
---	Нежилые помещения всего	309,9	261,2	48,7				
	в т.ч. Гаражи	207,1	207,1					
	Культпросветит.	48,7		48,7				
	Прочие	54,1	54,1					

Итого	по этажу п 1	309,9	261,2	48,7				
---	Нежилые помещения всего	309,9	261,2	48,7				
	в т.ч. Гаражи	207,1	207,1					
	Культпросветит.	48,7		48,7				
	Прочие	54,1	54,1					

2 Социально-территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Помещение N I Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 28.07.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
1	1	тамбур	2,1			2,1	культур	330	
	2	кабинет	45,3	45,3			культур	330	
	3	лестница	14,8			14,8	культур	330	
	4	лифт	6,4			6,4	культур	330	
	5	холл лифтовой	12,5			12,5	культур	330	
	6	холл	60,5			60,5	культур	330	
	6а	кабинет	19,0	19,0			культур	330	
	7	коридор	7,5			7,5	культур	330	
	8	коридор	4,5			4,5	культур	330	
	9	санузел	4,2			4,2	культур	333	
	10	пом. подсобное	5,8			5,8	культур	330	
	11	холл	53,2			53,2	культур	330	
	12	лестница	7,1			7,1	культур	330	
	13	коридор	7,8			7,8	культур	330	
	13а	уборная	1,3			1,3	прочая	303	
	14	пом. подсобное	9,6			9,6	прочая	303	
	15	пом. подсобное	3,2			3,2	прочая	303	
	16	санузел	4,3			4,3	прочая	303	
	17	уборная	6,0			6,0	культур	303	
	18	коридор	6,2			6,2	прочая	303	
	18а	тамбур	1,7			1,7	культур	303	
	19	лестница	10,3			10,3	прочая	303	
20	тамбур	4,6			4,6	культур	303		
21	комната охраны	12,6	12,6			культур	303		
22	санузел	1,8			1,8	культур	303		
22а	тамбур	1,1			1,1	культур	303		

Итого по помещению	313,4	76,9	236,5				
---Нежилые помещения всего	313,4	76,9	236,5				
в т.ч. Культпросветит.	278,5	76,9	201,6				
Прочие	34,9		34,9				

Итого по этажу 1	313,4	76,9	236,5				
---Нежилые помещения всего	313,4	76,9	236,5				
в т.ч. Культпросветит.	278,5	76,9	201,6				
Прочие	34,9		34,9				

2 Сокольническая
территориальная база
технической инвентаризации
города Москвы

10
54

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 28.07.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
а 1	1	кабинет	13,0	13,0				учрежд.	282
	1а	кабинет	32,6	32,6				учрежд.	
	1б	кабинет	28,2	28,2				учрежд.	
	1в	кабинет	15,0	15,0				учрежд.	
	1г	кабинет	15,2	15,2				учрежд.	
	1д	кабинет	21,3	21,3				учрежд.	
	1е	коридор	17,3		17,3			учрежд.	
	2	клетка лестнич	13,4		13,4			культур	
	3	холл лифтовой	12,3		12,3			культур	
	4	коридор	4,2		4,2			культур	
	5	кабинет	53,0	53,0				учрежд.	
	6	служебное	8,3		8,3			учрежд.	
	7	уборная	1,0		1,0			учрежд.	
	8	уборная	1,0		1,0			учрежд.	
	9	умывальная	3,7		3,7			учрежд.	
	10	уборная	5,1		5,1			учрежд.	
	11	уборная	1,0		1,0			учрежд.	
	12	коридор	40,9		40,9			учрежд.	
	13	кабинет	29,6	29,6				учрежд.	
	14	клетка лестнич	18,1		18,1			культур	
	15	пом.подсобное	4,3		4,3			учрежд.	

