GROUP OF COMPANIES SRG®

DRAFT

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 124/06-27-1

"Определение величины рыночной стоимости объекта оценки – нежилых помещений площадью 17 705,6 кв. м, 656,7 кв. м, 182,7 кв. м и 47,0 кв. м, а также водопровода протяженностью 592,26 м и кабельной линии протяженностью 12 893,55 м, расположенного по адресу: г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А"

Дата оценки: 20 ноября 2014 г.

Дата составления: 20 ноября 2014 г.

Заказчик: ООО УК "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)" Д. У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты"

Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal")

Москва 2014

Исполнительное резюме

В соответствии с Договором № 124/06 от 23 августа 2006 г. и Заданием на оценку № 1 от 13 ноября 2014 г. к договору ООО "ЭсАрДжи Оценка" ("SRG Appraisal") произвело оценку величины рыночной стоимости объекта оценки - объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10А, а именно:

– нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 64, 65, с 70 по 74, с 77 по 83, с 85 по 101, с 103 по 114) кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/103/2012-666);

– нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв. м, (номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение XII – комнаты с 1 по 41; антресоль 2, помещение XIV – комнаты 1, 2; этаж надстройка, помещение XXVII – комната 1; помещение XXVIII –комната 1; этаж тех., помещение XXIV – комнаты с 1 по 37; этаж 1 подземный, помещение III – комнаты с 1 по 35; этаж 2 подземный, помещение II – комнаты 3, 6, 10, 13, 14, 23, 24, 26; этаж 3 подземный, помещение I – комнаты с 1 по 25; этаж 1, помещение IV – комнаты с 1 по 14, 14а, с 15 по 24, с 26 по 40, с 45 по 48, с 50 по 63, с 66 по 69, 75, 76, 102, с 115 по 117; этаж 2, помещение XIII – комнаты с 1 по 103; этаж 3, помещение XV – комнаты 20, 21, 34, 53, 58; этаж 4, помещение XVI – комнаты 29, 56, 57; этаж 5, помещение XVII – комнаты 46, 61, 81; этаж 6, помещение XVIII – комнаты 21, 24, 38; этаж 7, помещение XIX –комнаты 15, 23, 36; этаж 8, помещение XX – комнаты 5, 7, 25; этаж 9, помещение XXI – комнаты 23, 25, 32; этаж 10, помещение XXII – комнаты с 1 по 19, 19а, с 20 по 47, 47а, с 48 по 65; этаж 11, помещение XXIII – комнаты с 1 по 64, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/103/2012-665);

– нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 8, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/029/2011-557);

– нежилое помещение общей площадью 47 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII – комната 1, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/121/2009-818);

– водопровод протяженностью 592,26 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020, кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/011/2010-745);

– кабельная линия протяженностью 12 893,55 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028, кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/018/2010-943).

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, выполнивший настоящий отчет, в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки купли-продажи, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

DRAFT

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке № 124/06-27-1 от 20 ноября 2014 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, специалистами ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG Appraisal") был сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 20 ноября 2014 г. округленно[1] составляет:

2 594 262 000

(Два миллиарда пятьсот девяносто четыре миллиона двести шестьдесят две тысячи) руб.

Рыночная стоимость объекта оценки (стоимостные показатели по каждому оцениваемому объекту)

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Местоположение	Наименование оцениваемого объекта	Общая площадь, кв. м / Протяженность, м	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (округленно)
1	77-77-06/103/2012-665	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д.10А	Нежилое помещение	17 705,6	2 101 910 000
2	77-77-06/103/2012-666			656,7	155 022 000
3	77-77-06/029/2011-557			182,7	53 776 000
4	77-77-06/121/2009-818			47,0	36 320 000
5	77-06-02007-000-Д100000020		Водопровод	592,26	38 655 000
6	77-06-02006-000-А100000028		Кабельная линия	12 893,55	208 579 000
Итого по объекту оценки					**2 594 262 000**

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

С уважением,
Руководитель проектов по оценке
Департамента оценки бизнеса
ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal") _____ **О. В. Фетищева**

[1] Округленно до тысяч рублей.

DRAFT

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 6

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 6

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 6

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки 7

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 8

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 10

3.1. Основание для проведения оценки объекта оценки 10

3.2. Сведения об Исполнителе 10

3.3. Сведения о Заказчике оценки и Оценщике 10

3.3.1. Сведения о Заказчике оценки 10

3.3.2. Сведения об Оценщике 10

3.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки 11

3.5. Вид определяемой стоимости 11

3.6. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки 11

3.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности 14

3.8. Сведения о независимости оценщиков 14

3.9. Пределы использования полученных результатов 15

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 16

4.1. Общие сведения 16

4.2. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего Отчета 16

4.3. Описание месторасположения объекта оценки 17

4.4. Описание количественных и качественных характеристик 20

4.4.1. Описание количественных и качественных характеристик земельного участка 20

4.4.2. Описание количественных и качественных характеристик улучшений 21

4.5. Анализ достаточности и достоверности информации 31

5. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 33

5.1. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы 33

5.1.1. Классификация офисных зданий, различия в уровнях отделки 33

5.1.2. Общая ситуация на рынке офисной недвижимости 37

5.1.3. Анализ рынка паркингов г. Москвы 44

5.2. Анализ ликвидности объекта оценки 46

DRAFT

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 49
6.1. Общие сведения 49
6.2. Анализ вариантов использования условно свободного участка 49
6.3. Анализ земельного участка с существующими улучшениями 52
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 53
7.1. Определение стоимости сравнительным подходом 53
7.2. Определение стоимости доходным подходом 54
7.2.1. Обоснование выбора метода оценки 55
7.2.2. Последовательность определения чистого операционного дохода 55
7.2.3. Определение арендуемой площади 56
7.2.4. Определение потенциального валового дохода 56
7.2.5. Определение среднерыночной ставки аренды 57
7.2.6. Определение действительного валового дохода 62
7.2.7. Определение чистого операционного дохода 62
7.2.8. Расчет коэффициента капитализации 65
7.2.9. Результаты определения стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода 65
7.3. Определение стоимости затратным подходом 66
7.4. Согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке 67
7.4.1. Определение стоимости каждого объекта, входящего в состав объекта оценки 67
8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 69
9. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 70
9.1. Основные этапы проведения оценки 70
9.2. Обзор подходов и методов оценки 70
9.3. Согласование результатов 76
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ 77
11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 79
12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ 81
13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ЗАКАЗЧИКОМ 87
14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА 156

DRAFT

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета является: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10А, а именно:

- нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 64, 65, с 70 по 74, с 77 по 83, с 85 по 101, с 103 по 114) кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/103/2012-666);
- нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв. м, (номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение XII – комнаты с 1 по 41; антресоль 2, помещение XIV – комнаты 1, 2; этаж надстройка, помещение XXVII – комната 1; помещение XXVIII –комната 1; этаж тех., помещение XXIV – комнаты с 1 по 37; этаж 1 подземный, помещение III – комнаты с 1 по 35; этаж 2 подземный, помещение II – комнаты 3, 6, 10, 13, 14, 23, 24, 26; этаж 3 подземный, помещение I – комнаты с 1 по 25; этаж 1, помещение IV – комнаты с 1 по 14, 14а, с 15 по 24, с 26 по 40, с 45 по 48, с 50 по 63, с 66 по 69, 75, 76, 102, с 115 по 117; этаж 2, помещение XIII – комнаты с 1 по 103; этаж 3, помещение XV – комнаты 20, 21, 34, 53, 58; этаж 4, помещение XVI – комнаты 29, 56, 57; этаж 5, помещение XVII – комнаты 46, 61, 81; этаж 6, помещение XVIII – комнаты 21, 24, 38; этаж 7, помещение XIX –комнаты 15, 23, 36; этаж 8, помещение XX – комнаты 5, 7, 25; этаж 9, помещение XXI – комнаты 23, 25, 32; этаж 10, помещение XXII – комнаты с 1 по 19, 19а, с 20 по 47, 47а, с 48по 65; этаж 11, помещение XXIII – комнаты с 1 по 64, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/103/2012-665);
- нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 8, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/029/2011-557);
- нежилое помещение общей площадью 47 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII – комната 1, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/121/2009-818);
- водопровод протяженностью 592,26 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020, кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/011/2010-745);
- кабельная линия протяженностью 12 893,55 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028, кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/018/2010-943).

В совокупности оцениваемые объекты представляют собой часть (общей площадью 18 592 кв. м) единого объекта недвижимости – бизнес-центра "Принципал Плаза" общей площадью 32 434,30 кв. м[2], расположенного по адресу: г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком (далее – Оценщик) использовался доходный подход. Результаты, полученные в рамках применения каждого из подходов, представлены в таблице ниже.

[2] По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru): ОКС № 77:06:0002006:1027. Дата обновления атрибутов ОКС на ПКК 08.10.2014.

Табл. 1.1

Стоимость объекта оценки, полученная при применении различных подходов к оценке

Подход к оценке	Стоимость, полученная в рамках подхода к оценке (с учетом НДС), руб.	Стоимость, полученная в рамках подхода к оценке (без учета НДС), руб.
Сравнительный	Не применялся	Не применялся
Доходный	2 594 261 644	2 594 261 644
Затратный	Не применялся	Не применялся

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки[3] по состоянию на дату оценки без учета НДС округленно[4] составляет:

2 594 262 000

(Два миллиарда пятьсот девяносто четыре миллиона двести шестьдесят две тысячи) руб.

Табл. 1.2

Рыночная стоимость объекта оценки (стоимостные показатели по каждому оцениваемому объекту)

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Местоположение	Наименование оцениваемого объекта	Общая площадь, кв. м / Протяженность, м	Рыночная стоимость, руб. без НДС (округленно)
1	77-77-06/103/2012-665	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д.10А	Нежилое помещение	17 705,6	2 101 910 000
2	77-77-06/103/2012-666			656,7	155 022 000
3	77-77-06/029/2011-557			182,7	53 776 000
4	77-77-06/121/2009-818			47,0	36 320 000
5	77-06-02007-000-Д100000020		Водопровод	592,26	38 655 000
6	77-06-02006-000-А100000028		Кабельная линия	12 893,55	208 579 000
Итого по объекту оценки					**2 594 262 000**

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

[3] Итоговая величина рыночной стоимости каждого объекта, входящего в состав объекта оценки, представлена в Табл. 1.2 настоящего Отчета.

[4] Округленно до тысяч рублей.

DRAFT

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объект оценки[5]	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10А, а именно: – нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 64, 65, с 70 по 74, с 77 по 83, с 85 по 101, с 103 по 114) кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/103/2012-666); – нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв. м, (номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение XII – комнаты с 1 по 41; антресоль 2, помещение XIV – комнаты 1, 2; этаж надстройка, помещение XXVII – комната 1; помещение XXVIII –комната 1; этаж тех., помещение XXIV – комнаты с 1 по 37; этаж 1 подземный, помещение III – комнаты с 1 по 35; этаж 2 подземный, помещение II – комнаты 3, 6, 10, 13, 14, 23, 24, 26; этаж 3 подземный, помещение I – комнаты с 1 по 25; этаж 1, помещение IV – комнаты с 1 по 14, 14а, с 15 по 24, с 26 по 40, с 45 по 48, с 50 по 63, с 66 по 69, 75, 76, 102, с 115 по 117; этаж 2, помещение XIII – комнаты с 1 по 103; этаж 3, помещение XV – комнаты 20, 21, 34, 53, 58; этаж 4, помещение XVI – комнаты 29, 56, 57; этаж 5, помещение XVII – комнаты 46, 61, 81; этаж 6, помещение XVIII – комнаты 21, 24, 38; этаж 7, помещение XIX –комнаты 15, 23, 36; этаж 8, помещение XX – комнаты 5, 7, 25; этаж 9, помещение XXI – комнаты 23, 25, 32; этаж 10, помещение XXII – комнаты с 1 по 19, 19а, с 20 по 47, 47а, с 48 по 65; этаж 11, помещение XXIII – комнаты с 1 по 64, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/103/2012-665); – нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 8, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/029/2011-557); – нежилое помещение общей площадью 47 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII – комната 1, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/121/2009-818); – водопровод протяженностью 592,26 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020, кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/011/2010-745); – кабельная линия протяженностью 12 893,55 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028, кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/018/2010-943).
2. Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность[6]
2.1. Ограничения и обременения указанных прав	Доверительное управление[7]
2.2. Обладатели указанных прав	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Каптал (Эссет Менеджмент)"
3. Цель оценки	Определение рыночной стоимости
4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для расчета стоимости чистых активов и составления иной отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)". Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

[5] Содержание Задания на оценку представлено в соответствии с п. 17 ФСО № 1, и соответствует заданию на оценку № 1 от 13 ноября 2014 г. к договору №124/06 от 23 августа 2006 г., заключенному между ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG Appraisal") и ООО УК "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты", на основании которого производилась оценка.

[6] Оцениваемые объекты, входящие в состав объекта оценки, находятся на праве общей долевой собственности у владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО УК "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

[7] Доверительное управление – это временное владение имуществом физического или юридического лица на основе договора доверительного управления с целью получения дохода в интересах этого лица. При этом лицо, передавшее свое имущество в доверительное управление, остается собственником этого имущества на все время доверительного управления. Ввиду того, что доверительное управление предполагает управление имуществом (активами) в интересах многочисленных собственников, данное обременение, в рамках настоящего Отчета, не учитывается.

5. Вид стоимости	Рыночная
6. Дата оценки	20 ноября 2014 г.
7. Сроки проведения оценки	5 (пять) рабочих дней
8. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, а также иные факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов оценки	1. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. 2. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки. 3. В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка.

DRAFT

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

3.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Основанием для выполнения оценочных услуг является Договор на проведение оценки № 124/06 от 23 августа 2006 г. и Задание на оценку № 1 от 13 ноября 2014 г. к договору, заключенные между ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal") и ООО УК "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты" (далее – Договор).

3.2. Сведения об Исполнителе

Исполнителем услуг по оценке является ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal")[8]:

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal")
Место нахождения (юридический адрес)	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
ОГРН	1022200911260
Дата присвоения ОГРН	04.12.2002
Сведения о добровольном страховании гражданской ответственности	Договор № 2/14/134/933 от 05 февраля 2014 г, страховая сумма 520 000 000 (Пятьсот двадцать миллионов) руб. Сроком действия с 12 февраля 2014 г. по 11 февраля 2015 г.

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29 июля 1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

3.3. Сведения о Заказчике оценки и Оценщике

3.3.1. Сведения о Заказчике оценки

Заказчиком оценки является ООО УК "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)" Д. У. ЗПИФ недвижимость "Саввинские палаты":

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)" Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саввинские палаты"
Юридический адрес	1210190, г. Москва, ул. Знаменка, д. 13, стр. 1
ОГРН	1057748363892
Дата присвоения ОГРН	26.09.2005

3.3.2. Сведения об Оценщике

Оценщиком, выполнившим настоящий Отчет (далее – Отчет), является Фетищева Ольга Вадимовна, заключившая с ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal") трудовой договор № 330 от 02.12.2013:

Оценщик	Фетищева Ольга Вадимовна
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №775771 Московский Государственный Строительный Университет, выданный 29.06.2007 (по программе: "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)")
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП СРО "НКСО", адрес: г. Москва, ул. Малая Ордынка, 13. Свидетельство № 01233 (номер согласно реестру членов НП СРО "НКСО") от 23.01.2008
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности	Полис № 03465/776/00013/4 от 04.02.2014; выдан ОАО "АльфаСтрахование"; срок действия с 05.02.2014 по 04.02.2015; страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной	Более 7 лет

[8] В соответствии с Уставом ООО "ЭсАрДжи-Оценка, "SRG-Appraisal" – наименование общества на английском языке. Товарный знак "SRG" в верхнем колонтитуле отчета об оценке является зарегистрированным товарным знаком, принадлежащим Исполнителю, используемым Исполнителем при реализации услуг оценки имущества.

3.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Для проведения работ по оценке согласно Договору другие специалисты не привлекались.

3.5. Вид определяемой стоимости

Вид определяемой стоимости – рыночная.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 2 (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007), под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

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

3.6. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и достоверной, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации.
2. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
3. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
4. От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы или давать показания и присутствовать в суде в связи с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
5. Заказчик должен принять условие о защите Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, ввиду

легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

6. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

7. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

8. Оценщик не проводил в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав, и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта.

9. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются

10. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (согласно п. 26 ФСО № 1).

12. В состав объекта оценки входит множество объектов, в том числе нежилые помещения площадью 17 705,6 кв. м, 656,7 кв. м и 182,7 кв. м, инженерные коммуникации, необходимые для эксплуатации указанных выше нежилых помещений, в совокупности представляющих собой часть бизнес-центра (водопровод, кабельная линия протяженностью 592,26 м и 12 893,55 м соответственно, а также нежилое помещение площадью 47,0 кв. м, функциональное назначение которого – трансформаторная подстанция). В рамках настоящего Отчета Оценщик исходил из допущения о том, что рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости, включает в себя стоимость коммуникаций, входящих в состав объекта оценки. Учитывая вышесказанное, рыночная стоимость каждого объекта, входящего в состав объекта оценки, определяется как произведение рыночной стоимости единого объекта недвижимости на долю оценочной стоимости на 20.05.2014[9] соответствующего объекта в общей оценочной стоимости на 20.05.2014.

13. Оцениваемые объекты, входящие в состав объекта оценки, находятся в долевой собственности. На основании действующего законодательства ГК РФ, ст. 252

[9] Информация об оценочной стоимости на 20.05.2014 объектов, входящих в состав объекта оценки, предоставлена Заказчиком.

"Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними; участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества". Согласно действующему законодательству, имущество, находящееся в общей совместной собственности, может быть отчуждено только с согласия всех собственников. Оценщик проводит оценку исходя из допущения, что при продаже объекта оценки или иного действия с ним, будут выполнены все требования действующего законодательства.

