



УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «Конс»
/В.И. Светлаков/

**Отчет №3 – 10/03-17
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: РФ, Московская область,
г.Химки, ул.Рабочая, д.2

**По состоянию
на 15 марта 2017 года**

Заказчик: ООО «Управляющая Компания «Прагма Капитал»
«Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественский»
под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2017

Сопроводительное письмо

15 марта 2017 г.
г. Москва,
г-ну Исаеву И. В.

Уважаемый господин Исаев!

В соответствии с Дополнением №18 к Договору № 30-05-14/4 от 11 июня 2014 года и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности, на часть зданий, расположенных на земельных участках, находящихся по адресу: Россия, Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д.2а, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО-13 Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

Цель оценки: В соответствии с договором необходимо провести исследование рынка недвижимости и определить справедливую стоимость объекта оценки с целью переоценки актива Закрытого Паевого Фонда.

Дата оценки: 15 марта 2017 г.

Объект оценки часть Здания: корпус №16, Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002 находится в операционной аренде согласно договорам аренды:

- 1) Договор аренды 09-09-16-2 от 28 сентября 2016 года
- 2) Договор аренды № 25-11-13/2 от 01 декабря 2013 года.
- 3) Договор аренды 09-01-17-1 от 20 января 2017 года
- 4) Договор аренды 09-08-16-1 от 19 сентября 2016 года
- 5) Договор аренды 19-01-17-1 от 25 января 2017 года
- 6) Договор аренды 23-12-16-1 от 16 января 2017 года

Объект оценки Часть здания: корпус №50, Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002 находится в операционной аренде согласно договорам аренды:

- 1) Договор аренды 14-11-16-1 от 17 ноября 2016 года
- 2) Договор аренды 25-11-16-2 от 01 декабря 2016 года
- 3) Договор аренды 07-11-16-1 от 14 ноября 2016 года

Объекты оценки с кадастровыми номерами: 50:10:010302:0053; 50:10:010302:0052, не находятся в операционной аренде.

Расчет справедливой стоимости был проведен в соответствии с договором и техническим заданием на оценку и были получены следующие результаты

Основные факты и выводы

Объект оценки	1) Часть здания: корпус №16, 2-х этажный, общей площадью 3 166,20 кв. м; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002, Местонахождение: Московская обл., Химки г, Рабочая ул., Дом № 2а, пом.корпуса №16; 2) Часть здания: корпус №50, общей площадью 1 249,90 кв. м; инв. № 7297, Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002, Местонахождение: Московская обл., Химки г, Рабочая ул., Дом № 2а, пом.корпуса №50; 3) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и
---------------	--

	эксплуатации административно-производственных зданий, общей площадью 2 024 кв.м.; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302:0053; 4)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общей площадью 1 203 кв.м.; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302:0052 Местонахождение: Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а
Местонахождение	Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости прав собственности
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты настоящей оценки будут использованы для переоценки активов Закрытого Паевого фонда.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	15 марта 2017 года.
Дата проведения оценки	15 марта 2017 года.
Дата составления отчета	15 марта 2017 года.
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины рыночной ставки	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Результаты оценки, полученные при применении:	
Итоговая справедливая стоимость	219 090 000 рублей

Справедливая стоимость- это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. (МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской

Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)

Полная характеристика оцениваемого объекта, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Настоящая оценка была проведена комбинированным методом (предполагаемого использования), включающим сравнительный, доходный и затратный подходы.

Заявление о соответствии

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

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;

- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;

- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;

- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;

- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;

- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;

- Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

- по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И.

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов
рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости оцениваемого объекта
—составляет:
219 090 000

(Двести девятнадцать миллионов девяносто тысяч) рублей,

в том числе:

Наименование	Справедливая стоимость округленно, без учета НДС, рублей
Часть здания: корпус №16	105 200 000
Часть здания: корпус №50	41 600 000
Земельный участок, общей площадью 2 024 кв.м.	51 800 000
Земельный участок, общей площадью 1 203 кв.м.	20 490 000
Итого	219 090 000

В заключение, хотим поблагодарить Вас за обращение в нашу компанию. Надеемся на продолжение нашего сотрудничества.