Итого	по помещению	338,5	207,9	130,6				
---	Нежилые помещения всего	338,5	207,9	130,6				
	в т.ч. Учрежденческие	290,5	207,9	82,6				
	Культпросветит.	48,0		48,0				

Итого	по этажу а 1	338,5	207,9	130,6				
---	Нежилые помещения всего	338,5	207,9	130,6				
	в т.ч. Учрежденческие	290,5	207,9	82,6				
	Культпросветит.	48,0		48,0				

2
Специализированная
территориальная служба
технической инвентаризации
города Москвы

Помещение N I Тип: Культпросветительские
 Последнее обследование 28.07.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.		балк.	проч.		
2	1	холл лифтовой	12,2			12,2			культур	331
	2	лестница	13,6			13,6			культур	331
	3	кабинет	19,9	19,9					культур	331
	3а	кабинет	46,5	46,5					культур	331
	3б	кабинет	55,1	55,1					культур	331
	3в	кабинет	20,9	20,9					культур	331
	3г	кабинет	54,5	54,5					культур	331
	3д	коридор	28,1			28,1			культур	331
	4	умывальная	4,3			4,3			культур	331
	5	уборная	1,4			1,4			культур	331
	6	уборная	1,4			1,4			культур	331
	7	уборная	4,0			4,0			культур	331
7а	уборная	1,8			1,8			культур	331	
8	секретарь	15,0	15,0					культур	331	
8а	кабинет	26,7	26,7					культур	331	
8б	кабинет	34,3	34,3					культур	331	
8г	кабинет	32,4	32,4					культур	331	
9	коридор	29,6			29,6			культур	331	
10	клетка лестнич	11,6			11,6			прочая	718	
11	пом.подсобное	20,0			20,0			культур	331	
12	пом.подсобное	3,4			3,4			культур	331	

Итого по помещению	436,7	305,3	131,4				
---Нежилые помещения всего	436,7	305,3	131,4				
в т.ч. Культпросветит.	425,1	305,3	119,8				
Прочие	11,6		11,6				

Итого по этажу 2	436,7	305,3	131,4				
---Нежилые помещения всего	436,7	305,3	131,4				
в т.ч. Культпросветит.	425,1	305,3	119,8				
Прочие	11,6		11,6				

2) Государственное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

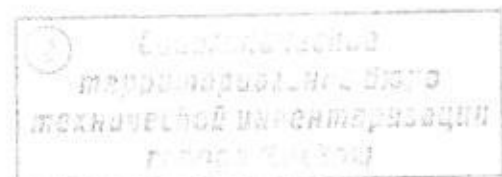
Помещение N I Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 28.07.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
а 2	1	холл лифтовой	12,2			12,2	культур	312	
	2	клетка лестнич	13,7			13,7	культур		
	3	кабинет	20,7	20,7			учрежд.		
	3а	кабинет	47,3	47,3			культур		
	3б	кабинет	18,9	18,9			культур		
	3в	кабинет	39,9	39,9			культур		
	3г	кабинет	37,6	37,6			культур		
	3д	кабинет	40,6	40,6			культур		
	3е	коридор	23,2			23,2	культур		
	4	умывальная	4,0			4,0	учрежд.		
	5	уборная	1,4			1,4	учрежд.		
	5а	уборная	1,4			1,4	учрежд.		
	6	уборная	4,9			4,9	учрежд.		
	6а	уборная	1,2			1,2	учрежд.		
	7	коридор	28,7			28,7	учрежд.		
	8	клетка лестнич	11,7			11,7	учрежд.		
	9	кабинет	37,4	37,4			учрежд.		
	9а	кабинет	30,7	30,7			культур		
	9б	кабинет	33,8	33,8			культур		
	9в	коридор	15,7			15,7	культур		

Итого	по помещению	425,0	306,9	118,1				
---	Нежилые помещения всего	425,0	306,9	118,1				
	в т.ч. Учрежденческие	111,4	58,1	53,3				
	Культпросветит.	313,6	248,8	64,8				

Итого	по этажу а 2	425,0	306,9	118,1				
---	Нежилые помещения всего	425,0	306,9	118,1				
	в т.ч. Учрежденческие	111,4	58,1	53,3				
	Культпросветит.	313,6	248,8	64,8				