14. В совокупности оцениваемые объекты, входящие в состав объекта оценки, представляют собой часть (общей площадью 18 592 кв. м) единого объекта недвижимости – бизнес-центра общей площадью 32 434,30 кв. м[10]. Объемно-планировочные решения оцениваемых объектов позволяют воспринимать их и позиционировать на открытом рынке как самостоятельный объект недвижимости – часть офисного бизнес-центра.

15. Учитывая незначительную долю (менее 5%) помещений площадью 656,7 кв. м и 182,7 кв. м в общей площади объектов, входящих в состав объекта оценки (18 592 кв. м), при определении рыночной стоимости оценщик исходил из допущения, что объекты, входящие в состав объекта оценки, представляют собой единый объект недвижимости - часть бизнес-центра. На основании изложенного выше, в рамках доходного подхода, при определении годовой ставки аренды рассматривались средние ставки аренды за помещения различной площади, расположенные на разных этажах в бизнес-центрах, относящихся к аналогичному классу недвижимости.

16. Объект оценки расположен на земельном участке площадью 10 151,0 кв. м. В связи с тем, что Заказчиком не были предоставлены документы, идентифицирующие права на участок, а также физические характеристики самого участка, Оценщиком принято решение, при определении стоимости объекта оценки, проводить расчеты, исходя из допущения об отсутствии избыточных площадей земельных участков, относящихся к объекту оценки и объектам-аналогам.

17. В рамках настоящего Отчета некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

18. Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel 2010. Функция "точность как на экране" не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако дает погрешность в визуализации данных.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

[10] По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru): ОКС № 77:06:0002006:1027. Дата обновления атрибутов ОКС на ПКК 08.10.2014.

3.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 (далее – ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 255 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 254 (далее – ФСО № 3);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Кроме того, Оценщик использовал стандарты и правила Некоммерческого партнерства "Саморегулируемая организация "Национальная коллегия специалистов-оценщиков" (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

3.8. Сведения о независимости оценщиков[11]

- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.
- Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Размер оплаты Оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

[11] Ст.16 ФЗ-135

- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

3.9. Пределы использования полученных результатов

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Полученные Оценщиком в результате исследований выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки и связанных с этим ограничениях.

DRAFT

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Общие сведения

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета является: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10А, а именно:

- нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 64, 65, с 70 по 74, с 77 по 83, с 85 по 101, с 103 по 114) кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/103/2012-666);
- нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв. м, (номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение XII – комнаты с 1 по 41; антресоль 2, помещение XIV – комнаты 1, 2; этаж надстройка, помещение XXVII – комната 1; помещение XXVIII –комната 1; этаж тех., помещение XXIV – комнаты с 1 по 37; этаж 1 подземный, помещение III – комнаты с 1 по 35; этаж 2 подземный, помещение II – комнаты 3, 6, 10, 13, 14, 23, 24, 26; этаж 3 подземный, помещение I – комнаты с 1 по 25; этаж 1, помещение IV – комнаты с 1 по 14, 14а, с 15 по 24, с 26 по 40, с 45 по 48, с 50 по 63, с 66 по 69, 75, 76, 102, с 115 по 117; этаж 2, помещение XIII – комнаты с 1 по 103; этаж 3, помещение XV – комнаты 20, 21, 34, 53, 58; этаж 4, помещение XVI – комнаты 29, 56, 57; этаж 5, помещение XVII – комнаты 46, 61, 81; этаж 6, помещение XVIII – комнаты 21, 24, 38; этаж 7, помещение XIX –комнаты 15, 23, 36; этаж 8, помещение XX – комнаты 5, 7, 25; этаж 9, помещение XXI – комнаты 23, 25, 32; этаж 10, помещение XXII – комнаты с 1 по 19, 19а, с 20 по 47, 47а, с 48по 65; этаж 11, помещение XXIII – комнаты с 1 по 64, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/103/2012-665);
- нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 8, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/029/2011-557);
- нежилое помещение общей площадью 47 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII – комната 1, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/121/2009-818);
- водопровод протяженностью 592,26 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020, кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/011/2010-745);
- кабельная линия протяженностью 12 893,55 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028, кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/018/2010-943).

В совокупности оцениваемые объекты представляют собой часть (общей площадью 18 592 кв. м) единого объекта недвижимости – бизнес-центра "Принципал Плаза" общей площадью 32 434,30 кв. м[12], расположенного по адресу: г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А.

4.2. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего Отчета

В таблице ниже представлен перечень правоудостоверяющих документов на объект оценки.

[12] По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru): ОКС № 77:06:0002006:1027. Дата обновления атрибутов ОКС на ПКК 08.10.2014.

Табл. 4.1

Правоудостоверяющие документы на объект оценки

№ п/п	Наименование объекта в соответствии с правоудостоверяющими документами	Правоудостоверяющий документ	Кадастровый (или условный) номер	Существующие ограничения (обременения)	Субъект права	Площадь, кв. м / Протяженность, м
1	Нежилое помещение	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АО № 216775 от 18 января 2013 г.	77-77-06/103/2012-665	Доверительное управление	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО УК "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	17 705,6
2	Нежилое помещение	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АО № 216774 от 18 января 2013 г.	77-77-06/103/2012-666	Доверительное управление		656,7
3	Нежилое помещение	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АН № 627260 от 25 ноября 2011 г.	77-77-06/029/2011-557	Доверительное управление		182,7
4	Нежилое помещение	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АН № 192429 от 7 апреля 2011 г.	77-77-06/121/2009-818	Доверительное управление		47,0
5	Водопровод	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АН № 157922 от 18 марта 2011 г.	77-77-22/011/2010-745	Доверительное управление		592,26
6	Кабельная линия	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АН № 157921 от 18 марта 2011 г.	77-77-22/018/2010-943	Доверительное управление		12 893,55

Источник информации: данные правоудостоверяющих документов, предоставленных Заказчиком

Вывод по правовым характеристикам объекта оценки:

Проведенный анализ имущественных прав позволил Оценщику сделать вывод о том, что на объект оценки зарегистрировано право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)".

Существующими ограничениями (обременениями) права по оцениваемым объектам является доверительное управление.

Учитывая цели и задачи настоящей оценки, при определении рыночной стоимости объекта оценки указанные выше обременения не учитывались.

4.3. Описание месторасположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Юго-Западном административном округе г. Москвы, в районе "Академический", по адресу: просп. 60-летия Октября, д. 10А.

Характеристика Юго-Западного административного округа[13]

Юго-Западный административный округ (ЮЗАО) города Москвы – один из десяти округов столицы. В состав ЮЗАО входят 12 районов: Академический, Северное Бутово, Южное Бутово, Гагаринский, Зюзино, Коньково, Котловка, Ломоносовский, Обручевский, Теплый Стан, Черемушки и Ясенево.

Округ занимает территорию 111,36 кв. км. Общая численность жителей Юго-Западного округа составляет порядка 1 177 тыс. чел.

[13] http://mosopen.ru/district/uzao.

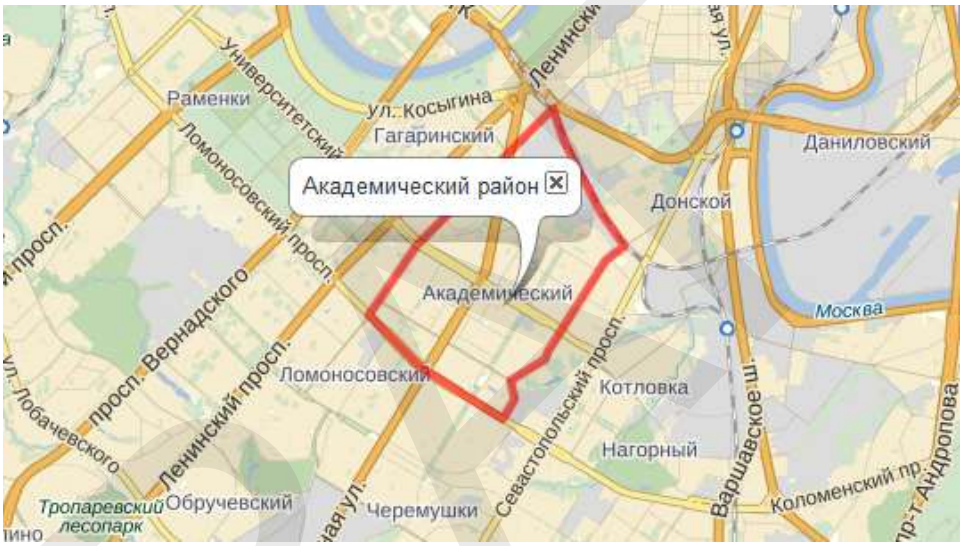
Основная линия метро в округе – Калужско-Рижская, идущая вдоль трассы Профсоюзной улицы. В районах Южное и Северное Бутово существует линия легкого метро. Также в округе находятся несколько станций Серпуховско-Тимирязевской, станция "Каховская" одноименной линии. Станции "Воробьевы горы" и "Университет" Сокольнической линии расположены на границе Юго-Западного и Западного округов.

Характеристика района Академический[14]

Академический район входит в состав 12-и районов Юго-Западного административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 557 га, в нем насчитывается 20 улиц и 2 станции метро Калужско-Рижской линии ("Академическая" и "Профсоюзная"). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 82 тыс. чел.

Рисунок 4.1

Район Академический на карте г. Москвы



Источник информации: http://mosopen.ru/region/akademicheskij

Табл. 4.2

Характеристика местоположения объекта оценки

Наименование параметра	Характеристика
Местоположение	РФ, г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А
Градостроительная зона и соответствие зонированию	Участок расположен преимущественно в зоне коммерческой и жилой застройки
Типичное использование окружающей застройки	Административно-торговые объекты, жилые дома
Транспортная доступность	Объект оценки расположен на первой линии домов проспекта 60-летия Октября в Юго-Западном административном округе, в районе "Академический", на расстоянии 470 м (до 5 минут пешком) от станции метро "Академическая" Калужско-Рижской линии московского метрополитена, а также 1,9 км от Ленинского проспекта и ТТК. Прилегающие улицы: ул. Вавилова, Севастопольский проспект, ул. Дмитрия Ульянова, ТТК, Ленинский проспект, ул. Кржижановского, Нахимовский проспект, ул. Профсоюзная. Объект оценки расположен недалеко от этих магистралей (улиц) и имеет хорошую транспортную доступность
Экономическое местоположение	Объект оценки расположен в зоне сложившегося района и занимает выгодное экономико-географическое положение
Плотность и тип застройки	Плотность застройки в зоне расположения объекта 70%
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Москве. Уровень шума – допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на административно-торговую и жилую недвижимости
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

Источник информации: данные Заказчика и анализ местоположения, проведенный Оценщиком

[14] http://mosopen.ru/region/akademicheskij.

Рисунок 4.2

Схематическое изображение объекта оценки на карте района Академический

Источник информации: http://maps.yandex.ru/

Рисунок 4.3

Схематическое изображение объекта оценки на карте района Академический (аэрокосмический снимок)

Источник информации: http://wikimapia.org

Ниже представлены фотографии ближайшего окружения объекта оценки.

Фотографии 4.1

Ближайшее окружение

Источник информации: данные визуального осмотра

4.4. Описание количественных и качественных характеристик

4.4.1. Описание количественных и качественных характеристик земельного участка

Объект оценки расположен на земельном участке общей площадью 10 151,0 кв. м.[15] Общие сведения о земельном участке представлены в таблице ниже.

Табл. 4.3

Общие сведения о земельном участке[16]

Наименование параметров, ед. изм.	Характеристика оцениваемых объектов
Наименование объекта	Земельный участок
Сегмент рынка, к которому относится объект	Объект относится к рынку земельных участков г. Москвы
Местоположение	г. Москва, просп. 60-летия Октября, вл. 10А
Кадастровый (или условный) номер	77:06:0002006:1003
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов (земли поселений)
Вид разрешенного использования земельного участка	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров
Наличие/отсутствие обременения	н/д
Площадь земельного участка, кв. м	10 151,0
Кадастровая стоимость, руб.	904 115 868,68
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Текущее использование	Размещение бизнес-центра "Принципал Плаза"
Объекты недвижимости, расположенные на участке	Бизнес-центр "Принципал Плаза"

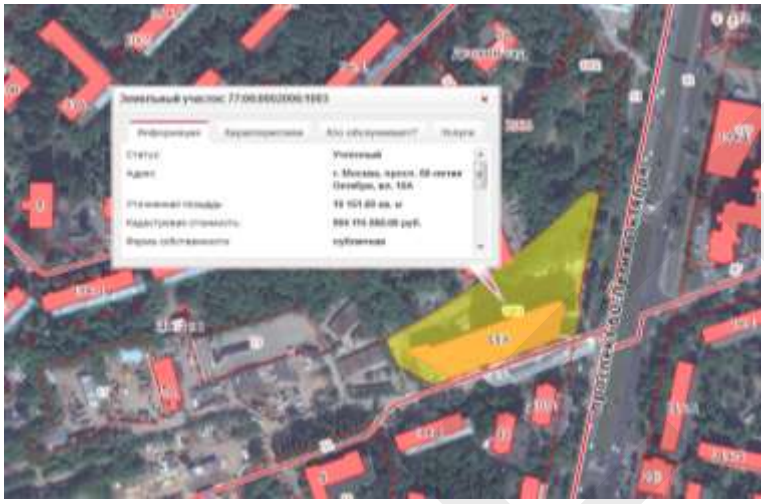
Источник информации: данные Федеральная службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru)

[15] См. п. 3.6 настоящего Отчета.

[16] См. п. 3.6 настоящего Отчета.

Рисунок 4.4

Ситуационный план земельного участка площадью 10 151,0 кв. м (кадастровый № 77:06:0002006:1003)



Источник информации: данные Федеральная службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru)

4.4.2. Описание количественных и качественных характеристик улучшений

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета является: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10А, а именно:

- нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 64, 65, с 70 по 74, с 77 по 83, с 85 по 101, с 103 по 114) кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/103/2012-666);
- нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв. м, (номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение XII – комнаты с 1 по 41; антресоль 2, помещение XIV – комнаты 1, 2; этаж надстройка, помещение XXVII – комната 1; помещение XXVIII –комната 1; этаж тех., помещение XXIV – комнаты с 1 по 37; этаж 1 подземный, помещение III – комнаты с 1 по 35; этаж 2 подземный, помещение II – комнаты 3, 6, 10, 13, 14, 23, 24, 26; этаж 3 подземный, помещение I – комнаты с 1 по 25; этаж 1, помещение IV – комнаты с 1 по 14, 14а, с 15 по 24, с 26 по 40, с 45 по 48, с 50 по 63, с 66 по 69, 75, 76, 102, с 115 по 117; этаж 2, помещение XIII – комнаты с 1 по 103; этаж 3, помещение XV – комнаты 20, 21, 34, 53, 58; этаж 4, помещение XVI – комнаты 29, 56, 57; этаж 5, помещение XVII – комнаты 46, 61, 81; этаж 6, помещение XVIII – комнаты 21, 24, 38; этаж 7, помещение XIX –комнаты 15, 23, 36; этаж 8, помещение XX – комнаты 5, 7, 25; этаж 9, помещение XXI – комнаты 23, 25, 32; этаж 10, помещение XXII – комнаты с 1 по 19, 19а, с 20 по 47, 47а, с 48по 65; этаж 11, помещение XXIII – комнаты с 1 по 64, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/103/2012-665);
- нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 8, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/029/2011-557);
- нежилое помещение общей площадью 47 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII – комната 1, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/121/2009-818);
- водопровод протяженностью 592,26 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020, кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/011/2010-745);

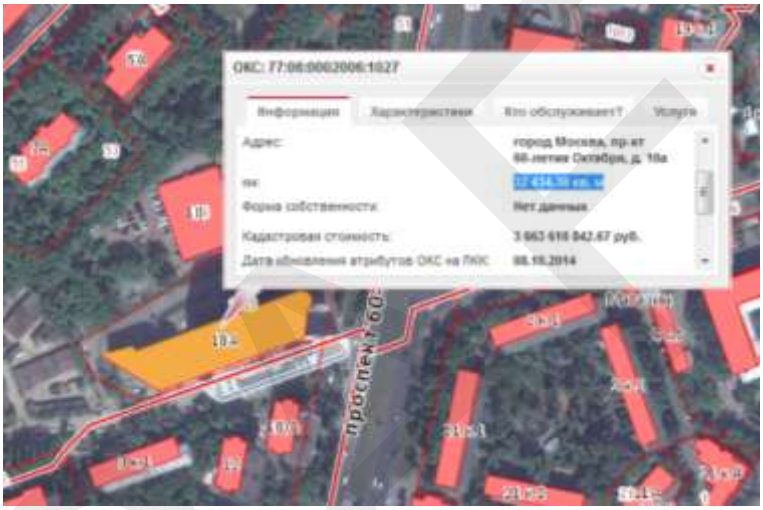
- кабельная линия протяженностью 12 893,55 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028, кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/018/2010-943).

В совокупности оцениваемые объекты представляют собой часть (общей площадью 18 592 кв. м) единого объекта недвижимости – бизнес-центра "Принципал Плаза" общей площадью 32 434,30 кв. м[17], расположенного по адресу: г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А.

Общая площадь бизнес-центра "Принципал Плаза", расположенного по адресу: г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А, составляет 32 434,30 кв. м.

Рисунок 4.5

Ситуационный план бизнес-центра "Принципал Плаза" (ОКС № 77:06:0002006:1027)



Источник информации: данные Федеральная службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru)

Оцениваемые объекты принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)".

Описание оцениваемых объектов составлено на основании визуального осмотра и анализа документов, предоставленных Заказчиком. Осмотр и фотографирование объекта оценки произведены в период максимально приближенный к дате оценке - 13 ноября 2014 г., в таблицах ниже представлены их количественные и качественные характеристики.

Табл. 4.4

Технико-экономические показатели нежилого помещения площадью 17 705,6 кв. м

Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика	Источник информации
Общая характеристика объекта		
Наименование объекта недвижимости	Бизнес-центр	Согласно визуальному осмотру
Назначение объекта	Нежилое	
Текущее использование	Административно-торговое	
Тип объекта	Встроенное помещение	
Класс здания	B+	

[17] По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru): ОКС № 77:06:0002006:1027. Дата обновления атрибутов ОКС на ПКК 08.10.2014.

Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика	Источник информации
Балансовая первоначальная стоимость, руб.	1 367 835 775,0	Справка о балансовой стоимости по состоянию на 31.10.2014[18]
Год постройки	2009	План и экспликация к поэтажному плану помещения от 9 октября 2012 г.
Срок полезной службы, лет	85[19]	–
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	
Площадь, кв. м	17 705,6	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АО № 216775 от 18 января 2013 г.
в том числе:		
➢ площадь наземных этажей, кв. м	11 764,7	
➢ площадь подземных этажей, кв. м[20]	5 941,0 (185 м/м)	
Арендопригодная площадь, кв. м	10 163,50	Стандарт измерения площади - БТИ
Строительный объем, куб. м	н/д	–
Площадь застройки, кв. м	н/д	
Класс конструктивных систем	КС-1	Согласно визуальному осмотру
Этажность (без учета подземных этажей)	11 этажей, технический этаж, антресоль 1, антресоль 2 и надстроенный этаж	План и экспликация к поэтажному плану помещения от 9 октября 2012 г.
Подземная часть	Есть (три этажа)	
Наличие (отсутствие) перепланировок	Отсутствуют	Согласно визуальному осмотру
Наличие (отсутствие) витринного остекления	Есть (на первом этаже)	
Наличие (отсутствие) парковочных мест	Есть (подземный паркинг на 185 м/м)	
Состояние отделки	Стандарт[21]	
Конструктивные характеристики оцениваемого объекта		
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитный ж/б	Согласно визуальному осмотру
Фундамент	Монолитный ж/б	
Материал перекрытия	н/д	
Материал крыши	н/д	
Высота потолков, м	От 2,0 до 3,6	План и экспликация к поэтажному плану помещения от 9 октября 2012 г.
Внутреннее инженерное оборудование		
Отопление	+	Кадастровый паспорт помещения № 45-293-002-000199810-0003 от 9 октября 2012 г.
Водоснабжение	+	
Канализация	+	
Электроосвещение	+	
Лифт	+	
Система пожарной сигнализации	+	
Радио	-	
Телефон	+	
Телевидение	+	
Система оптико-волоконной связи	+	
Интернет	+	
Охрана здания и прилегающей территории	+	

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Ниже представлен план типового этажа.

[18] Величина балансовой первоначальной стоимости оцениваемого объекта на дату оценки, по данным Заказчика, не изменилась, ввиду этого, ее значение определено в соответствии со справкой о балансовой стоимости, выданной по состоянию на 31 октября 2014 г.

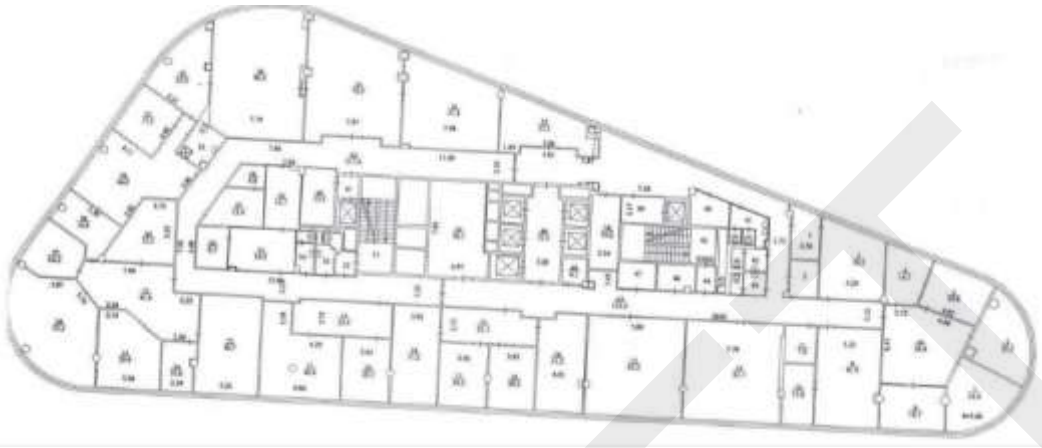
[19] Оценщик при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Оценщик использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

[20] Подземные этажи представляют собой подземный паркинг на 185 м/м, относящийся к оцениваемому объекту площадью 17 705,6 кв. м. Поскольку, в рамках доходного подхода, Оценщиком, по-отдельности, рассчитывается величина арендной ставки для помещений офисного назначения и паркинга, арендопригодная площадь офисных помещений будет уменьшена на площадь, относящаяся к подземному паркингу.

[21] Классификация уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ приведена в п. 5.1.1 настоящего Отчета.

Рисунок 4.6

Схематическое изображение типового этажа



Источник информации: данные технической документации на помещение

На основании вышеизложенного, Оценщик сделал вывод о том, что оцениваемый объект площадью 17 705,6 кв. м относится к сегменту офисной недвижимости рынка коммерческой недвижимости г. Москвы. Исходя из классификации, представленной в разделе 5.1.1 настоящего Отчета, объект недвижимости относится к офисным (административным) помещениям класса А.

Табл. 4.5

Технико-экономические показатели нежилого помещения площадью 656,7 кв. м

Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика	Источник информации
Общая характеристика объекта		
Назначение объекта	Нежилое	Согласно визуальному осмотру
Тип объекта	Встроенное помещение	
Балансовая первоначальная стоимость, руб.	50 732 974,0	Справка о балансовой стоимости по состоянию на 31.10.2014[22]
Срок полезной службы, лет	85[23]	–
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	
Площадь, кв. м	656,7	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АО № 216774 от 18 января 2013 г.
Арендопригодная площадь, кв. м	656,7	Стандарт измерения площади - БТИ
Этаж расположения	Первый	Экспликация к поэтажному плану здания от 9 октября 2012 г.
Наличие (отсутствие) перепланировок	Отсутствуют	Согласно визуальному осмотру
Состояние отделки	Стандарт[24]	
Внутреннее инженерное оборудование		
Отопление	+	Кадастровый паспорт помещения № 45-293-002-000199810-0003 от 9 октября 2012 г.
Водоснабжение	+	
Канализация	+	
Электроосвещение	+	
Лифт	+	
Система пожарной сигнализации	+	
Радио	-	
Телефон	+	
Телевидение	+	
Система оптико-волоконной связи	+	

[22] Величина балансовой первоначальной стоимости оцениваемого объекта на дату оценки, по данным Заказчика, не изменилась, ввиду этого, ее значение определено в соответствии со справкой о балансовой стоимости, выданной по состоянию на 31 октября 2014 г.

[23] Оценщик при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Оценщик использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

[24] Классификация уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ приведена в п. 5.1.1 настоящего Отчета.

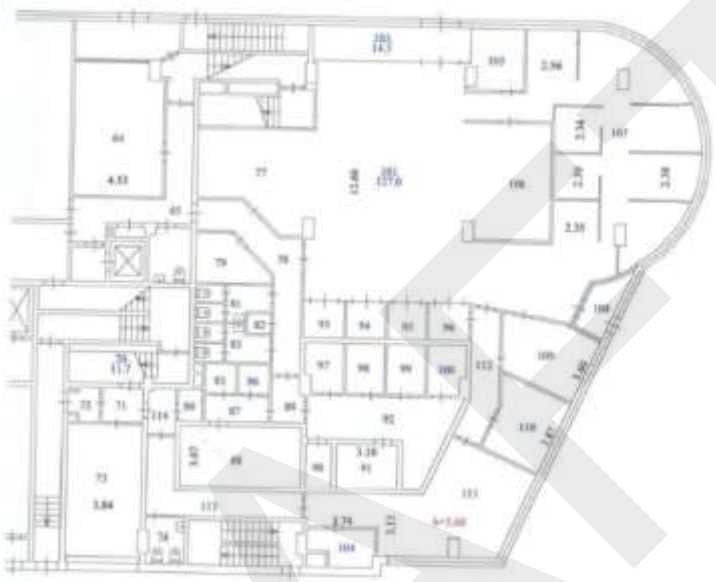
Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика	Источник информации
Интернет	+	
Охрана здания и прилегающей территории	+	

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Ниже представлен поэтажный план помещения.

Рисунок 4.7

Схематическое изображение оцениваемого объекта площадью 656,7 кв. м



Источник информации: данные технической документации на помещение

На основании вышеизложенного, Оценщик сделал вывод о том, что оцениваемый объект площадью 656,7 кв. м относится к сегменту офисной недвижимости рынка коммерческой недвижимости г. Москвы. Исходя из классификации, представленной в разделе 5.1.1 настоящего Отчета, объект недвижимости относится к офисным (административным) помещениям класса А.

Табл. 4.6

Технико-экономические показатели нежилого помещения площадью 182,7 кв. м

Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика	Источник информации
Общая характеристика объекта		
Назначение объекта	Нежилое	Согласно визуальному осмотру
Тип объекта	Встроенное помещение	
Балансовая первоначальная стоимость, руб.	16 402 493,0	Справка о балансовой стоимости по состоянию на 31.10.2014[25]
Срок полезной службы, лет	85[26]	–
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	
Площадь, кв. м	182,7	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АН № 327260 от 25 ноября 2011 г.
Арендопригодная площадь, кв. м	182,7	Стандарт измерения площади - БТИ
Этаж расположения	Первый	Экспликация к поэтажному плану здания от 6 июля 2009 г.
Наличие (отсутствие) перепланировок	Отсутствуют	Согласно визуальному осмотру
Состояние отделки	Стандарт[27]	

[25] Величина балансовой первоначальной стоимости оцениваемого объекта на дату оценки, по данным Заказчика, не изменилась, ввиду этого, ее значение определено в соответствии со справкой о балансовой стоимости, выданной по состоянию на 31 октября 2014 г.

[26] Оценщик при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Оценщик использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

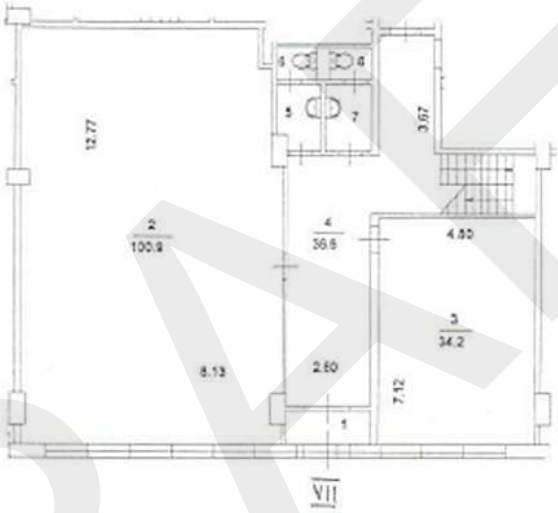
Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика	Источник информации
	Внутреннее инженерное оборудование	
Отопление	+	По данным Заказчика
Водоснабжение	+	
Канализация	+	
Электроосвещение	+	
Лифт	+	
Система пожарной сигнализации	+	
Радио	-	
Телефон	+	
Телевидение	+	
Система оптико-волоконной связи	+	
Интернет	+	
Охрана здания и прилегающей территории	+	

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Ниже представлен поэтажный план помещения.

Рисунок 4.8

Схематическое изображение оцениваемого объекта площадью 182,7 кв. м



Источник информации: данные технической документации на помещение

На основании вышеизложенного, Оценщик сделал вывод о том, что оцениваемый объект площадью 182,7 кв. м относится к сегменту офисной недвижимости рынка коммерческой недвижимости г. Москвы. Исходя из классификации, представленной в разделе 5.1.1 настоящего Отчета, объект недвижимости относится к офисным (административным) помещения класса А.

Табл. 4.7

Технико-экономические показатели нежилого помещения площадью 47,0 кв. м

Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика	Источник информации
	Общая характеристика объекта	
Назначение объекта	Нежилое	Согласно визуальному осмотру
Тип объекта	Встроенное помещение	
Назначение объекта	Трансформаторная подстанция	
Балансовая первоначальная стоимость, руб.	25 161 165,0	Справка о балансовой стоимости по состоянию на 31.10.2014[28]
Срок полезной службы, лет	85[29]	–

[27] Классификация уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ приведена в п. 5.1.1 настоящего Отчета.

[28] Величина балансовой первоначальной стоимости оцениваемого объекта на дату оценки, по данным Заказчика, не изменилась, ввиду этого, ее значение определено в соответствии со справкой о балансовой стоимости, выданной по состоянию на 31 октября 2014 г.

[29] Оценщик при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства

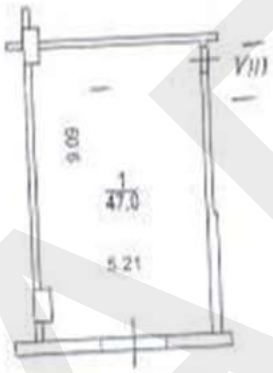
Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика	Источник информации
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	
Площадь, кв. м	47,0	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АН № 192429 от 7 апреля 2011 г.
Арендопригодная площадь, кв. м	0,0	Стандарт измерения площади - БТИ
Этаж расположения	Первый	Экспликация к поэтажному плану здания от 9 октября 2012 г.
Наличие (отсутствие) перепланировок	Отсутствуют	Согласно визуальному осмотру
Состояние отделки	Рабочее	
	Внутреннее инженерное оборудование	
Электроосвещение	+	Согласно визуальному осмотру
Система пожарной сигнализации	+	
Охрана здания и прилегающей территории	+	

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Ниже представлен поэтажный план помещения.

Рисунок 4.9

Схематическое изображение оцениваемого объекта площадью 47,0 кв. м



Источник информации: данные технической документации на помещение

На основании вышеизложенного, Оценщик сделал вывод о том, что оцениваемый объект площадью 47,0 кв. м представляет собой объект специального назначения. На сегодняшний день нет единой классификации, позволяющей отнести аналогичные объекты к какому-либо классу.

В п. 5.1.1 настоящего Отчета представлена градация в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ, относящаяся к объектам офисной недвижимости. Для оцениваемого объекта площадью 47,0 кв. м, представляющего собой трансформаторную подстанцию, данная классификация не приемлема. В этой связи, для идентификации внутреннего состояния оцениваемого объекта площадью 47,0 кв. м Оценщик использовал 2 типа состояния отделки:[30]

- рабочее (хорошее);
- требуется капитальный ремонт.

На основании представленной градации, внутреннее состояние оцениваемого объекта, представляющего собой трансформаторную подстанцию, площадью 47,0 кв. м характеризуется, как "Рабочее".

Фотографии оцениваемых объектов приведены ниже.

РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Оценщик использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

[30] Классификация ремонтно-строительных (отделочных) работ для индустриальной недвижимости выделено Оценщиком на основании проведенного анализа рынка.

Фотографии 4.2

Внешний и внутренний вид помещений площадью 17 705,6 кв. м

Источник информации: данные визуального осмотра

Фотографии 4.3

Помещение площадью 656,7 кв. м

Источник информации: данные визуального осмотра

Фотографии 4.4

Помещение площадью 182,7 кв. м

Источник информации: данные визуального осмотра

Фотографии 4.5

Помещение трансформаторной подстанции

Источник информации: данные визуального осмотра

4.5. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", Оценщик должен произвести анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик проанализировал предоставленные Заказчиком простые копии документов и информацию в установленном законом порядке:

- копии свидетельств о регистрации права собственности на нежилые помещения, субъектом права по которым выступают владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саввинские палаты" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)";

- копии технических паспортов на оцениваемые объекты недвижимости.

Анализ показал, что предоставленных копий документов и информации достаточно для проведения оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения недвижимого имущества и данных, указанных в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки в полном объеме соотносится, с указанным в предоставленных документах.

Заказчиком предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

DRAFT

5. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

5.1. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы[31]

5.1.1. Классификация офисных зданий, различия в уровнях отделки

Классификация офисных зданий

Ведущие консалтинговые компании в области коммерческой недвижимости, представленные на российском рынке (Colliers International, Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko), разработали унифицированную терминологию и методы классификации офисных центров Москвы.

Данная классификация применима только к современным существующим качественным зданиям (классы А, В+, В-).

Ниже приведена классификация офисной недвижимости, представленная Некоммерческим партнерством "Российская гильдия управляющих и девелоперов" (РГУД).

Табл. 5.1

Классификация офисных зданий

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1. Основные инженерные характеристики			
1.1. Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем и представляющая собой гибкую, свободно программируемую распределенную систему, соответствующая концепции "интеллектуального здания"			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
1.2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования			
1.2.1. Централизованная система отопления, система приточно-вытяжной вентиляции, система кондиционирования воздуха, позволяющие регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке (на отдельном офисном этаже)			Центральная система отопления, вентиляции
обязательно	обязательно	обязательно	обязательно
1.2.2. Системы отопления, вентиляции и кондиционирования должны быть спроектированы из расчета - одно постоянное рабочее место на 9 кв. м используемой площади			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
1.2.3. Система холодоснабжения должна обеспечивать круглогодичное 24-часовое охлаждение всех офисных помещений			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
1.2.4. Системы отопления, вентиляции, и холодоснабжения должны поддерживать среднюю температуру в арендуемых помещениях в диапазоне 22 ^{0}C +/-2 ^{0}C и влажность не менее 40 %			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
1.2.5. Производительность системы общеобменной вентиляции должна определяться из расчета не менее 60 куб. м приточного воздуха в час на 9 кв. м используемой площади (вытяжная вентиляция на 5–10 % меньше приточной)			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
1.2.6. Наличие кондиционирования и вентиляции в лифтовых холлах и коридорах, ведущих в места общего пользования здания (например, в столовую в зоны сопутствующей торговли и т. д.)			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
1.3. Система пожарной безопасности			
1.3.1. Наличие современной системы пожарной безопасности, включающей систему пожарной сигнализации, систему оповещения о пожаре, систему дымоудаления и подпора воздуха, систему	Наличие современной системы пожарной безопасности, включающей систему пожарной сигнализации, систему оповещения о пожаре, систему дымоудаления и подпора воздуха, систему водяного пожаротушения и систему противопожарного водопровода (пожарные краны)		Наличие системы пожарной сигнализации и оповещения о пожаре

[31] Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы составлен на основании обзоров ведущих аналитических агентств: АН Knight Frank "Рынок офисной недвижимости г. Москвы. III квартал 2014 г.", "Рынок инвестиций. 1 полугодие 2014 г.", АН Blackwood "Рынок коммерческой недвижимости. III квартал 2014 г.", консалтинговая компания Colliers International "Офисная недвижимость. Москва. III квартал 2014 г.", консалтинговая компания Cushman&Wakefield " MARKETBEAT. RUSSIA. Q32014", консалтинговая компания GVA Sawyer "Обзор рынка офисной недвижимости. Москва. 1 полугодие 2014", "Обзор рынка офисной недвижимости Москвы за III квартал 2014 г.", опубликованный на сайте http://zdanie.info, информационно-аналитический бюллетень RWAY № 234 (сентябрь 2014 г.).