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»



В.И. Светлаков

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	10
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	10
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	11
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	11
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	11
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	16
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	23
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	23
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	23
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	48

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Дополнение №18 к Договору № 30-05-14/4 от 11 июня 2014 между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1)Часть здания: корпус №16, 2-х этажный, общей площадью 3 166,20 кв. м; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002, Местонахождение: Московская обл., Химки г, Рабочая ул., Дом № 2а, пом.корпуса №16; 2)Часть здания: корпус №50, общей площадью 1 249,90 кв. м; инв. № 7297, Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002, Местонахождение: Московская обл., Химки г, Рабочая ул., Дом № 2а, пом.корпуса №50; 3)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общей площадью 2 024 кв.м.; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302:0053; 4)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общей площадью 1 203 кв.м.; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302:0052 Местонахождение: Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а
Местонахождение	Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты настоящей оценки будут использованы для переоценки активов Закрытого Паевого фонда.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	«15» марта 2017 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Адрес местонахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д.3а

ОГРН: 1067746469658

ИНН: 7718581523 КПП: 693901001

р/с: 407018109000000000078 в КБ «СДМБАНК» (ОАО), г.Москва

БИК: 044583376

к/с: 301018101000000000376 в Отделении №1 Московского ГТУ Банка России

Сведения об оценщике

ЗАО Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»

Юридический адрес 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

ОГРН 5077746845688 от 29 мая 2007 года.

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Оценщик, Светлаков Василий Иванович, является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-000330/16. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2016 г. по 01 октября 2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы», страховой полис № ГО-ОЦ-2083/16. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2016 г. по 20 апреля 2017 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Местонахождение оценщика: г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326

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

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и составлению отчета не привлекались.

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

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые

появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;

- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Отчет ограничивается объемами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Выбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

- 1) Свидетельство о государственной регистрации права 50 НВ №493934 от 01.09.2008г.
- 2) Свидетельство о государственной регистрации права 50 НВ №493935 от 01.09.2008г.
- 3) Свидетельство о государственной регистрации права 50 НВ №493932 от 01.09.2008г.
- 4) Свидетельство о государственной регистрации права 50 НВ №493933 от 01.09.2008г.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты РОО.

Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации в редакции N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ;

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2)

(утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);

Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299)

ФСО-7 : Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года N 611

ССО РОО 1-03-2010 «Общие понятия и принципы оценки (ОППО)»;

ССО РОО 1-05-2010 «Типы имущества»;

ССО РОО 2-01-2010 «Рыночная стоимость как база оценки»;

ССО РОО 2-02-2010 «Составление отчета об оценке»;

ССО РОО 2-04-2010 «Оценка для целей залогового кредитования»

ССО РОО 2-05-2010 Методическое руководство по оценке 1 (МР 1) «Оценка стоимости недвижимого имущества».

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ"Список изменяющих документов (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н)

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания помещения, его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и заключение о варианте наилучшего и наиболее эффективного использования.

Следующий этап оценки – определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении стоимости обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых значений объектов недвижимости.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная оценка рыночной стоимости объекта недвижимости.

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г., Стандартов общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки. Оценка проводилась с учетом обременений, указанных в документах и данных предварительных технико-экономических исследований по застройке оцениваемого участка, но при условии, что вид использования останется прежним без дополнительных затрат собственника.

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а
В таблице 1 дана информация по району расположения Объекта оценки.

Таблица 1

Показатель	Наличие и описание показателя
Инфраструктура:	Хорошо развитая
Места отдыха:	Есть

Смог, грязь, шум – уровень:	В пределах нормы
Темпы развития района:	Стабильные

Описание месторасположения Объекта оценки



Рис. 1 Местонахождение Объекта оценки

Химки¹ — город (с 1939) областного подчинения в Московской области России. Население 188,5 тыс. жителей (2010). Химки — второй по населению подмосковный город после Балашихи, население которой составляет 197,7 тыс. человек.