Помещение N I Тип: Культпросветительские
 Последнее обследование 28.07.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
ч	1	холл лифтовой	12,4			12,4	культур	347	
	2	клетка лестнич	13,7			13,7	культур	347	
	3	сад зимний	55,4	55,4			культур	347	
	3а	коридор	14,8			14,8	культур	347	
	4	кабинет	17,9	17,9			культур	347	
	4а	кабинет	37,7	37,7			культур	347	
	4б	кабинет	39,7	39,7			культур	347	
	4в	кабинет	44,3	44,3			культур	347	
	5	коридор	12,1			12,1	культур	347	
	5а	коридор	14,2			14,2	культур	347	
	5б	коридор	14,4			14,4	культур	347	
	6	умывальная	3,9			3,9	культур	262	
7	уборная	1,4			1,4	культур	262		
8	уборная	1,4			1,4	культур	262		
9	уборная	4,9			4,9	культур	262		
9а	уборная	1,2			1,2	культур	262		
10	кабинет	101,5	101,5			культур	262		
10а	коридор	4,7			4,7	культур	262		
10б	кабинет	35,7	35,7			культур	262		
11	клетка лестнич	11,3			11,3	культур	262		
12	пом.подсобное	2,4			2,4	культур	262		

Итого по помещению	445,0	332,2	112,8				
---Нежилые помещения всего	445,0	332,2	112,8				
в т.ч. Культпросветит.	445,0	332,2	112,8				

Итого по этажу ч	445,0	332,2	112,8				
---Нежилые помещения всего	445,0	332,2	112,8				
в т.ч. Культпросветит.	445,0	332,2	112,8				

Итого по зданию	2608,6	1767,0	841,6				
---Нежилые помещения всего	2608,6	1767,0	841,6				
в т.ч. Гаражи	489,5	461,7	27,8				
Учрежденческие	401,9	266,0	135,9				
Культпросветит.	1587,6	963,2	624,4				
Прочие	129,6	76,1	53,5				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
 24.12.2010г. N 1021348.

Экспликация на 7 страницах

30.09.2015 г.

Исполнитель

Макарьева Е.К.

53 34 301253

Пронумеровано, пронумеровано и
скреплено печатью 4 листов

С. С. С.

Владимир
Орловский
Ленинград О.В.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

По данным тех. Паспорта ФГУП "Ростехинв.-Федер.БТИ"

UNOM 4308322

Кварт. №	265
Инвент. №	14
Шифр фонда	
Шифр проекта	индивидуальн

Админис. Выставочный комплекс на _____ (местимость) _____
 по Колокольникову пер. дом № **21** стр. корп. № _____
 Центрального АО г. Москвы

I. Общие сведения

Владелец **Владельцы инвестиционных паев. Закрытый паевой инвестиц. фонд недвижимости "Колокольников"** Число этажей **2+2подвала**

Год постройки **2011** переоборудовано _____ в _____ Год последнего кап. ремонта _____ г.
 надстроено _____

Кроме того, имеется: техподполье, подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши **рулонная** площадь крыши **557** кв. м.
 Фасад **цоколь- гранит, стены- керамогранит и алюм. панел.** площадь фасадов _____ кв. м.
 Число лестниц **2** шт. их уборочная площадь _____ кв. м.
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ кв. м.

Объем **10385** куб. м.
 Общая площадь по зданию _____ кв. м., в т.ч. общей без учета балконов и лоджий **2608,6** кв. м.
 из них:
 а) Жилые помещения: Общ. площ. _____ кв. м., в т.ч. общей площади без учета балконов и лоджий _____ кв. м.
 жилой площади _____ кв. м.

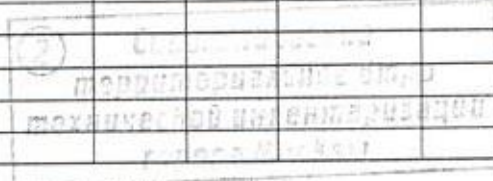
Общая площадь, относящаяся к общему имуществу многоквартирного дома _____ кв. м.

А. Распределение жилой площади

№№ п/п	Жилая площадь находится:	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Текущие изменения							
		Жилых квартир	Жилых комнат			Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая
						Жилых квартир	Жилых комнат			Жилых квартир	Жилых комнат		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещ. коридорн. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Мансарренная жилая площадь												
	Итого												
Из общего числа жилой площади находится:													
6	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общ. площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения					
					Число квартир	Обл.п. без уч. балк. и лодж.	Жилая площадь	Число квартир	Обл.п. без уч. балк. и лодж.	Жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									



13

57 3

I. Нежилые помещения: общая площадь 2608,6 кв.м.

№№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:								
		Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Общая		Основная		Общая		Основная		
						Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Жилая в нежил. пом.													
2	Торговая													
3	Производственная													
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи	489,5		461,7										
7	Учрежденческая	401,9		266,0										
8	Обществ. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ-просветит.	1587,6		963,2										
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерск.													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	129,6		76,1										
Итого:		2608,6		1767										

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая _____ основная _____ 2. Цокольн. эт.: общая _____ основная _____
 Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд, _____ кв. м.