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
автоматического водяного пожаротушения (спринклерное/дренчерное пожаротушение) и систему противопожарного водопровода (пожарные краны)			
обязательно	обязательно	обязательно	обязательно
1.3.2. Наличие системы противопожарной безопасности в лифтовых холлах и коридорах, ведущих в места общего пользования здания (например, в столовую, в зоны сопутствующей торговли и т. д.)			
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
1.4. Лифты			
1.4.1. Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок		Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей	
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
1.4.2. Отдельная группа лифтов для помещений наземной части здания и отдельная группа лифтов для помещений подземной части (парковки) здания, расположенная до турникетов, ведущих в основную(ые) лифтовую(ые) группу(ы). Наличие отдельного грузового лифта (лифт для перевозки пожарных подразделений) для транспортировки грузов с минус 1-го этажа непосредственно на каждый наземный этаж в здании			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
1.4.3. Максимальный интервал ожидания не более 40 секунд при 100 % заполненности здания			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
1.4.4. Для зданий: до 10 000 кв. м арендуемой площади не менее 3 лифтов для помещений наземной части здания и 1 лифт для помещений подземной части (парковки) здания; до 30 000 кв. м арендуемой площади не менее 5 лифтов для помещений наземной части здания и 2 лифт для помещений подземной части (парковки) здания; до 50 000 кв. м арендуемой площади не менее 6 лифтов для помещений наземной части здания и 3 лифт для помещений подземной части (парковки) здания; до 70 000 кв. м арендуемой площади и более не менее 8 лифтов для помещений наземной части здания и 4 лифта для помещений подземной части (парковки) здания			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
1.5. Электроснабжение			
1.5.1. Два независимых источника электроснабжения от двух независимых источников питания, обеспечивающих 1-ю категорию электроснабжения для всех потребителей в здании или, по крайней мере, для систем противопожарной безопасности и систем жизнеобеспечения; два трансформатора с автоматическим переключением. В случае одного ввода источника питания наличие дизельного генератора в качестве источника аварийного электроснабжения систем противопожарной безопасности и систем жизнеобеспечения здания		Электроснабжение 2-й категории ответственности. Для зданий повышенной этажности – 1-й категории	
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
1.5.2. Расчетная мощность для нужд арендаторов - не менее 60 Вт расчетной мощности на 1 кв. м используемой площади			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
1.6. Система безопасности			
1.6.1. Современные системы безопасности, такие как CCTV, контроль доступа в здание - по периметру здания и прилегающей территории, возможность доступа для арендаторов и/или посетителей арендаторов 24 x 7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, лифтовые холлы; электронная система контроля доступа, круглосуточная охрана здания). Хранение информации CCTV должно обеспечиваться не менее 4 недель		Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания	Охрана здания, контроль доступа
обязательно	обязательно	обязательно	обязательно
1.6.2. Компьютерная система регистрации посетителей			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2. Конструктивные особенности здания			
2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2.2. Высота потолка - от верха (пола) монолитной плиты перекрытия до низа (потолка) следующей монолитной плиты перекрытия не менее 3,6 м. Высота от "чистого" пола до "чистого" потолка в отделанном помещении (за исключением коридоров) - не менее 2,7 м (с учетом фальшпола или чистового пола, а также с учетом запотолочного пространства не более 0,52 м)			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2.3. Эффективная открытая планировка этажа, позволяющая сдавать этаж целиком одному арендатору как единое открытое офисное пространство, так и делить этаж на несколько арендаторов с минимальной потерей арендуемых площадей			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2.4. Обеспечение доступности помещений (наличие въездной рампы для инвалидов и других средств беспрепятственного доступа для инвалидов в офисные помещения и инфраструктурные помещения здания, расположенные на 1-м этаже, для маломобильных групп населения). Наличие сан. узлов для малогабаритных групп населения, расположенных на 1-м этаже			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
2.5. Отделка площадей общего пользования и фасада			
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасад		

DRAFT

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
2.6. Фальшпол			
Здание спроектировано с учетом возможности установки фальшпола высотой не менее 0,10-0,15 м с учетом толщины плиты фальшпола (необходимо отсутствие перепадов из зон общего пользования, а также технических помещений в офисные помещения, а именно: из лифтовых холлов, противопожарных лестниц, технических помещений, расположенных в офисных помещениях и т. п.). * данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2005 г.			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
3. Местоположение и доступность			
3.1. Расположение здания в сформированном офисном районе			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
3.2. Удобная транспортная доступность на общественном и личном транспорте, расположение вблизи основных транспортных артерий			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
4. Парковка			
4.1. Подземная или крытая многоуровневая надземная парковка	Охраняемая наземная структурированная/организованная парковка		
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
4.2. Высота свободного проема в подземном паркинге в местах передвижения транспорта: не менее 2,2 м (по крайней мере, при въезде в подземный паркинг и на минус 1-м этаже парковки)			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
4.3. Коэффициент парковочных мест: - внутри Садового кольца – не менее чем 1 место на 100 кв. м арендуемой площади (1/100); - между Садовым кольцом и ТТК – не менее чем 1/80; - между ТТК и 10 км до МКАД – не менее чем 1/60; - далее в сторону области – 1/30-1/50			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
5. Управление зданием и услуги для арендаторов			
5.1. Управление зданием осуществляется профессиональной управляющей компанией (как сторонней, так и внутренней), имеющей хорошую деловую репутацию на рынке и отвечающей следующим критериям: − в управлении портфель офисных зданий классов А и/или В+ в количестве 3 и более зданий суммарной общей площадью не менее 50 000 кв. м; − опыт работы не менее 3 лет			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
5.2. Не менее 2 независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
5.3. Два независимых ввода в Здание оптического кабеля данных провайдеров			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
5.4. Входная группа. Эффективно организованная зона ресепшен. Информационное табло. Система навигации			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
5.5. Входная группа должна быть отделана с применением высококачественных, натуральных материалов			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
5.6. Услуги для арендаторов. Профессионально организованное питание (корпоративная столовая) для сотрудников арендаторов и посетителей арендаторов. Столовая должна управляться сторонней профессиональной кейтеринговой компанией, имеющей хорошую деловую репутацию на рынке			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6. Прочее			
6.1. Возможность (готовность собственника и юридическая возможность в перспективе) заключения долгосрочного договора аренды			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6.2. Применение энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий, использование "зеленых технологий" при строительстве. Наличие сертификации экологической эффективности здания – конструктивные элементы, инженерные системы, фасады здания, используемые материалы должны отвечать основным требованиям/характеристикам BREEAM (www.breeam.org) или LEED (www.usgbc.org)			
факультативно	факультативно	факультативно	факультативно
6.3. Полезная нагрузка на межэтажные перекрытия – не менее 400 кг/кв. м в наземной части здания, включая перегородки и отделку пола			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6.4. Коэффициент потерь – площадь помещений должна измеряется в соответствии со стандартами BOMA (ANSI/BOMA Z65.1–2010) от 7 июня 1996 г. Коэффициент соотношения арендуемой и используемой площадей помещений должен составлять не более 12 %, а именно арендуемая площадь помещения превышает используемую площадь помещения не более чем на 12 % от используемой площади помещения для типичного договора аренды. Коэффициент 12 % применим при использовании этажа одним арендатором			
обязательно	**факультативно**	**факультативно**	**факультативно**

Источник информации: http://www.gud-estate.ru/upload/Klassif_MSK_2011_12_05.pdf

Уровень отделки

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Таким образом, рыночные индикаторы свидетельствуют о необходимости определения универсальных понятий видов уровня отделки.

DRAFT

Для выработки универсальных понятий помимо определений видов состояния отделки, используемых на рынке, Оценщик проанализировал терминологию СНиП 3.04.01-87 "Изоляционные и отделочные покрытия", справочника КО-ИНВЕСТ "Общественные здания 2008".

В СНиП 3.04.01-87 "Изоляционные и отделочные покрытия" для некоторых видов отделочных работ применяют понятия:

- простая;
- улучшенная;
- высококачественная.

Простое оштукатуривание выполняют во второстепенных помещениях: чердаках, подвалах, складах, временных зданиях и т. д., улучшенное оштукатуривание производят в жилых и общественных помещениях: квартирах, школах, детских садах, поликлиниках и т. д., высококачественное оштукатуривание производят в помещениях, в которых требуется особенно высокое качество отделки.

В справочнике КО-ИНВЕСТ "Общественные здания 2008" виды отделки определены в соответствии с классами качества:[32]

- Standart-69 (класс качества зданий, построенных по технологиям до 1984 г.);
- EKONOM (экономичный);
- STANDARD (средний);
- PREMIUM (улучшенный);
- DE LUXE (люкс).

Анализируя рыночную информацию, Оценщик пришел к выводу, что в целом весь комплекс работ по ремонту и оформлению офисных и торговых помещений можно разбить на четыре основных категории в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-строительных и отделочных работ.

Состояние отделки помещений "Без отделки/Требует капитального ремонта" – отсутствие или необходимость полной замены напольного, настенного и потолочного покрытия.

Состояние отделки помещений "Стандарт" – стандартная отделка. Характерными решениями для данной категории являются полы, покрытые керамической плиткой или керамогранитом, по периметру рабочих помещений устанавливаются пластиковые короба, в которые убирается вся проводка. На стены клеятся обои под покраску, реже используются стеновые панели и простая окраска. Классическим вариантом для данной отделки является монтаж подвесных потолков типа "Армстронг".

Состояние отделки помещений "Комфорт" – отделка для данной категории не может проводиться без архитектурного и дизайн-проекта. В качестве напольного покрытия может использоваться гранит, присутствовать колонны, ниши, световые панно, потолки монтироваться из гипсокартона в несколько уровней.

Таким образом, можно выделить 3 вида состояния и уровня отделки, представленные в таблице ниже.

[32] Справочник укрупненных показателей стоимости строительства "Общественные здания". – М.:ООО "КО-ИНВЕСТ®", 2008 (в уровне цен на 01.01.2008 г.), стр. 9.

Табл. 5.2

Определенные в результате анализа виды и уровни отделки

№ п/п	По СНиП 3.04.01-87 "Изоляционные и отделочные покрытия"	По справочнику КО-ИНВЕСТ "Общественные здания 2008"	По результатам анализа рынка
1	-	Standart-69	Без отделки/Требует капитального ремонта
2	Простой	EKONOM (экономичный) STANDARD (средний)	Стандарт
3	Улучшенный	PREMIUM (улучшенный)	Комфорт

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Таким образом, можно сделать вывод, что данные нормативных документов в части состояния и видов отделки вполне соответствуют сегментации на рынке. Оценщик по результатам анализа пришел к выводу о следующей градации офисных помещений по уровню отделки :

- без отделки/требует капитального ремонта;
- стандарт;
- комфорт.

5.1.2. Общая ситуация на рынке офисной недвижимости

Сегодняшний офисный рынок – это «рынок арендатора». Увеличение доли свободных площадей и снижение средней ставки аренды дает возможность компаниям выбирать помещения в зданиях любого формата и любой стадии готовности. Арендодатели, в свою очередь, готовы обсуждать предоставление офисных блоков различной площади, снижение ставки аренды и выполнение отделочных работ за свой счет.

Табл. 5.3

Основные индикаторы рынка офисной недвижимости г. Москвы I полугодие 2014 г.

Показатель	Значение
Объем качественных объектов по итогам I полугодия 2014 г., млн кв. м	13,8 - 15,5
Диапазоны цен предложения, долл./кв. м (без учета НДС)	2 200 - 12 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, долл./кв. м/год (без учета НДС)	350 - 1 200
Операционные расходы, долл./кв. м/год (без учета НДС)	70 - 150
Эксплуатационные расходы, долл./кв. м/год (без учета НДС)	50 - 100
Доля вакантных площадей, %	10-25
Ставка капитализации,	8,5 - 9,5

Источник: Информационно-аналитический бюллетень RWAY № 234 (сентябрь 2014 г.)

Предложение

По итогам III квартала 2014 г. общий объем качественного предложения на рынке офисной недвижимости Москвы достиг 14,4 млн кв. м, из которых 3,3 млн кв. м (23%) соответствуют классу А и 11,1 млн кв. м (77%) – классу В.

В III квартале 2014 г. прирост нового предложения качественной офисной недвижимости в Московском регионе составил порядка 495 тыс. кв. м. При этом порядка 65% нового предложения составляют бизнес-центры класса «А», на долю офисных центров класса «В+» в III квартале 2014 г. пришлось около 35%. Информация о крупнейших проектах, введенных в эксплуатацию за 9 месяцев 2014 г., представлена далее.

Табл. 5.4

Информация о крупнейших проектах, введенных в эксплуатацию за 9 месяцев 2014 г.

Название	Класс	Девелопер	Площадь, кв. м
President Plaza	A	"Столица Девелопмент" / "СтройгазКонсалтинг"	114 700
Comcity, фаза "Альфа"	A	PPF Real Estate	107 550
Лотос	A	MR Group	88 400

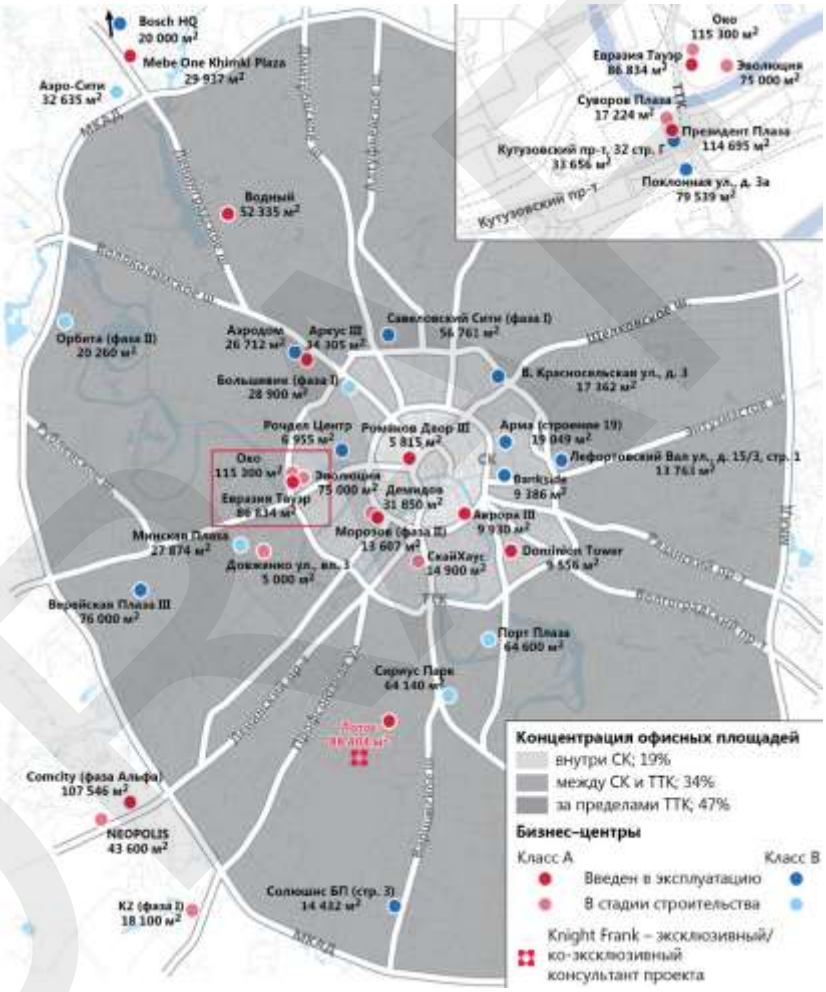
Название	Класс	Девелопер	Площадь, кв. м
Башня Евразия	А	Техинвест	86 800
Поклонная ул., 3А	Б	Альпине-Газ	79 500
Верейская Плаза III	Б	Плаза Девелопмент	76 000
Водный	А	MR Group	52 340

Источник: http://www.colliers.com/-/media/61F5367CEDEC4A63A6C92528101A96D7.ashx

В части территориального распределения площадей половина нового предложения приходится на активно формирующиеся деловые районы, удаленные от центра.

Рисунок 5.1

Карта объектов, введенных в эксплуатацию в I–III кварталах 2014 г. и планируемых к вводу в эксплуатацию до конца 2014 г.



Источник информации: http://www.knightfrank.ru (http://www.knightfrank.ru/on-line/files/+research/D82BE5B0-6FAF-4B46-9E26-203CF5BCCB49/kf_msk_report_offices_2014_q3_rus.pdf)

По данным аналитиков[33], 2014 год, скорее всего, станет рекордным по объемам строительства офисов за последние 5 лет. Столь значительный прирост предложения качественных офисных площадей является следствием восстановления девелоперской активности, а также стабильности основных показателей рынка офисной недвижимости в 2011–2012 гг.

Объемы нового строительства значительно превышают текущие потребности арендаторов в новых площадях: поглощение за 1 полугодие составило 21% от введенных за полугодие новых площадей. В результате на рынке формируется избыточность предложения.