Численность населения Химок
тыс. человек

¹<http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B8%D0%BC%D0%BA%D0%B8>

Расположен на берегу канала имени Москвы, примыкает с северо-запада к Москве, отделяясь от неё Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД).

Город Химки — единственный населённый пункт, входящий в состав городского округа Химки, а также его административный центр

Население

Численность населения — 186 272 человека^[26].

Религия

В 2007 году в микрорайоне Левобережный построена церковь (Росстат) Кирилла и Мефодия Русской православной церкви.

Экономика

Промышленность

- НПО «Энергомаш» — разработка ракетных двигателей большой мощности
- МКБ «Факел» — разработка зенитных ракетных систем
- НПО им. Лавочкина — разработка непилотируемых средств и космических аппаратов исследовательского и оборонного назначения
- Центр высоких технологий ХИМРАР
- НПО по производству древесных плит, по механизированному строительству, выпуску инструмента и отделочных машин.
- Комбинат художественных работ.
- В Химках расположен филиал Российской государственной библиотеки, где хранятся диссертации, которые были защищены в СССР и России, и газеты России и СССР.

• Торговля

В 2000 году в городе открылся первый в России магазин крупнейшего в мире мебельного ритейлера ИКЕА, который впоследствии стал частью торгового комплекса МЕГА. К 2005 году химкинский комплекс МЕГА являлся крупнейшим на тот момент торговым центром России и включал в себя гипермаркет французской торговой сети Ашан, строительный супермаркет ОБИ, магазины сетей Калинка-Стокман, М-Видео и десятки других магазинов и предприятий обслуживания.

В городе работают магазины торговых сетей: ИКЕА, МЕГА, Ашан, ОБИ, Калинка-Стокман, Лига (Ростикс, Спортмастер, Карусель — ех: Перекрёсток, Снежная королева), М-Видео, Му-му, Старик Хоттабыч, Лас-Книгас), Пятёрочка, Рольф, Гранд, Эльдорадо, Евросеть.

Транспорт:

- МКАД в районе остановки Новобутаково
- Через город проходит автомагистраль Москва — Санкт-Петербург.

Железнодорожный

• Октябрьская железная дорога, проходящая через город и территорию городского округа Химки, связывает Химки с такими городами, как Москва, Зеленоград, Солнечногорск, Клин, Тверь, Конаково.

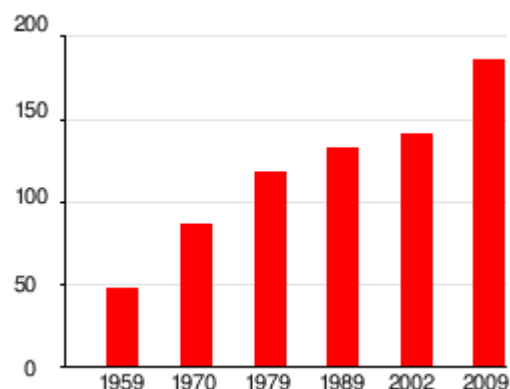
- Главные железнодорожные «ворота» города — станция Химки.

Городской

- Троллейбус
- Автобус

Автобусные маршруты ГУП «Мосгортранс» связывают город со станциями метро «Планерная» (817 (15 АП), 905 (11АП)) и «Речной вокзал» (851 (11 АП)), на этих маршрутах действительны московские городские проездные билеты. По Новокуркинскому шоссе — границе районов Куркино и Новокуркино — проходят маршруты автобуса 268 и 268к (15 АП). Маршрут 212 (15 АП) проходит в Куркине неподалёку от шоссе.

Также через город проходит маршрут 400 Зеленоградского автокомбината (Зеленоград — м. «Речной вокзал»).