№№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения:			
				Всего	Основная	Всего	Основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) Жилищная контора						
	б) Комн. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищных контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
Итого:							

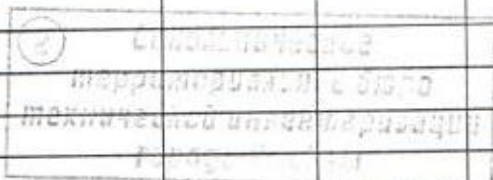
2
 Служба технической инвентаризации
 г. Москва

II. Благоустройство общей и жилой/основной площади (кв.м.)

№	Вид строения	Канализация		Отопление										Ванны				Горячее водоснаб.		Газоснабжение		Лифты		Напряжение электросети (вольт)		Группа благоустройства	
		3	4	Центральное										14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25		26
				5	6	7	8	От собственной котельной		От групп		13															
9	10	11	12					Калориферное	С газовым водоснабжением	С газовыми колонками	С дровяными колонками		Без колонок и горячей воды														
2608,6		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26		
	2608,6						2608,6										2608,6					2608,6	1		2608,6	11	

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№	Наименование	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
1	2	3	4	5	6	7
	выст.компл.	1	$33,96 \cdot 8,9 + 1,48 \cdot 4,71 + 5,14 \cdot 14,03 + 2,44 \cdot 2,85 - 2,47 \cdot 5,7 =$	362,6	6,30	2284
		2	$33,96 \cdot 9,4 + 1,50 \cdot 5,01 + 5,81 \cdot 14,32 - 0,2 \cdot 8,02 - 0,4 \cdot 5,09 \cdot 6 =$	506,0	7,38	3734
	подвал	1-2	$33,92 \cdot 8,99 + 1,47 \cdot 4,71 + 5,14 \cdot 14,03 + 2,56 \cdot 3,00 =$	382,0	6,40	2445
	чердак		$11,2 \cdot 35,97 + 1,5 \cdot 6,37 + 5,81 \cdot 14,32 - 0,4 \cdot 2,57 \cdot 3 - 0,4 \cdot 5,09 \cdot 2 - 0,4 \cdot 2,11$	509,8	3,77	1922
						10385



Площадь застройки: 337,0 м²
(площадь здания по цоколю, открытые ступи, крыльца, площадки перед подъездами, приямки, и т.д.)

14
58

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

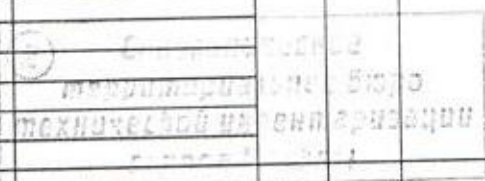
Группа кабит. 1 Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборник № 4
 вид внутренней отделки повышенная Средняя внутренняя высота помещений _____ Таблица № 526

1	2	3	4	5	6	7	8	9
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Баланс в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленной на 100
1	Фундаменты	монолитная железобетонная плита		5		5	5	0,20
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	каркасно-стенная система из монолитного железобетона		24		24	5	1,20
	б. Перегородки	кирпичные гипсокартонные, пеноблоки						
3	Перекрытия:	чердачные	монолитная железобетонная плита	9		9	5	0,40
		междуэтажные	монолитная железобетонная плита					
		подвальные	монолитная железобетонная плита					
4	Крыша	плоская		6		6	5	0,30
5	Полы	цемент		10		10	5	0,50
6	Проемы:	оконные	однокамерные стеклопакеты витражи	11		11	5	0,50
		дверные	остекленные заводского изготовления					
7	Отдел. работы:	цоколь-гранит, стены-керамогранит и алюм. панели		8	4	12	5	0,60
а	Наружная отделка архитектур. оформл.							
	б	Внутренняя отделка						
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	от ТЭЦ					
		Печное отопл.						
		Водопровод	Городской					
		Канализация	Центральная					
		Радио	городская сеть					
		Телефон	от АТС					
	Телевидение							
	Ванны:	с газовой колон.		12,7	7,6	20,3	5	1,02
		с дровян. колон.						
		с горяч. водосн.						
		Горячее водоснаб.	от ТЭЦ					
		Вентиляция	Приточно-вытяжная, принудительная					
		Газоснабжение						
	Мусоропровод							
	Лифты	1 автоподъемник						
	Электроосвещение	Скрытая проводка						
9	Разные работы	лестничные клетки отмостка крыльца, ступени		14,3		14,3	5	0,72
	Итого					111,60		5,43
Процент износа, приведенный к 100 по формуле				Процент износа (гр.9)×100	5,4×100	5 %		
				Удельный вес (гр.7)	111,6			