[33] http://www.cushmanwakefield.com/~/media/reports/russia/Marketbeat%20Q3%202014_.pdf

Табл. 5.5

Уровень свободных помещений, %

Источник информации	Класс А	Класс Б+	Класс Б
Аналитический обзор, подготовленный компанией Cushman & Wakefield[34]	26,6	11,8	
Информационно-аналитический бюллетень RWAY № 234 (сентябрь 2014 г.)	18-25	13-15	
Аналитический обзор, подготовленный компанией Knightfrank[35]	25,7	13,7	
Аналитический обзор, подготовленный компанией Blackwood[36]	25	15	
Аналитический обзор, подготовленный компанией Colliers [37]	25,8	9,3	
Аналитический обзор, подготовленный компанией GVA Sawyer[38]	22	15	
Аналитический обзор, подготовленный компанией Jones Lang LaSalle[39]	25,9	14,2	
Среднее значение	**24,25**	**13,4**	

Источник: анализ и расчеты оценщика

Наименьшее предложение вакантных площадей, а именно их отсутствие, на конец сентября наблюдается в районе «СВАО до ЧТК», здесь все помещения класса «А» реализованы. Также низкое значение показателя наблюдается в районах «ЮАО до ЧТК» (2%) и «ЗАО после ЧТК» (3%). В течение девяти месяцев уровень вакантных помещений класса «А» в пределах «ЦАО» практически не изменился, и по итогам III квартала 2014 г. остались свободными 22% таких площадей.

Уровень вакантных площадей на конец III квартала 2014 г. в районе расположения Объекта оценки составляет в среднем 38,65% (более подробная информация представлена в таблице ниже.

Табл. 5.6

Уровень вакантных площадей на конец III квартала 2014 г. в районе расположения Объекта оценки, %

Источник информации	Район	Класс А
Аналитический обзор, подготовленный компанией Knightfrank[35]	ТТК-МКАД ЮГ ТТК-МКАД ЗАПАД	35,6
Аналитический обзор, подготовленный компанией Colliers [37]	Ленинский	41,7
Среднее значение		**38,65**

Источник: анализ и расчеты оценщика

Спрос[37]

В III квартале 2014 г. было реализовано (сдано в аренду и продано конечным покупателям) 260 000 кв. м офисных площадей. С начала года объем поглощения составил 770 000 кв. м, что почти в 1,5 раза ниже аналогичного показателя 2013 г.

На сделки купли/продажи офисов пришлось 12% всех реализованных площадей. Около 30% реализованных площадей (примерно 230 400 кв. м) относится к классу А. Офисные комплексы класса В+ продолжают пользоваться максимальным спросом. Всего в этом

[34] http://www.cushmanwakefield.com/~/media/reports/russia/Marketbeat%20Q3%202014_.pdf

[35] http://www.knightfrank.ru/on-line/files/+research/D82BE5B0-6FAF-4B46-9E26-203CF5BCCB49/kf_msk_report_offices_2014_q3_rus.pdf

[36] http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/otchet_final.pdf

[37] http://www.colliers.com/-/media/61F5367CEDEC4A63A6C92528101A96D7.ashx

[38] http://www.gvasawyer.ru/ImgResearch/Office2Q2014_Moscow.pdf

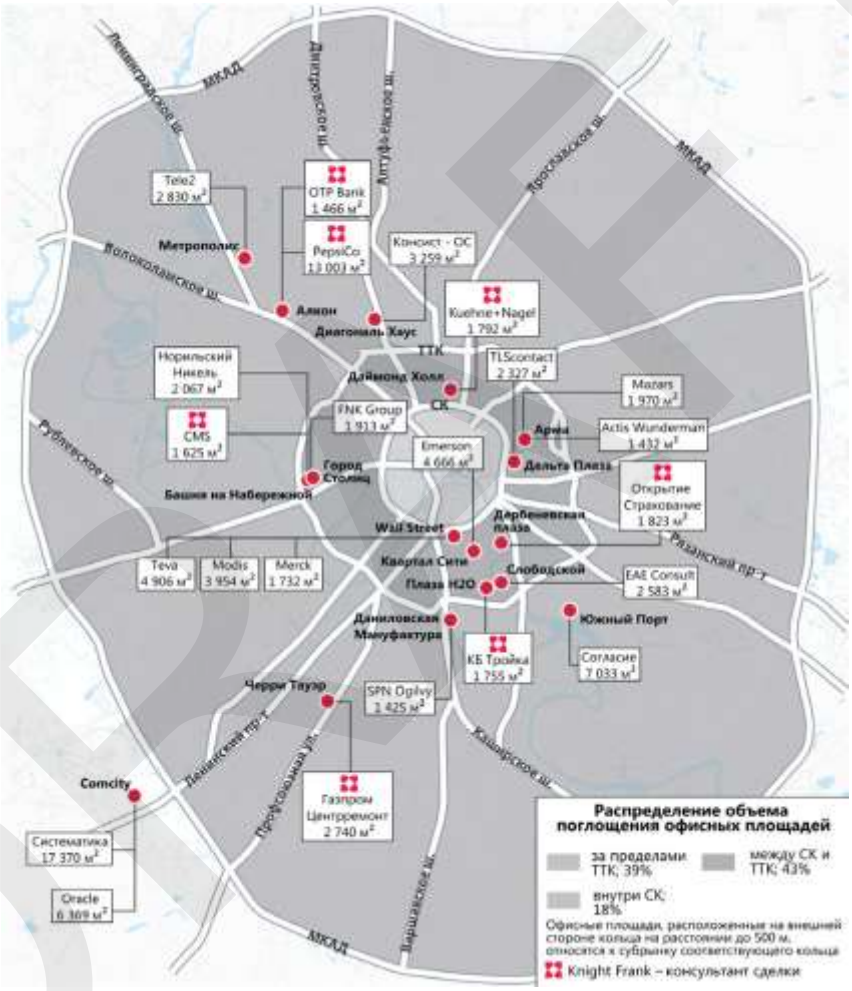
[39] http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Moscow_Office_Market_Overview_Q3_2014_Rus.pdf?19360cd9-d28d-41e9-ae55-c282a2924cae

сегменте было реализовано 390 000 кв. м, что составляет половину от общего поглощения. Оставшиеся 20% поглощенных помещений относятся к классу В-.

Более половины сделок с офисными площадями с начала 2014 г. совершались российскими компаниями. В третьем квартале 2014 г. чистое поглощение составило 130 000 кв. м, что на 20% превышает показатели прошлого квартала. Таким образом, за первые девять месяцев чистое поглощение достигло 291 000 кв. м, что почти на половину ниже прошлогоднего показателя.

Рисунок 5.2

Ключевые сделки по аренде и покупке офисных площадей заключенные в I–III кварталах 2014 г.



Источник информации: http://www.knightfrank.ru (http://www.knightfrank.ru/on-line/files/+research/D82BE5B0-6FAF-4B46-9E26-203CF5BCCB49/kf_msk_report_offices_2014_q3_rus.pdf)

Коммерческие условия

В течение 3 квартала 2014 г. несмотря на достаточно высокую деловую активность участников рынка офисной недвижимости Москвы в связи со значительным объемом ввода нового предложения (рекордным с 2009 г.) продолжилось снижение уровня ставок аренды на офисные помещения, которое по итогам 3 кв. 2014 г. оценивается на уровне 5-7% в зависимости от характеристик бизнес-центра. В перспективе, учитывая экономическую и общерыночную ситуацию, дальнейшее снижение ставок аренды может быть продолжено.

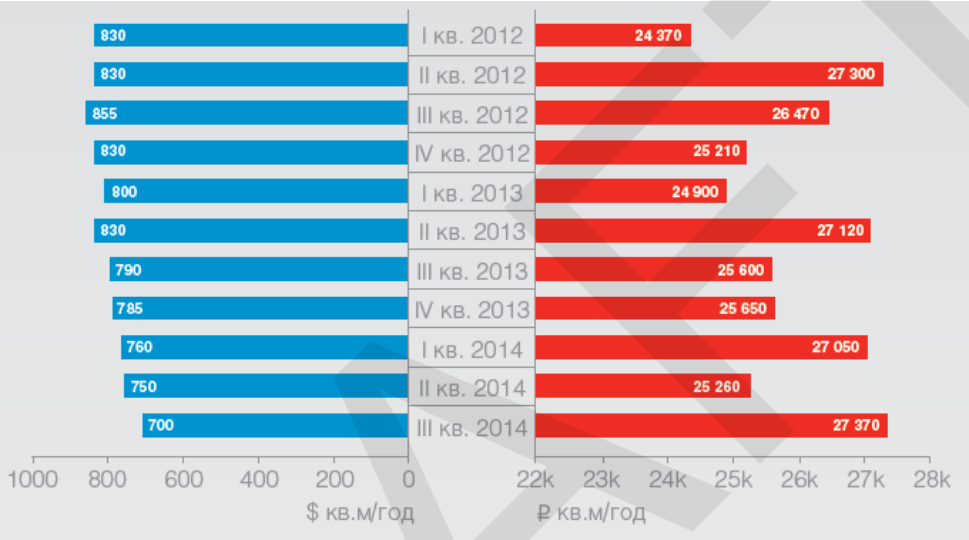
В связи со значительным изменением курса доллара в третьем квартале многие собственники готовы были фиксировать курс, а в отдельных случаях - назначать новый на уровне ниже текущего курса доллара на валютной бирже.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисные помещения класса А по итогам III квартала снизилась в долларовом эквиваленте на 10% (по сравнению за аналогичным показателем III квартала 2013 г.), в то время как арендная ставка в рублевом эквиваленте для арендаторов, наоборот, выросла почти на 7% из-за ослабления курса российской валюты (по сравнению с серединой года).

Динамика запрашиваемой ставки аренды (класса А) в рублевом и долларовом эквиваленте представлена ниже.

Рисунок 5.3

Динамика запрашиваемой ставки аренды (класса А), долл./руб. кв. м/год



Источник информации: http://www.colliers.com/-/media/61F5367CEDEC4A63A6C92528101A96D7.ashx

Снижение средневзвешенного показателя также обусловлено вводом в эксплуатацию ряда крупных удаленных от центра офисных комплексов.

В свою очередь средневзвешенная запрашиваемая ставка на офисные площади класса В снизилась на 8% от значения показателя на начало года. Однако стоит отметить, что в течение квартала средневзвешенная ставка аренды изменилась незначительно (менее 3%), что объясняется изменением структуры предложения: в течение III квартала на рынке освобождались более дорогие помещения, в то время как офисные площади, предлагаемые по невысокой арендной ставке, пользовались спросом.

Табл. 5.7

Средневзвешенные ставки аренды, долл. / кв. м / год
(без учета НДС и эксплуатационных расходов)

Источник информации	Класс А	Класс Б+	Класс Б-
Аналитический обзор, подготовленный компанией Cushman & Wakefield[40]	800	516	
Аналитический обзор, подготовленный компанией Knightfrank[41]	722	444	
Аналитический обзор, подготовленный компанией Blackwood[42]	750	600	450
Аналитический обзор, подготовленный компанией Colliers [43]	700	460	400

[40] http://www.cushmanwakefield.com/~/media/reports/russia/Marketbeat%20Q3%202014_.pdf

[41] http://www.knightfrank.ru/on-line/files/+research/D82BE5B0-6FAF-4B46-9E26-203CF5BCCB49/kf_msk_report_offices_2014_q3_rus.pdf

[42] http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/otchet_final.pdf

[43] http://www.colliers.com/-/media/61F5367CEDEC4A63A6C92528101A96D7.ashx

Источник информации	Класс А	Класс Б+	Класс Б-
Аналитический обзор, подготовленный компанией GVA Sawyer[44]	650-750	360-550	-
Аналитический обзор, подготовленный компанией Jones Lang LaSalle[45]	900 - 1 100	350 - 600	
Аналитический обзор, опубликованный на сайте zdanie.info[46]	740	510	
Среднее значение	**790**	**476**	

Источник: анализ и расчеты оценщика

Диапазон средневзвешенных ставок аренды для класса А составляет 650 - 1 100 долл. / кв. м / год (без учета НДС и эксплуатационных расходов), при этом среднее значение - 790 долл. / кв. м / год.

Табл. 5.8

Средняя ставка операционных расходов, долл. / кв. м / год (без учета НДС)

Источник информации	Класс А	Класс Б+	Класс Б-
Аналитический обзор, подготовленный компанией Knightfrank[41]	150	100	
Аналитический обзор, подготовленный компанией Blackwood[42]	65 - 200	30 - 150	
Аналитический обзор, подготовленный компанией GVA Sawyer[43]	110 - 160	80 -120	60 -85
Информационно-аналитический бюллетень RWAY № 234 (сентябрь 2014 г.)	70 - 150		
Среднее значение	**129**	**94**	

Источник: анализ и расчеты оценщика

Диапазон средних ставок операционных расходов для класса А составляет 65 - 200 долл. / кв. м / год (без учета НДС), при этом среднее значение - 129 долл. / кв. м / год.

По итогам сентября средняя стоимость помещений класса А немного снизилась, изменение средних цен продажи в первую очередь было связано с перераспределением предложения.

Табл. 5.9

Средняя цена предложений, долл. / кв. м (без учета НДС)

Источник информации	Класс А	Класс Б+	Класс Б-
Аналитический обзор, подготовленный компанией Blackwood[42]	5 000 - 12 000	2 000 - 15 000	
Аналитический обзор, подготовленный компанией Colliers[43]	7 500	6 700	5 500
Аналитический обзор, подготовленный компанией GVA Sawyer[44] (Центр)	7 500 - 15 00	3 500 - 7 500	2 500 - 4 000
Аналитический обзор, подготовленный компанией GVA Sawyer[44] (остальные районы)	4 500 - 6 500		
Информационно-аналитический бюллетень RWAY № 234 (сентябрь 2014 г.)	5 000 - 12 000	3 300 - 6 000	

Источник: анализ оценщика

Инвестиции[47]

По итогам первого полугодия 2014 г. наибольший объем сделок пришелся на качественные объекты коммерческой недвижимости Московского региона. Значительный объем сделок пришелся на объекты торговой и офисной недвижимости – суммарно доля этих сегментов составила 86% в общем объеме инвестиций. Стоит отметить, что за рассматриваемый период был закрыт ряд инвестиционных транзакций по приобретению недостроенных объектов недвижимости, долей в строящихся проектах, а также устаревших объектов, с целью их

[44] http://www.gvasawyer.ru/ImgResearch/Office2Q2014_Moscow.pdf

[45] http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Moscow_Office_Market_Overview_Q3_2014_Rus.pdf?19360cd9-d28d-41e9-ae55-c282a2924cae

[46] http://zdanie.info/2393/2420/news/5034

[47] http://www.knightfrank.ru/on-line/files/+research/CAB474B7-0779-45A3-BEEE-7D012078DDA7/kf_msk_report_investments_h1_2014_rus.pdf

дальнейшего редевелопмента. В сегменте офисной недвижимости была закрыта сделка по покупке доли в проекте башни «Россия» в рамках ММДЦ «Москва-Сити».

Ставки капитализации на московском рынке коммерческой недвижимости остаются высокими относительно большинства европейских столиц, однако серьезные риски, непрозрачность и налоговые аспекты зачастую делают рынок менее привлекательным.

Табл. 5.10

Ставки капитализации, %

Источник информации	Класс А	Класс Б
Аналитический обзор, подготовленный компанией Knightfrank[47]	9,25 - 9,75	10 - 11
Информационно-аналитический бюллетень RWAY № 234 (сентябрь 2014 г.)	8,5 - 9,5	
Среднее значение	**9,25**	**9,75**

Источник: анализ и расчеты оценщика

Ставки капитализации для офисной недвижимости класса А варьируются от 8,5% до 9,75% годовых, при этом среднее значение составляет 9,25%.

Увеличения объема иностранных инвестиций на рынке, в ближайшей перспективе в связи с неуверенным экономическим ростом в России и усилением внешнеполитических волнений ожидается, что объем сделок с участием иностранного капитала по итогам года будет на уровне 2009–2010 гг. (не более 20%).

На рынке коммерческой недвижимости наблюдается ситуация, которая характеризуется абсолютным перевесом в сторону арендатора. Собственники объектов готовы идти на уступки и предоставлять более привлекательные условия аренды, особенно это касается недавно введенных в эксплуатацию объектов, уровень вакантных площадей в которых высок.

На текущий момент в связи с желанием компаний оптимизировать офисное пространство и сократить расходы на аренду офисных площадей наблюдается ситуация, когда существенный объем спроса приходится на офисы класса В.

Также в связи с развитием рынка и улучшением качества объектов компании, арендующие помещения в низкокачественных офисных зданиях, имеют возможность переехать в офисы класса В без значительных изменений коммерческих условий.

Предложение офисных объектов, выставленных на продажу, сосредоточено преимущественно в сегменте офисов классов А и В+, в то время как предложение премиальных объектов, отличающихся техническими характеристиками, местоположением и набором арендаторов, почти отсутствует.

В связи с переездом компаний из низкокачественных офисных и промышленных зданий ожидается рост сделок по приобретению данных активов с целью редевелопмента.

Выводы

- По итогам III квартала 2014 г. общий объем качественного предложения на рынке офисной недвижимости Москвы достиг 14,4 млн кв. м, из которых 3,3 млн кв. м (23%) соответствуют классу А.
- Доля вакантных площадей для класса А в среднем варьируется от 18% до 26,6%, при этом среднее значение доли вакантных площадей в районе расположения Объекта оценки (ЮЗАО) составило 38,65%.
- В III квартале 2014 г. было реализовано (сдано в аренду и продано конечным покупателям) 260 000 кв. м офисных площадей. С начала года объем поглощения составил 770 000 кв. м, что почти в 1,5 раза ниже аналогичного показателя 2013 г.

DRAFT

- В офисах класса А средняя ставка аренды снизилась на 10% в долларовом эквиваленте и варьируется от 650 до 1 100 долл. / кв. м / год (без учета НДС и эксплуатационных расходов), при этом среднее значение - 790 долл. / кв. м / год.
- Диапазон средних ставок операционных расходов для класса А составляет 65 - 200 долл. / кв. м / год (без учета НДС), при этом среднее значение - 129 долл. / кв. м / год.
- Значение коэффициента капитализации находится на уровне 9,25% для офисной недвижимости класса А.

5.1.3. Анализ рынка паркингов г. Москвы

Классификация парковочных мест в г. Москве

Развитие рынка автостоянок в столице привело к необходимости их классификации по тем или иным признакам.