Данные переписей и текущего учета населения

Автоколонна 1786 — филиал ГУП МО «Мострансавто» — обслуживает более 30 маршрутов городского и пригородного сообщения, связывающего Химки со станциями метро «Планерная» и «Речной вокзал» и различные районы Химок между собой.

Также несколько маршрутов эксплуатируется МУП «Химкиэлектротранс».

Количественные и качественные характеристики

Таблица 2

Объекты улучшений

Описание Объекта оценки, общей площадью 4 416,1 кв.м	
Строительные конструкции ² :	
Часть здания: корпус №16: общей площадью 3 166,2 кв. м.	Фундамент: железобетонные блоки; Стены: панельные; Перекрытия: железобетонные плиты; Крыша: мягкая; Полы: бетонные.
Часть здания: корпус №50: общей площадью 1 249,9 кв. м.	Фундамент: бетонные блоки; Стены: кирпичные; Перекрытия: металлический балки; Крыша: мягкая;
Наличие отдельных входов:	В наличии
С/у:	В наличии
Коммуникации:	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие систем безопасности:	В наличии
Парковка:	Стихийная
Техническое состояние помещения:	Хорошее
Состояние:	Удовлетворительное
Прочие данные	
Оцениваемые права и собственник нежилых помещений, входящих в состав Объекта оценки:	Владельцы инвестиционных паев «Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Функциональное назначение (фактическое использование):	Складское(Административное)
Является ли здание, в котором находится Объект оценки, памятником архитектуры:	Нет
Ограничения использования:	Не зарегистрировано

Таблица 3

Характеристика земельных участков

Земельные участки	
Кадастровый номер земельного участка	50:10:010302:0053 50:10:010302:0052
Площадь земельных участков, в т.ч	3 227 кв.м.
- Кадастровый номер 50:10:010302:0053	2 024 кв.м
- Кадастровый номер 50:10:010302:0052	1 203 кв.м
Кадастровая стоимость, руб. - Кадастровый номер	12 870 575.52 руб.

² по данным Заказчика

50:10:010302:0053 - Кадастровый номер 50:10:010302:0052	7 649 852.94 руб.
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий
Оцениваемые права и собственник земельного участка, входящих в состав Объекта оценки:	Владельцы инвестиционных паев «Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал»

2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Экономический обзор

Мировая конъюнктура В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года. В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров. Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году

Промышленное производство Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 4 «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м). Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году). По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в

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

Рынок труда На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента). Доходы населения и потребительский рынок Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента. В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента. В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента. Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 6 При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре. По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них. В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления. Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 7 операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего

спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие. В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0,2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддерживали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную. За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 8 Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета. Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб. Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности. Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов. Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 9

Государственный долг Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	дек.	янв.-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	янв.-дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁶⁾	47054 ⁷⁾		36703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5		279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3		191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

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

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. 3:
периоды 2016 г. – предварительные данные.

Источник: <http://economy.gov.ru/>

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

В 2016 году наиболее рациональной и распространенной стратегией на складском рынке Подмосковья стал ввод крупных складских комплексов под конкретного клиента («built-to-suit»). Примерами таких объектов являются: складской комплекс в Реутове – 17 000 кв.м, СК Южные Врата (Leroy) – 90 000 кв. м и РНК-Северное Шереметьево (Mercedes-Benz) – 50 000 кв. м.