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

группа казлит. _____ Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборщик № _____
 вид внутренней отделки _____ Средняя внутренняя высота помещений _____ Таблица № _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа к удельному весу конструктивных элементов деленной на 100
1	Фундаменты							
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки							
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные							
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы: оконные дверные							
7	Отдел. работы: Наружная отделка архитект. оформл. а _____ б _____ Внутренняя отделка а _____ б _____							
8	Санитарные и электротехнические работы Центр. отопление Печное отопл. Водопровод Канализация Радио Телефон Телевидение Ванны с горячей колон. с горячей колон. с горячей колон. Горячие водосб. Вентиляция Газоснабжение Мусоропровод Лифт Электроснабжение							
9	Разные работы							
			Итого					
Процент износа, определенный по формуле			Процент износа (гр.9)х100					
			Удельный вес (гр.7)					



 Государственный технический университет
 архитектуры и строительства
 Российской Федерации

VI. Техническое описание холодных пристроек

1. Литер по плану	2. Назначение	3. Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										14. № сборника	15. № таблицы	16. Удельный вес оценен. объема в %	17. Итого в %	
			4. Фундаменты	5. Стены и перегородки	6. Перекрытия	7. Крыша	8. Полы	9. Проемы:		11. отделочные работы	12. внутренние санитарно-и электротехнические устройства	13. прочие работы					
								9. оконные	10. дверные								

2. Составитель
 Территориальный отдел
 технической инспекции
 города Уфа, ул.

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек.

№ п/п	Наименование строения и пристройки	№ сборки	№ Таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах						на этажность	удулы вес строен после поправок	Стоим. ед. изм. после применен. поправ. коэф.	Объем или площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						на высоту помещения	на среднюю площадь квартиры	на отклонен. от группы капитальност.	на объем строения	на отклонен. от группы капитальност.	на объем строения							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
	Основное	4	526	26,70	1,12						1,05	1,17	31,24	8463	264384	5	251165	
						K =	1,01	1,24	1,65	=	546339							
Всего:															546339	5	519022	

По состоянию на 28.07.2014 г.
5% износа по состоянию на 2013год

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

Работу выполнил _____
(должность) (подпись)
Проверил бригадир _____
(подпись)
Начальник бюро _____
(подпись)

5 и 5334301253

Поданный план составлен по состоянию на
"28" 07 "2014" г. "....." г. "....." г.
Подпись: М. М. М. М. М. М.
Проверил: _____
"30" 05 2015

VIII. Потребность в капитальном ремонте строения № _____

№№ п/п	Наименования конструктивных элементов и оборудования	Единица измерен.	Количество	% износа	Потребность в кап. ремонте					Выполнено:				
					Всего	В т.ч.		Цена за единицу		Сумма в руб.	г.	г.	г.	
						Ремонт	Сме-на	Ремонт	Сме-на					
6	7	8	9	10	11	12	13	14						
1	Фундаменты	куб.м												
2	Стены	куб.м												
3	Стены	кв.м												
4	Перегородки дерев.	кв.м												
5	Перегородки нестараем.	кв.м												
6	Перекрытия	бетонные	кв.м											
7		железобетонные	кв.м											
8		деревянные	кв.м											
9		каркасные	кв.м											
10		стальные	кв.м											
11		обшитые	кв.м											
12		Крыша	деревянная	кв.м										
13			металлочерепица	кв.м										
14			профлист	кв.м										
15		Полы	бетонные	кв.м										
16			деревянные	кв.м										
17	железобетонные		кв.м											
18	каменные		кв.м											
19	прочие		кв.м											

2) СЗАО "Инженерное бюро территориальной инженерной организации г. Москва"