Наибольшее распространение в Москве получили следующие виды парковочных мест:

- "ракушки";
- плоскостные гаражи и наземные парковки;
- многоуровневые и подземные гаражи (паркинги).

В последние годы при аренде офиса для арендатора стал особенно актуальным вопрос, на каких условиях предлагаются места во входящем в состав бизнес центра паркинге и как он устроен. Необходимость наличия организованной парковки объясняется загруженностью бизнес-кварталов Москвы и невозможностью оставить автомобиль в рамках стихийной парковки. И как хорошо обустроенный и организованный паркинг может стать значительным преимуществом при выборе компанией-арендатором нового офиса, так и, напротив, бизнес-центр, имеющий выгодное расположение и другие преимущества качественного объекта, может проиграть конкурентную борьбу, не имея в своем составе качественной парковки.

Лимит машино-мест арендаторам устанавливается в соответствии с парковочным коэффициентом вне зависимости от расположения бизнес-центра. Дополнительные места на парковке могут быть выделены арендатору после проведения переговоров с собственником или управляющей компанией офисного центра, результат зависит, в первую очередь, от загруженности паркинга.

Видов парковок существует множество: от простейшей наземной до подземной обогреваемой с камерами видеонаблюдения и службой охраны. Существуют также крышные и механизированные парковки. Что касается крышных, то их строительство требует серьезного усиления кровли, что обойдется недешево. Обычно она применяется в проектах коммерческой недвижимости (ТРЦ "Европейский" и т. д.). Механизированные пока мало распространены, но в последнее время используются все чаще. Такой паркинг удобен при ограниченных возможностях строительства "вглубь", когда под землей проходит огромное количество коммуникаций. В итоге применяются технологии, позволяющие разместить большее количество мест на одном уровне.

В 2014 г. на Новом Арбате, Цветном бульваре и в Малом Сухаревском переулке будут введены в действие первые подземные автоматизированные парковки. Чтобы оставить автомобиль на такой парковке, водителю нужно будет заехать в бокс и оставить в нем машину. Далее датчики подтверждают, что в машине не осталось людей или животных, и автомобиль с помощью конвейеров и лифтов за 40-50 секунд доставляется до места. Правда, новинкой такие парковки являются только для Москвы – в Японии, США и развитых

европейских и азиатских странах автоматизированные парковки успешно функционируют более десятка лет.

Самый дешевый вариант в части строительства – это наземный паркинг. Для Москвы и Московской области наиболее дешевый способ решения проблемы — наземная необогреваемая парковка, так называемая этажерка. Такой продукт характерен для экономкласса. Что касается подземного неотапливаемого паркинга, то это более дорогое сооружение: себестоимость его строительства в два раза выше. В комплексах бизнес-класса наиболее распространены подземные отапливаемые парковки.

Вместе с появлением системы платных парковок увеличился спрос на машино-места, предусмотренные в бизнес-центрах и торговых комплексах. Ведь найти в центре хорошее парковочное место, причем бесплатное, сейчас довольно проблематично. В то же время аренда машино-места в любом случае дешевле, чем ежедневный штраф в размере 3 000 руб. за неправильную парковку.

Новые правила парковки позволят переломить сложившуюся тенденцию, когда девелоперы сокращают число машино-мест в паркингах из-за низкой ликвидности таких площадей. Однако теперь такая практика должна исчезнуть вместе с ростом стоимости аренды машино-мест и, соответственно, их доходности.

Предложение

По оценкам специалистов, спрос на данные парковочные места существенно возрос и уже превышает предложение. В результате, доходность от сдачи машино-мест в аренду увеличилась на 25 %.

В наземных паркингах стоимость машино-места начинается от 600 000–700 000 руб., в подземных – от 1 млн руб.

Самый весомый аргумент застройщиков в защиту цены – строительство подземного паркинга обходится дорого. Помимо геологических изысканий и большого объема земляных работ может потребоваться перекладка существующих коммуникаций. Нужен монтаж дорогих систем пожаротушения и вентиляции – это закладывается в цену. Тем более, выделить себестоимость строительства подземного паркинга из общих затрат по проекту невозможно. Как правило, застройщик не стремится заработать на машино-местах, а старается хотя бы компенсировать затраты.

В настоящее время обеспеченность местами для парковки многоэтажных офисных зданий составляет порядка 1 машино-места на 200-300 кв. м общей площади. При этом на рынке недвижимости существует и разработанная Московским исследовательским форумом классификация офисных зданий, в которой также определены параметры парковочного коэффициента в зависимости от местоположения бизнес-центра. Так внутри ЦАО этот показатель равен одному машино-месту на 150 кв. м площади аренды, в районе Третьего транспортного кольца – на 100 кв. м, а за пределами ТТК – на 50 кв. м. В реальности обеспеченность парковочными местами может отличаться, признают эксперты. Например, в объектах ММДЦ "Москва-Сити" коэффициент парковки – одно машино-место на 100 кв. м арендуемой площади, в БЦ "Кругозор" у станции метро "Калужская" – 1/80 кв. м, в БЦ Skylight у станции метро "Аэропорт" – 1/100 квадратных метров. Впрочем, есть и обратные примеры: в Nagatino i-Land этот показатель составляет одно машино-место на 60 кв. м офисной площади, что выше среднего показателя обеспеченности вблизи ТТК.

Спрос

При расчете количества машино-мест нельзя опираться только на необходимые минимальные показатели. Каждый проект индивидуален, и при проектировании необходимо

учитывать его особенности: расположение, транспортную доступность, возможность стихийной парковки и т.д.. Например, в МФК "Город Столиц" с трехуровневым паркингом, тщательно все взвесив, приняли решение потратить еще год и немалое количество средств, чтобы сделать стоянку шестиэтажной. Благодаря этому решению на текущий момент "Город Столиц" имеет самый высокий коэффициент по обеспеченности машино-местами в "Сити". Это не предел: по информации Capital Group, в рамках нового проекта "Око" будет введен в эксплуатацию 16-уровневый наземно-подземный паркинг на 3,9 тыс. машино-мест, который не только позволит обеспечить лучший в "Москве-Сити", парковочный коэффициент для арендаторов офисов (одно машино-место на 60 кв. м арендуемой площади), предоставить 2 машино-места на каждый жилой апартамент и обеспечить гостевыми стояночными местами посетителей МФК, но и поможет в решении парковочного вопроса всего "Сити". Что касается наполняемости существующих многоуровневых паркингов в БЦ, то в разные времена года на многоуровневых парковках отмечаются свои "погодные условия". Зима – это самое горячее время, когда наполняемость может достигать 80 %. Летом же водители не боятся оставить автомобиль под открытым небом, это становится причиной того, что число клиентов значительно сокращается. Впрочем, данные по заполняемости у некоторых экспертов еще выше. Заполняемость паркингов в большинстве случаев уже стопроцентная, учитывая ужесточение правил парковки в Москве. Парковочный коэффициент достаточно высок, в среднем по Садовому кольцу этот показатель составляет одно машино-место на 150 кв. м при норме машино-место на 100 кв. м. Обусловлено это отсутствием экономической выгоды для девелопера: окупаемость парковок в бизнес-центрах очень длительная. Примерно такая же ситуация в Северной столице. В Санкт-Петербурге, на сегодня обеспеченность БЦ парковочными местами довольно низкая, особенно это касается большинства проектов, расположенных в Центральном, Адмиралтейском и Петроградском районах. Однако в последнее время ситуация начала улучшаться и в новых объектах, таких как МФК "У Красного моста" и БЦ "Невская Ратуша", качественные большие парковки предусмотрены еще на этапе проектирования. Заполняемость парковок практически 100 %, несмотря на достаточно высокую стоимость аренды.

Кроме отличия в этаже расположения, на стоимость машино-мест большое влияние оказывает их площадь. Средняя площадь машино-места составляет 18 кв. м, при этом объекты, отличающиеся по площади на 2-3 кв. м, продаются по одинаковой цене. Изменение цен происходит в интервалах, включающих объекты, различающиеся по площади на 3-5 кв. м.

В настоящее время в связи с запретом парковаться на центральных улицах г. Москвы возрос спрос на паркинги в торговых и офисных зданиях (деловая застройка), стоимость, как продажи, так и аренды возрастает с каждым годом.

Основные выводы

- Средняя величина предложения машиноместа в закрытом отапливаемом паркинге находится в интервале от 900 000 до 1 500 000 млн. руб.
- Средняя арендная ставка машиноместа находится в интервале от 120 000 до 150 000 руб. за 1 машиноместо в год (с учетом НДС и ОР).
- Величина операционных расходов, доли вакантных площадей и коэффициента капитализации напрямую зависит от параметров объекта, в котором расположен закрытый паркинг.

5.2. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке

в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т. е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости — это риэлтерские компании.

При этом важно отметить, что в ряде случаев явно неликвидные активы — узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т. п. — могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их части. Такие активы можно назвать "условно ликвидными". Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственного комплекса, в состав которых они входят.

При выборе стоимости для целей оценки залогового имущества, относящегося к группе "Ликвидное", необходимо исходить из условия погашения текущей задолженности за счет средств, вырученных от продажи имущества. Этим целям в большей степени отвечает понятие стоимости в обмене.

При выборе стоимости для оценки залогового имущества, относящегося к группе "Условно ликвидное", необходимо исходить из условия возможности продажи имущества в составе имущественного или технологического комплекса (бизнес образующих активов) предприятия. Этим целям в большей степени отвечает понятие стоимости при текущем использовании.

Примечание. Деление оцениваемого имущества по критериям "Ликвидность" и "Значимость" основано на результатах анализа, выполненного с учетом консультирования с представителями предприятия. Указанное деление носит рекомендательный и уведомительный характер.

Срок экспозиции

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, схожих по основным характеристикам. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (п. 12 ФСО №1). Такие сведения можно получить у риэлтерских агентств и из публикуемых аналитических обзоров.

DRAFT

Табл. 5.11

Показатели ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.[48]	1–2	3–6	7–18

Источник информации: методические рекомендации "Ассоциации Российских банков"

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, в среднем составляет 18 месяцев. В случае, если вынужденной реализации, экспозиция объекта оценки в среднем будет составлять 6 месяца.

Исходя из произведенного анализа, оцениваемый объект характеризуется низкой степенью ликвидности.

DRAFT

[48] Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.)

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

6.1. Общие сведения

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (п. 12 ФСО № 7).

Согласно п. 10 ФСО № 1, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО № 7)

Наиболее эффективное использование отражает мнение Оценщика, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, при непременном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых и вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

- I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);
- II этап — анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Так как рассматриваемый земельный участок застроен, то в данном случае, анализ наиболее эффективного использования для него будет производиться в два этапа.

6.2. Анализ вариантов использования условно свободного участка

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- "О введении в действие земельного кодекса РФ" от 25.10.2001 года №137-ФЗ;

DRAFT

- Земельный кодекс РФ от 5.10.2001 года №136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 года №190-ФЗ.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного Оценщик пришел к следующим выводам:

- Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровым планом;[49]
- В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий;
- Категория земельного участка, на котором расположен объект оценки, – 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:
  - жилым;
  - общественно-деловым;
  - производственным;
  - инженерных и транспортных инфраструктур;
  - рекреационным;
  - сельскохозяйственного использования;
  - специального назначения;
  - военных объектов;
  - иным территориальным зонам.

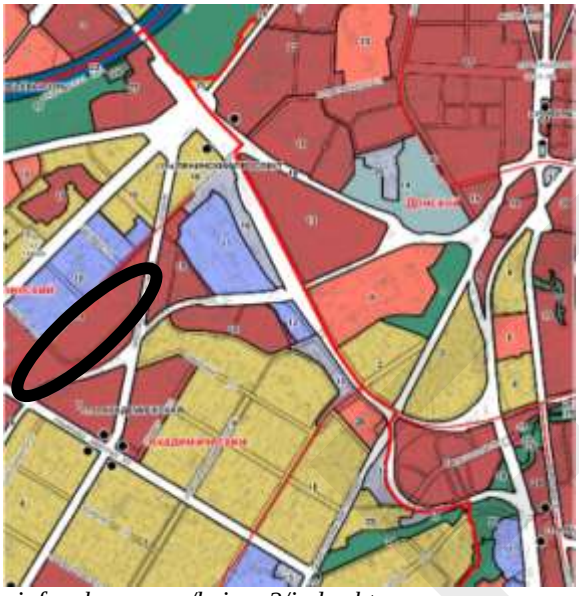
Согласно данным Генерального плана развития Москвы до 2025 г., территория, где расположены оцениваемые объекты относится к общественным функциональным зонам, в частности к многофункциональной общественной зоне городе, что подтверждается данными "Комитета по архитектуре и градостроительству г. Москвы"[50].

[49] См. п. 3.6 настоящего Отчета.

[50] Интернет-источник: http://www.mka.mos.ru/mka/mka.nsf.

Рисунок 6.1

Территория расположения оцениваемых объектов
согласно данным Генерального плана развития г. Москвы до 2025 г.



Источник информации: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/index.htm

Источник информации: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/index.htm

Согласно п. 4 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ, в состав общественных зон могут включаться:

- зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;

DRAFT

- зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;
- общественно-деловые зоны иных видов.

Исходя из юридической правомочности, Оценщик пришел к следующим выводам:

- единственно возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, просп. 60-летия Октября, вл. 10А, является использование его для размещения объектов административного (делового) назначения, в том числе офисных бизнес-центров; остальные критерии анализа наиболее эффективного использования земельного участка не рассматриваются в силу юридической неправомочности (Табл. 6.1).

Итог вышеизложенного представлен в Табл. 6.1.

Табл. 6.1

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Вариант использования	Законодательная разрешенность	Физическая осуществимость	Экономическая целесообразность	Максимальная продуктивность
Производственно-складское	––	+	–	–
Административно-деловое	+	+	+	+
Жилое	–	+	–	–

Источник информации: анализ наиболее эффективного использования, проведенный Оценщиком

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, просп. 60-летия Октября, вл. 10А, является размещение на нем объектов административного (делового) назначения, в том числе офисных бизнес-центров.

6.3. Анализ земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строений;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На основании осмотра объекта оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии рассматриваемых объектов. В данном случае, снос расположенных на участке объектов недвижимости, и их обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемые объекты недвижимости пригодны для дальнейшей эксплуатации, согласно их функциональному назначению.

Вывод. Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования объекта оценки (см. Табл. 6.1 настоящего Отчета), Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является его текущее использование, а именно:

- размещение на нем объектов административного (делового) назначения, в том числе офисных бизнес-центров.

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

7.1. Определение стоимости сравнительным подходом

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета является: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10А, а именно:

- нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 64, 65, с 70 по 74, с 77 по 83, с 85 по 101, с 103 по 114) кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/103/2012-666);
- нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв. м, (номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение XII – комнаты с 1 по 41; антресоль 2, помещение XIV – комнаты 1, 2; этаж надстройка, помещение XXVII – комната 1; помещение XXVIII –комната 1; этаж тех., помещение XXIV – комнаты с 1 по 37; этаж 1 подземный, помещение III – комнаты с 1 по 35; этаж 2 подземный, помещение II – комнаты 3, 6, 10, 13, 14, 23, 24, 26; этаж 3 подземный, помещение I – комнаты с 1 по 25; этаж 1, помещение IV – комнаты с 1 по 14, 14а, с 15 по 24, с 26 по 40, с 45 по 48, с 50 по 63, с 66 по 69, 75, 76, 102, с 115 по 117; этаж 2, помещение XIII – комнаты с 1 по 103; этаж 3, помещение XV – комнаты 20, 21, 34, 53, 58; этаж 4, помещение XVI – комнаты 29, 56, 57; этаж 5, помещение XVII – комнаты 46, 61, 81; этаж 6, помещение XVIII – комнаты 21, 24, 38; этаж 7, помещение XIX –комнаты 15, 23, 36; этаж 8, помещение XX – комнаты 5, 7, 25; этаж 9, помещение XXI – комнаты 23, 25, 32; этаж 10, помещение XXII – комнаты с 1 по 19, 19а, с 20 по 47, 47а, с 48по 65; этаж 11, помещение XXIII – комнаты с 1 по 64, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/103/2012-665);
- нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 8, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/029/2011-557);
- нежилое помещение общей площадью 47 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII – комната 1, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/121/2009-818);
- водопровод протяженностью 592,26 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020, кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/011/2010-745);
- кабельная линия протяженностью 12 893,55 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028, кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/018/2010-943).

В совокупности оцениваемые объекты представляют собой часть (общей площадью 18 592 кв. м) единого объекта недвижимости – бизнес-центра "Принципал Плаза" общей площадью 32 434,30 кв. м[51], расположенного по адресу: г. Москва, просп. 60-летия Октября, д. 10А.

В результате анализа Оценщик пришел к выводу, что для подобного объекта на рынке доходоприносящей недвижимости основными ценоопределяющими факторами являются доходность и востребованность на рынке, а ключевыми параметрами определения чистого операционного дохода от эксплуатации объекта являются:

[51] По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru): ОКС № 77:06:0002006:1027. Дата обновления атрибутов ОКС на ПКК 08.10.2014.

- арендная плата;
- коэффициент недозагрузки (объем вакантных помещений);
- операционные расходы (эксплуатационные, коммунальные).

Объект оценки является востребованным активом для таких институциональных инвесторов, как пенсионные фонды, для которых ключевыми факторами при выборе объектов инвестирования служат прогнозируемый доход вкладчиков при устойчивом уровне риска, приемлемые сроки окупаемости.

Сделки купли-продажи подобных объектов происходят частями или путем реализации паев или доли в обществах, являющихся собственниками объектов. В связи со значительными объемами инвестирования сделки купли-продажи высококлассных офисных центров совершаются довольно редко, при этом коммерческие и иные условия сделок, как правило, отсутствуют в общедоступных источниках.

Дополнительно следует отметить, что российский рынок инвестиций в коммерческую недвижимость в течение первого полугодия 2014 г. характеризовался осторожностью игроков и высокой степенью неопределенности в связи с осложнением геополитической ситуации. Сокращение объема инвестиций в коммерческую недвижимость России по итогам первого полугодия 2014 г. составило почти 70% по сравнению с показателем первой половины прошлого года.

В результате анализа Оценщик пришел к выводу, что потенциальный покупатель рассматривает подобного рода объекты недвижимости в качестве инвестиций в действующий бизнес, с точки зрения извлечения прибыли и окупаемости вложенных на приобретение средств. Доходный подход наилучшим образом отражает ожидания инвестора в части получения доходов от использования объекта. Таким образом, в рамках настоящего отчета Оценщик счел целесообразным отказаться от использования сравнительного подхода для определения рыночной стоимости Объекта оценки.

7.2. Определение стоимости доходным подходом

Допущения:

- В совокупности оцениваемые объекты, входящие в состав объекта оценки, представляют собой часть единого объекта недвижимости – бизнес-центр. Объемно-планировочные решения оцениваемых объектов позволяют воспринимать их и позиционировать на открытом рынке как самостоятельный объект недвижимости – часть офисного бизнес-центра.
- Учитывая незначительную долю (менее 5%) помещений площадью 656,7 кв. м и 182,7 кв. м в общей площади объектов, входящих в состав объекта оценки (18 592 кв. м), при определении рыночной стоимости оценщик исходил из допущения, что объекты, входящие в состав объекта оценки, представляют собой единый объект недвижимости - часть бизнес-центра. На основании изложенного выше, в рамках доходного подхода, при определении годовой ставки аренды рассматривались средние ставки аренды за помещения различной площади, расположенные на разных этажах в бизнес-центрах, относящихся к аналогичному классу недвижимости.
- Объект оценки расположен на земельном участке площадью 10 151,0 кв. м. В связи с тем, что Заказчиком не были предоставлены документы, идентифицирующие права на участок, а также физические характеристики самого участка, Оценщиком принято решение, при определении стоимости объекта оценки, проводить расчеты, исходя из допущения об отсутствии избыточных

площадей земельных участков, относящихся к объекту оценки и объектам-аналогам.

- Объект оценки в своем составе имеет подземную парковку (паркинг), рассчитанную на 185 автомобилей, при этом, подземный паркинг является составляющим нежилого помещения общей площадью 17 705,6 кв. м. В рамках доходного подхода при определении стоимости нежилого помещения общей площадью 17 705,6 кв. м, потенциальный валовой доход определялся как сумма арендных платежей, относящихся к нежилому помещению и подземному паркингу. В свою очередь, арендный поток, генерируемый паркингом, рассчитывался как произведение числа машиномест к средней величине арендной ставки 1 м/м, расположенных в подземном паркинге бизнес-центрах класса, соответствующего объекту оценки.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации и от ее последующей продажи.

7.2.1. Обоснование выбора метода оценки

Принимая во внимание, что объект оценки не требует капитальных затрат и способен приносить стабильный доход, Оценщик счел наиболее целесообразным использование метода прямой капитализации.

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$V = I / R,$$

где:

V – стоимость;

I – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

7.2.2. Последовательность определения чистого операционного дохода

Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Определяется эффективный валовой доход (действительный) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Определяется чистый операционный доход посредством вычитания из ДВД операционных расходов и резерва на замещение недвижимости.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в настоящем Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход рассчитывается по следующей формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где:

A — рыночная ставка арендной платы (руб./кв. м/год без НДС);

S — арендопригодная площадь, кв. м.

Для оценки рыночной ставки арендной платы для помещений объекта оценки были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с помещениями объекта оценки, с учетом анализа наиболее эффективного использования (см. раздел 6 "Анализ наиболее эффективного использования").

7.2.3. Определение арендуемой площади

При определении ПВД необходим корректный расчет площади объекта, принимаемого в качестве расчетной величины. На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей:

- **Общая площадь —** площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.
- **Площадь общего пользования —** площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.
- **Полезная (арендопригодная) площадь —** площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

В рамках данного Отчета под площадью, сдаваемой в аренду, понимается полезная (арендопригодная) площадь.

При определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась полезная (арендопригодная) площадь оцениваемых объектов. Это связано с невозможностью сдачи в аренду всех помещений оцениваемых объектов. Так при расчете полезной площади учитывалась планировка помещений оцениваемых объектов, исходя из этого, Оценщик принял решение, что наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача блоками с несколькими помещениями. Для получения полезной площади из общей площади объекта оценки вычитались потенциально невозможные для сдачи в аренду площади: вентиляционные камеры, лестничные клетки, лифтовые холлы и пр.

Арендопригодная площадь объекта оценки принималась в соответствии с данными Заказчика и технической документацией, и в совокупности составляет:

- 11 002,9 кв. м – помещения офисного назначения;[52]
- 185 м/м (площадь 5 941 кв. м) – подземный паркинг.

7.2.4. Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) **—** доход, который можно получить от эксплуатации недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.[53]

Расчет годового ПВД от сдачи в аренду производится по формуле:

$$\textbf{ПВД} = \textbf{S} \times \textbf{С1 кв. м},$$

где:

[52] Совокупная арендопригодная площадь по трем помещениям офисного назначения, без учета площади подземного паркинга.

[53] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

ПВД — потенциальный валовой доход от сдачи в аренду, руб.;

S — арендуемая площадь, кв. м;

С1 кв. м — годовая ставка арендной платы за единицу сравнения, руб./кв. м.

7.2.5. Определение среднерыночной ставки аренды

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в настоящем Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Обоснование выбора метода оценки

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, для оценки рыночной ставки арендной платы для помещений объекта оценки Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) по аренде объектов, сопоставимых с помещениями объекта оценки, с учетом анализа наиболее эффективного использования (раздел 6 "Анализ наиболее эффективного использования").

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения ставки арендной платы методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку арендной платы за 1 кв. м в год (без учета НДС) арендопригодной площади объектов-аналогов и оцениваемых объектов.

Принимая во внимание тот факт, что в состав объекта оценки входят помещения офисного назначения, при расчете рыночной ставки аренды Оценщик, в рамках настоящего Отчета, подбирал объекты-аналоги, расположенные в аналогичных объекту оценки бизнес-центрах.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

В процессе реализации метода сравнительного анализа продаж, Оценщиком были выделены нижеследующие элементы сравнения (см. Табл. 7.1).

Табл. 7.1

Элементы сравнения

№ п/п	Элементы сравнения
1	условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
2	условия сделки
3	административный округ
4	район
5	адрес местоположения
6	ближайшая станция метро
7	удаленность от станции метро
8	линия застройки
9	ближайшее окружение
10	тип недвижимости
11	класс недвижимости
12	общая площадь
13	этажность
14	наличие (отсутствие) парковочных мест
15	назначение
16	состояние/уровень отделки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект

оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из источников, представленных в таблице ниже.

Табл. 7.2

Перечень источников информации

Печатные издания	Агентства недвижимости	Интернет-источники
"Недвижимость и цены", "Из рук в руки" и др.	АН "Гарфилт" АН RENTAVIK АН Blacwood АН "Penny Lane Realty"	http://of.ru/ http://www.office.realty.ru http://arenda-ofisa.caos.ru/ http://fortexgroup.ru/

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Результаты анализа представлены в Табл. 7.3 Отчета, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов.

Табл. 7.3

Репрезентативная выборка объектов-аналогов для определения ставки арендной платы помещений в рамках доходного подхода

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объекты-аналоги №1	№2	№3	№4
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Характеристики месторасположения	Административный округ	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮАО
	Район	Черёмушки	Черёмушки	Черёмушки	Донской
	Адрес местоположения	улица Вавилова д. 24к1	Херсонская улица, 43, к 3	Наметкина, 12а	Ленинский проспект, 15А
	Ближайшая станция метро	Ленинский проспект	Калужская	Новые черемушки	Шаболовская
	Удаленность от станции метро	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком
	Линия застройки	Первая	Первая	Первая	Первая
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты коммерческого назначения и жилая застройка	Преимущественно объекты коммерческого назначения и жилая застройка	Преимущественно объекты коммерческого назначения и жилая застройка	Преимущественно объекты коммерческого назначения и жилая застройка
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Класс недвижимости	А	А	А	А
	Площадь помещений, сдаваемых в аренду, кв. м	500 - 3 000	700 - 12 000	170 - 2 600	1 000 - 5 200
	Этаж расположения	На разных этажах	На разных этажах	На разных этажах	На разных этажах
	Наличие (отсутствие) парковочных мест в бизнес-центре	Есть (подземный паркинг)	Есть (подземный паркинг)	Есть (подземный паркинг)	Есть (подземный паркинг)
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Экономические характеристики	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. в год	55 161,72	55 435,00	54 569,78	52 165,01
	Ставка арендной платы (без учета НДС), руб./кв. м в год	46 747,22	46 978,81	46 245,58	44 207,64
	Структура арендной ставки	Включая эксплуатационные расходы, кроме коммунальных платежей	Включая эксплуатационные расходы, кроме коммунальных платежей	Включая эксплуатационные расходы, кроме коммунальных платежей	Включая эксплуатационные расходы, кроме коммунальных платежей
	Стоимость аренды 1м/м в мес., руб. (без учета НДС)	16 460,29	14 108,82	13 949,40	16 460,29
Источники информации	Ссылка	http://vavilov-tower.caos.ru/offices/9601	http://gazoil-city.caos.ru/offices/14989	http://gazoyl-plaza.caos.ru/offices/2243	http://gorky-park-tower.caos.ru/offices/24051
	Контактное лицо	+7 (495) 545 4676	+7 (495) 545 4676	+7 (495) 545 4676	+7 (495) 545 4676

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

DRAFT

Рисунок 7.1

Месторасположение объекта оценки (№5) и объектов-аналогов (№№1-4) на карте г. Москвы, используемых для расчета арендной платы

Источник информации: http://maps.yandex.ru/

Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

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

Проведенный анализ показал, что по большинству элементов сравнения объект оценки сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0% (см. табл. 7.4).

Табл. 7.4

Элементы сравнения, по которым не имеется различий между объектом оценки и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения
1	условия сделки
2	линия застройки
3	ближайшее окружение
4	тип недвижимости
5	класс недвижимости
6	этажность
7	наличие (отсутствие) парковочных мест
8	назначение
9	состояние/уровень отделки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между объектом оценки и объектами-аналогами.

Табл. 7.5

Элементы сравнения, по которым имеются различия между объектом оценки и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения
1	различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)
2	административный округ
3	район
4	адрес местоположения
5	ближайшая станция метро
6	удаленность от станции метро
7	общая площадь

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ условий аренды (предложения) и внесение корректировки на торг

По законам рынка цена предложения обычно превышает реальную ставку аренды. Корректировка по данному показателю вносилась по информации, полученной в ходе проведения телефонных консультаций со специалистами ведущих агентств недвижимости.

Табл. 7.6

Расчет корректировки на торг

№ п/п	Значение корректировки на торг			Источники информации
	минимальное	максимальное	среднее	
1	-3,0%	-6,0 %	-4,5 %	АН "Инком" , http://www.incom.ru, тел.: +7 (495) 363-04-53
2	-3,0%	-9,0 %	-6%	АН Gremm Group , http://www.gremmgroup.ru, тел.: +7 (495) 642-80-00
3	-3,0 %	-7,0 %	-5,0%	АН "Миэль", www.miel.ru, тел: +7 (495) 777-33-77;
4	-3,0%	-7,0%	-5,0%	АН Penny Lane Realty, http://www.realtor.ru, тел.: +7 (495) 232-00-99
Среднее значение корректировки на торг			**-5%**	

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, для расчета арендной платы корректировка на торг принималась равной среднему значению -5%.

Анализ характеристик местоположения объекта

Цена предложения недвижимости зависит от места его расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Удаленность объектов-аналогов от объекта оценки не превышает 4 км (объект-аналог №1 расположен на расстоянии 1 км от объекта оценки, объекты-аналоги №№2,3 - примерно 4 км, объект-аналог № 4 - 3,5 км).

Удаленность от ближайшей станции метрополитена во многом определяет величину проходимости объекта недвижимости. Объектами недвижимости с высокой проходимостью считаются объекты, расположенные от 1 до 5 минутной пешей доступности от метро. На объекты, удаленные от метро свыше данного диапазона, данный показатель оказывает влияние на стоимость объекта в меньшей степени.

Объект оценки также как и объекты-аналоги расположены на удалении от метро на расстоянии от 5 до 10 минут пешком.

На основании вышеизложенного Оценщик принял решение не вносить корректировки на местоположение, так как месторасположение Объекта оценки сопоставимо с расположением объектов-аналогов (незначительное удаление объектов друг друга, пешая доступность метро (5-10 минут), расположение объектов в ЮЗАО (за исключение объекта-аналога №4, который расположен в ЮАО, однако удален от объекта оценки на 3,5 км)).

Анализ физических характеристик объекта

Корректировка на площадь

В связи с тем, что офисные помещения в бизнес-центрах сдаются в большинстве случаев блоками, что позволяет арендовать необходимую площадь, данная корректировка при расчете среднерыночной величины арендной ставки не применялась.

DRAFT

Определение среднерыночной ставки аренды

Табл. 7.7

Расчет среднерыночной ставки аренды

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Цена предложения с учетом эксплуатационных расходов, кроме коммунальных платежей (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	46 747	46 979	46 246	44 208
Корректировка на уторговывание	[%]	-	-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	44 351	44 571	43 875	41 942
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	44 351	44 571	43 875	41 942
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	44 351	44 571	43 875	41 942
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Ноябрь 2014	Ноябрь 2014	Ноябрь 2014	Ноябрь 2014	Ноябрь 2014
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	44 351	44 571	43 875	41 942
Характеристики месторасположения	Административный округ	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮАО
	Корректировка	-	0%	0%	0%	14%
	Район	Академический	Черёмушки	Черёмушки	Черёмушки	Донской
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Адрес местоположения	пр-т 60-летия Октября, д. 10А	Вавилова, д. 24, к1	Херсонская, д. 43, к 3	Наметкина, д. 12а	Ленинский проспект, д. 15А
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Ближайшая станция метро	"Академическая"	"Ленинский проспект"	"Калужска"	"Новые Черемушки"	"Шаболовская"
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Удаленность от станции метро	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Линия застройки	Первая	Первая	Первая	Первая	Первая
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты коммерческого назначения и жилая застройка	Преимущественно объекты коммерческого назначения и жилая застройка	Преимущественно объекты коммерческого назначения и жилая застройка	Преимущественно объекты коммерческого назначения и жилая застройка	Преимущественно объекты коммерческого назначения и жилая застройка
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	44 351	44 571	43 875	41 942
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Класс недвижимости	А	А	А	А	А
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Площадь помещений, сдаваемых в аренду, кв.м	11 002,9 (предполагается сдача блоками различной площади)	500 - 3 000	700 - 12 000	170 - 2 600	1 000 - 5 200
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Этаж расположения	На разных этажах	На разных этажах	На разных этажах	На разных этажах	На разных этажах
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	44 351	44 571	43 875	41 942
Экономические характеристики	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Физические характеристики (абсолютные корректировки)	Состояние	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	[руб./кв. м]	-	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	44 351	44 571	43 875	41 942

DRAFT

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Общая валовая коррекция	-	-	1	1	1	1
Весовой коэффициент	-	-	0,25	0,25	0,25	0,25
Среднерыночная величина арендной ставки, (без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов, кроме коммунальных платежей)	[руб./кв. м/год]	-	43 685			

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Таким образом, среднерыночная величина арендной ставки для помещений оцениваемых объектов без учета НДС (с учетом эксплуатационных расходов, кроме коммунальных платежей) составляет:

43 685

(Сорок три тысячи шестьсот восемьдесят пять) руб./кв. м в год.

7.2.6. Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Значения данного коэффициента зависит от ряда характеристик: местоположения объекта, внутренней планировки объекта, количества арендаторов, сроки договоров аренды и т.д.

По данным анализа рынка доля вакантных площадей для класса А в среднем варьируется от 18% до 26,6%, при этом среднее значение доли вакантных площадей в районе расположения Объекта оценки (ЮЗАО) составило 38,65%. Потери от недозагрузки определялись по рыночным данным и для оцениваемых помещений офисного назначения класса А с учетом расположения уровень вакантных площадей составляет 38,65% (см. раздел 5 "Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки").

Для подземного паркинга уровень недозагрузки принят на уровне 0%, так как на основе анализа рынка был сделан вывод о нехватке парковочных мест в деловых районах столицы.

7.2.7. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Определение операционных расходов

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.[54]

Операционные расходы делятся на:[55]

[54] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

В рамках настоящего Отчета, учитывая класс объекта оценки, Оценщик принимает величину операционных расходов на его содержание в размере 129 долл./кв. м в год (без учета НДС), что составляет среднее значение для объектов офисного назначения класса А (см. раздел 5 "Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки").

Размер операционных расходов для паркинга в результате анализа рынка, проведенного Оценщиком, составляет 30% от арендной ставки. Расчет представлен в табл. ниже.

Табл. 7.8

Размер операционных расходов для паркинга

Характеристика/Показатель	Объект-аналог№1	Объект-аналог№2	Объект-аналог№3
Источник информации	http://www.rentlist.ru/showphoto.php?id_office=796604	http://gsklada.ru	.http://moscow.olx.ru/37-iid-326791362
Адрес местоположения	Москва, пр. Вернадского, д. 97, корп. 2	Москва, ул. Искры, д. 27	Москва, ул.Крылатские Холмы 37
Наименование	ГСК «Спутник», тел. 8(499) 432-17-46	ГСК «Лада», тел. 8-906-0874192	ТСЖ «КРЫЛАТСКАЯ ПАНОРАМА», тел 8 (499) 726-65-03
Арендная ставка в год за 1 м/м, руб.	60 000	84 000	36 000
Операционные расходы (ОР), руб/год	16 416	24 904	12 000
Величина ОР в процентах от арендной ставки, %	27%	30%	33%

[55] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

Характеристика/Показатель	Объект-аналог№1	Объект-аналог№2	Объект-аналог№3
Среднее значение величины ОР в процентах от арендной ставки, %	30%		

Источник информации: анализ рынка, расчеты Оценщика

Определение резерва на замещение

Расходы на замещение предполагают регулярные отчисления в фонд накопления на проведение капитального ремонта. Периодичность проведения ремонта составляет 20 лет для производственно-складской недвижимости (Согласно Положению о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений http://www.docload.ru/Basesdoc/1/1879/index.htm) и 25 лет для офисной недвижимости (согласно ВСН 58-88). Если предположить, что отчисления будут происходить ежегодно на депозитарный счет, то величина ежегодных отчислений исчисляется по формуле:

$$P_{зам} = \frac{C_{рем} \times i}{(1+i)^n - 1},$$

где: $P_{зам}$ – ежегодные отчисления в фонд замещения;

$C_{рем}$ – стоимость капитального ремонта;

i – безрисковая (долгосрочная) процентная ставка (ГКО-ОФЗ РФ на дату максимально приближенную к дате оценки (18.11.2014) составляет 9,39%);
n – периодичность проведения капитального ремонта (периодичность проведения ремонта составляет 25 лет для объектов офисного назначения и 20 лет для паркинга).