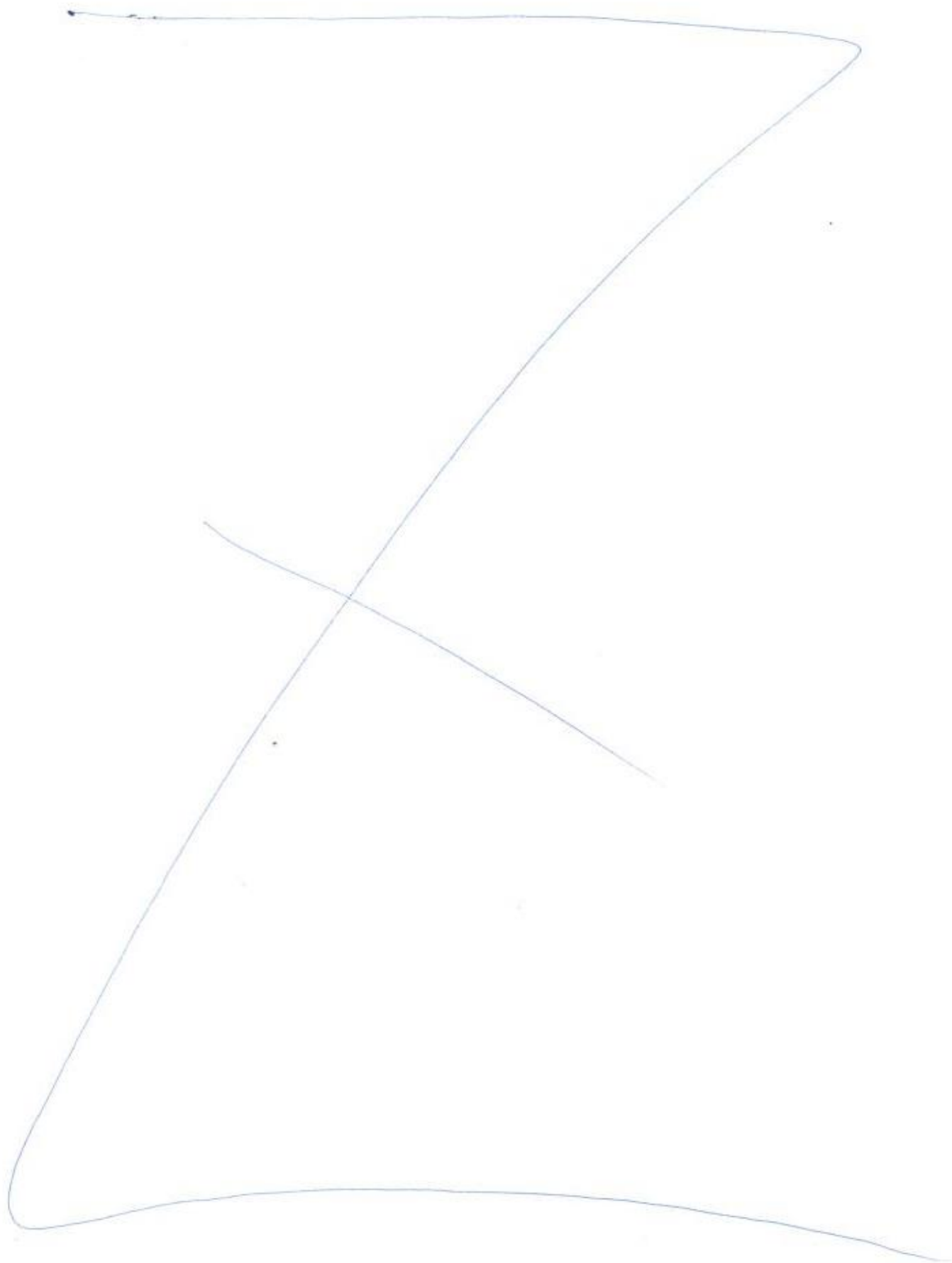
Пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью

16 *Меридиан*) лист *06*

Генеральный директор АО/УК «Меридиан»

Шарфов Марат Вафович





Прошито, пронумеровано,
скреплено подписью и печатью
С. Кривошлыкова лист
Индивидуальный предприниматель
Кривошлыкова Светлана Алексеевна