Капитальный ремонт, как правило, включает в себя следующие виды работ:

- разборка строительных конструкций;
- восстановление гидроизоляции стен, фундаментов, балконов, лоджий;
- ремонт и усиление стен, несущих конструкций;
- ремонт, усиление и замена перекрытий;
- ремонт и устройство перегородок;
- ремонт и замена кровли;
- ремонт и замена оконных и дверных проемов;
- ремонт и замена полов;
- ремонт и восстановление отделочных покрытий;
- ремонт фасадов с их утеплением.

Необходимо определить стоимость капитального ремонта 1 кв. м. коммерческой недвижимости и паркинга.

Расчет стоимости капитального ремонта помещений приведен ниже, на основе данных, полученных от строительных и ремонтных организации:

Табл. 7.9

Определение стоимости ремонтных работ коммерческой недвижимости

№ п/п	Вид ремонта	Источник информации	Стоимость ремонта, руб./кв. м. с учетом НДС	Среднее значение стоимости ремонта, руб./кв. м. без учета НДС
1	Косметический	Интернет-страница http://www.eremont.ru/remont_office/price_repair_office.html	4 500	3 559
		Интернет-страница http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	3 900	

№ п/п	Вид ремонта	Источник информации	Стоимость ремонта, руб./кв. м. с учетом НДС	Среднее значение стоимости ремонта, руб./кв. м. без учета НДС
2	Полный	Интернет-страница http://www.eremont.ru/remont_office/price_repair_office.html	7 500	7 076
		Интернет-страница http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	9 200	
3	Капитальный	Интернет-страница http://www.eremont.ru/remont_office/price_repair_office.html	10 500	9 915
		Интернет-страница http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	12900	

Источник информации: консультации с профессиональными участниками рынка

Табл. 7.10

Определение стоимости ремонтных работ паркинга

Источник информации	Ссылка на источник информации	Капитальный ремонт, руб./кв. м
Строительная компания "Империя-Строй" +7 (495) 518-45-56	http://imp-s.ru/	5 250
ООО "РСУ 11" +7 (495) 646-80-24	http://stroy-usluga.ru/	5 985
ООО "Канкордия" +7 (495) 662-24-48	http://www.cancordia.ru/	6 000
Среднее значение (с учетом НДС)		5 745
Среднее значение (без учета НДС)		**4 869**

Источник информации: консультации с профессиональными участниками рынка

Расчет резерва на замещение по каждому типу помещений представлен в таблице ниже.

Табл. 7.11

Расчет резерва на замещение

Резерв на замещение	Для офисных помещений класса "А"	Для паркинга
Безрисковая ставка,%	9,39	9,39
Стоимость капитального ремонта, руб./кв. м без учета	9 915,25	4 869,00
Проведение кап. ремонта, лет	25,00	20,00
Резерв на замещение за 1 кв. м, руб.	**110,46**	**91,09**

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Рассчитанные таким образом отчисления в фонд резерва на замещение для объектов офисного назначения составляют 110,46 руб./кв. м в год (без учета НДС), для помещений паркинга – 91,09 руб./кв. м в год (без учета НДС).

7.2.8. Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это процентная ставка, которая используется для конвертации годового дохода в стоимость.

На основании данных анализа рынка ставки капитализации для офисной недвижимости класса А варьируются от 8,5% до 9,75% годовых, при этом среднее значение составляет 9,25% (см. раздел 5 "Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки").

Учитывая особенности объекта оценки, его класс, а также месторасположение Оценщиком принято решение определить коэффициент капитализации, равный 9,25%, что является средним значением для высококлассной офисной недвижимости.

7.2.9. Результаты определения стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Объект оценки, представляющий собой бизнес-центр, в своем составе имеет подземную парковку (паркинг), рассчитанную на 185 автомобилей, при этом, подземный паркинг является составляющим нежилого помещения общей площадью 17 705,6 кв. м.

В рамках доходного подхода при определении стоимости объекта оценки, ПВД определялся как сумма арендных платежей от сдачи в аренду офисных помещений и машиномест в подземном паркинге. В свою очередь, арендный поток, генерируемый паркингом, рассчитывался как произведение числа машиномест и средней величины арендной ставки

1 м/м, расположенных в подземной парковке бизнес-центрах класса, соответствующего объекту оценки. Информация о величине арендной ставки 1 м/м в бизнес-центрах класса, соответствующего объекту оценки, представлена в Табл. 7.3.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в таблице ниже.

Табл. 7.12

Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Объект оценки
1	Общая площадь помещений	кв. м	18 545,00
2	Арендопригодная площадь помещений	кв. м	11 002,90[56]
3	Площадь паркинга	кв. м	5 941,00
4	Среднерыночная величина ставки арендной платы (без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов, не включая коммунальные платежи)	руб./кв. м	43 685
5	Количество машиномест	шт	185
6	Стоимость аренды 1 м/м (без учета НДС)	руб./мес.	15 245
7	Потенциальный валовой доход от сдачи помещений в аренду (Гр.2*Гр.4+Гр.5*Гр.6*12)	руб.	514 505 094
8	Коэффициент экономического недоиспользования	%	38,65%
9	Потери от недоиспользования помещений, (Гр.2*Гр.4*Гр.8)	руб.	185 775 809
10	Действительный валовой доход (Гр.7-Гр.9)	руб.	328 729 285
11	Операционные расходы ((Гр.1-Гр.3)*операционные расходы на кв. м + Гр.5*Гр.6*12*операционные расходы паркинга в % от дохода)	руб.	86 826 647
12	Резерв на замещение ((Гр.1-Гр.3)*резерв на замещение офисных помещений на 1 кв. м + Гр.3*резерв на замещение паркинга на 1 кв. м)	руб.	1 933 436
13	Чистый операционный доход от сдачи помещений объекта оценки в аренду, до уплаты налога на прибыль (Гр.10-Гр.11-Гр.12)	руб.	239 969 202
14	Ставка капитализации	%	9,25%
15	Стоимость помещений, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС) (Гр.13/Гр.14)	руб.	2 594 261 644
16	**Стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода (с учетом НДС)**	**руб.**	**3 061 228 740**

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Таким образом, стоимость объекта оценки[57] определенная в рамках доходного подхода без учета НДС составляет:

2 594 261 644

(Два миллиарда пятьсот девяносто четыре миллиона двести шестьдесят одна тысяча шестьсот сорок четыре) руб.

7.3. Определение стоимости затратным подходом

Затратный подход при расчете рыночной стоимости объекта оценки не используется, так как его применение Оценщик счел нецелесообразным по следующим причинам:

- Затратный подход применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов, в связи с чем, последние не представлены на рынке недвижимости.
- В рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, а также этот подход не учитывает рыночную конъюнктуру

[56] Общая арендопригодная площадь всех помещений, входящих в состав объекта оценки.

[57] Оцениваемые объекты в совокупности представляют собой единый объект недвижимости – часть бизнес-центр "Принципал Плаза" (площадь части 18 592 кв. м, общая площадь бизнес-центра 32 434,30 кв. м).

региона, т. к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и наоборот – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

- Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, здания торгового, офисного и складского назначения. Расчет стоимости замещения зданий по "типовым" сметам и т. п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом приведет к большой погрешности в вычислениях.

7.4. Согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов.

В рамках настоящего Отчета Оценщиком для определения стоимости объекта оценки был использован только доходный подход. В связи с указанным выше согласование результатов расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке, не проводилось.

Табл. 7.13

Согласование результатов

№ п/п	Подходы	Стоимость в рамках подхода (без учета НДС), руб.	Удельный вес подхода	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
1	Сравнительный	Не применялся	Не применялся	Не применялся
2	Доходный	2 594 261 644	1	2 594 261 644
3	Затратный	Не применялся	Не применялся	Не применялся
	Рыночная стоимость объекта оценки			**2 594 261 644**

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Таким образом, на дату проведения оценки рыночная стоимость объекта оценки[58] без учета НДС округленно составляет:[59]

2 594 262 000

(Два миллиарда пятьсот девяносто четыре миллиона двести шестьдесят две тысячи) руб.

7.4.1. Определение стоимости каждого объекта, входящего в состав объекта оценки

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета является: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, просп. 60-Летия Октября, д. 10А, а именно:

- нежилое помещение общей площадью 656,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 64, 65, с 70 по 74, с 77 по 83, с 85 по 101, с 103 по 114) кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/103/2012-666);
- нежилое помещение общей площадью 17 705,6 кв. м, (номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение XII – комнаты с 1 по 41; антресоль 2, помещение XIV – комнаты 1, 2; этаж надстройка, помещение XXVII – комната 1; помещение XXVIII

[58] Оцениваемые объекты в совокупности представляют собой единый объект недвижимости – часть бизнес-центр "Принципал Плаза" (площадь части 18 592 кв. м, общая площадь бизнес-центра 32 434,30 кв. м).

[59] Округленно до тысяч рублей.

–комната 1; этаж тех., помещение XXIV – комнаты с 1 по 37; этаж 1 подземный, помещение III – комнаты с 1 по 35; этаж 2 подземный, помещение II – комнаты 3, 6, 10, 13, 14, 23, 24, 26; этаж 3 подземный, помещение I – комнаты с 1 по 25; этаж 1, помещение IV – комнаты с 1 по 14, 14а, с 15 по 24, с 26 по 40, с 45 по 48, с 50 по 63, с 66 по 69, 75, 76, 102, с 115 по 117; этаж 2, помещение XIII – комнаты с 1 по 103; этаж 3, помещение XV – комнаты 20, 21, 34, 53, 58; этаж 4, помещение XVI – комнаты 29, 56, 57; этаж 5, помещение XVII – комнаты 46, 61, 81; этаж 6, помещение XVIII – комнаты 21, 24, 38; этаж 7, помещение XIX –комнаты 15, 23, 36; этаж 8, помещение XX – комнаты 5, 7, 25; этаж 9, помещение XXI – комнаты 23, 25, 32; этаж 10, помещение XXII – комнаты с 1 по 19, 19а, с 20 по 47, 47а, с 48по 65; этаж 11, помещение XXIII – комнаты с 1 по 64, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/103/2012-665);

- нежилое помещение общей площадью 182,7 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 8, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/029/2011-557);
- нежилое помещение общей площадью 47 кв. м (номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII – комната 1, кадастровый (или условный) номер: 77-77-06/121/2009-818);
- водопровод протяженностью 592,26 м (инв. № 77-06-02007-000-Д100000020, кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/011/2010-745);
- кабельная линия протяженностью 12 893,55 м (инв. № 77-06-02006-000-А100000028, кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/018/2010-943).

Рыночная стоимость каждого объекта, входящего в состав объекта оценки, определяется как произведение рыночной стоимости единого объекта недвижимости на долю оценочной стоимости на 20.05.2014[60] соответствующего объекта в общей оценочной стоимости на 20.05.2014.

Расчет стоимости каждого объекта, входящего в состав объекта оценки, представлен в таблице ниже.

Табл. 7.14

Стоимость каждого объекта, входящего в состав объекта оценки

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Наименование оцениваемого объекта	Общая площадь, кв. м / Протяженность, м	Оценочная стоимость на 20.05.2014	Согласованная рыночная стоимость, руб. (без учета НДС, округленно)
1	77-77-06/103/2012-665	Нежилые помещения	17 705,60	1 872 510 000	2 101 910 000
2	77-77-06/103/2012-666		656,7	138 103 000	155 022 000
3	77-77-06/029/2011-557		182,7	47 907 000	53 776 000
4	77-77-06/121/2009-818		47	32 356 000	36 320 000
5	77-06-02007-000-Д100000020	Водопровод	592,26	34 436 000	38 655 000
6	77-06-02006-000-А100000028	Кабельная линия	12 893,55	185 815 000	208 579 000
Итого по объекту оценки				**2 311 127 000**	**2 594 262 000**

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

[60] Информация об оценочной стоимости на 20.05.2014 объектов, входящих в состав объекта оценки, предоставлена Заказчиком.

8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с проведенным обобщением полученных результатов расчетов стоимости была определена итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки. Рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости по состоянию на дату оценки без учета НДС округленно[61] составляет:

2 594 262 000

(Два миллиарда пятьсот девяносто четыре миллиона двести шестьдесят две тысячи) руб.

Табл. 8.1

Рыночная стоимость объекта оценки (стоимостные показатели по каждому оцениваемому объекту)

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Местоположение	Наименование оцениваемого объекта	Общая площадь, кв. м / Протяженность, м	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
1	77-77-06/103/2012-665	г. Москва, проспект 60-летия Октября, д.10А	Нежилое помещение	17 705,6	2 101 910 000
2	77-77-06/103/2012-666			656,7	155 022 000
3	77-77-06/029/2011-557			182,7	53 776 000
4	77-77-06/121/2009-818			47,0	36 320 000
5	77-06-02007-000-Д100000020		Водопровод	592,26	38 655 000
6	77-06-02006-000-А100000028		Кабельная линия	12 893,55	208 579 000
Итого по объекту оценки					**2 594 262 000**

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Оценщик: _____ **О.В. Фетищева**
(подпись)

[61] Округленно до тысяч рублей.

9. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Основные этапы проведения оценки

Согласно п. 16 ФСО № 1, выполняя оценку недвижимости, оценщик должен:

- заключить договор на проведение оценки, включающий задание на оценку;
- осуществить сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применить подходы к оценке, включая выбор конкретных методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласовать (обобщить) результаты применения подходов к оценке и определить итоговую величину стоимости.
- составить отчет.

9.2. Обзор подходов и методов оценки

Определения подходов к оценке приведены в ФСО № 1.

Сравнительный подход, согласно п. 14, п. 22 ФСО № 1:

"*п. 14 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.*

п. 22. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину. Применяя сравнительный подход к оценке недвижимости, оценщик должен руководствоваться п. 22 ФСО № 1.

DRAFT

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете об оценке.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.); выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
- формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
- анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
- рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Доходный подход, согласно п. 13, п. 21 ФСО № 1:

"п. 13. Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

п. 21. 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 оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

Применяя доходный подход к оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться пунктом 21 ФСО № 1".

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

- методом прямой капитализации;
- методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.).

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;
- Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:
- метод мониторинга рыночных данных,
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Затратный подход, согласно п. 15, п. 23 ФСО № 1:

"п. 15. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревание. 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.

п. 23 Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Рыночная стоимость объекта недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Применяя затратный подход к оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться пунктом 23 ФСО № 1".

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- рыночная стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний.
- рыночная стоимость объекта как сумма рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости улучшений.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании:

- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как "стоимость строительно-монтажных работ".

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря улучшениями их рыночной стоимости в результате физического износа и функционального и внешнего (экономического) устареваний соответственно.

Для определения износа и устареваний, в зависимости от целей проведения оценки и доступной информации, применяются следующие методы:

- сравнения продаж;
- разбивки.

Метод сравнения продаж применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещения) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объектов сравнения и оценки.

Метод разбивки определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно. К составляющим износа и устареваний относят:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ;
- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

DRAFT

В рамках каждого подхода оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод(ы) оценки, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В отчете должно содержаться описание выбранного оценщиком метода/методов, позволяющее пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода/методов объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результата оценки.

9.3. Согласование результатов

Каждый из подходов к оценке, описание которых приведено выше, приводит к получению различных значений рыночной стоимости Объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При присвоении весов результатам, полученных в рамках используемых подходов к оценке, анализируется тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет.

Существенным фактором, на основании которого при согласовании результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости. При этом анализ результатов расчетов подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки.

DRAFT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

DRAFT

11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Перечень документов, определяющих качественные и количественные характеристики объекта оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АО № 216774 от 18 января 2013 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АО № 216775 от 18 января 2013 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН № 327260 от 25 ноября 2011 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН № 192429 от 7 апреля 2011 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН № 157922 от 18 марта 2011 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН № 157921 от 18 марта 2011 г.
- Кадастровые паспорта на нежилые помещения.
- Решение о выделе помещения от 14 ноября 2012 г.
- Экспликации к поэтажному плану помещений.
- Кадастровый паспорт на водопровод от 6 мая 2009 г.
- Кадастровый паспорт на кабельную линию от 11 сентября 2009 г.
- Справка о том, что в период с 30.04.2014 и по настоящее время изменения в правоустанавливающие документы на объекты, кадастровые и технические паспорта на объекты не вносились.
- Справка о первоначальной, остаточной стоимости по состоянию на 31.10.2014.

Нормативные акты:

- Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
- Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
- Земельный кодекс РФ 2001 года – Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
- Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации".
- Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".
- Распоряжение Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р.
- Распоряжение Минимущества РФ от 10.04.2003 № 1102-р.

DRAFT

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 255;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 254;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611.
- Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 24 марта 2005 г. № 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства".
- СНиП № II 60-57.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков "Деловой Союз Оценщиков".

Научная литература:

- Оценка недвижимости, Тарасевич Е.И. С-Петербург, "СПбГТУ", 1997 г.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В.М. Рутгайзера Учебно-практическое пособие – М.: Дело, 1998 г.
- Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А. – М. 2002 г.
- Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Перевод с англ. - М.: Дело, 1995 г.
- С.В. Грибовский "Оценка доходной недвижимости", С.-П., 2001 г.

DRAFT