Предложение на рынке складов Московской области

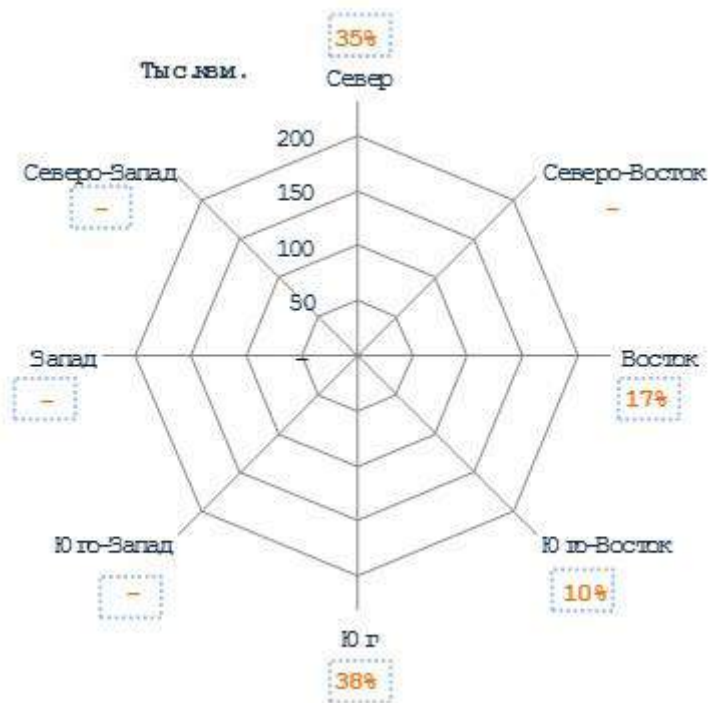
По предварительным итогам, с начала 2016 года объем введенных в эксплуатацию складских помещений в Подмосковье составил 510 000 кв. м. По сравнению с показателем 2015 года (800 000 кв. м), показатель в 2016 году ниже на 36,2% что в абсолютном выражении составляет 290 000 кв. м. По данным S.A. Ricci, это самый низкий показатель ввода новых складских площадей за последние 5 лет, начиная с 2012 года.

Динамика прироста нового предложения складских площадей



Объем новых складских площадей, введенных в эксплуатацию в 2016 году, распределился между тремя направлениями: Юг, Восток и Север. По предварительным итогам самым активным направлением по вводу стало южное направление – 165 000 кв. м. На севере прирост предложения в 2016 году составил 152 000 кв. м. На восточном направлении объем нового предложения составил 75 000 кв. м. Нужно отметить, что большая часть введенных складских комплексов на южном и северном направлениях – это склады формата built-to-suit (90 000 и 50 000 кв. м соответственно).

Структура прироста предложения по направлениям



Сейчас идет активное строительство транспортных развязок на федеральной трассе «Магистраль М-7 «Волга». Ожидается, что магистраль будет достроена до конца 2017 года. По окончании всех работ трасса М-7 «Волга» в границах города Балашихи будет иметь пять полос движения в каждом направлении, три из которых будут предназначены для транзитных потоков. Таким образом, улучшение транспортной доступности сделает более удобными и привлекательными логистические объекты, расположенные на восточном направлении. В настоящий момент по данному направлению расположены два крупных складских комплекса, такие как «Атлант Парк» и «Raven

Ногинск». Сейчас совокупный объем арендуемой площади в «Атлант Парке» составляет 360 000 кв. м, а строится еще 60 000 кв. м. Ввод в эксплуатацию планируется в мае 2017 года. Также есть проект строительства в «Атлант Парке» еще около 300 000 кв. м складских помещений. В складском комплексе «Raven Ногинск» арендуемая площадь составляет 334 000 кв. м.

В 2016 году реализовалась знаковая сделка для рынка складской недвижимости – один из крупнейших девелоперов – Radius Group подписал соглашение с компанией «Ашан Ритейл Россия» о строительстве логистическо-складского комплекса площадью свыше 138 000 кв.м в Домодедовском районе Московской области. Новый распределительный центр станет крупнейшим зданием такого типа, построенным для одной компании, не только в России, но и во всей Европе. Инвестиции в проект составят около 6 млрд. рублей.

По предварительным итогам в 2016 году доля складов класса «А» в совокупном объеме нового предложения составила 96%, а класс «В» – 4 %, что в абсолютном выражении составляет 419 000 кв. м и 17 000 кв. м соответственно. В условиях высокой вакансии, девелоперы стараются выводить на рынок только высококачественные и наиболее конкурентоспособные площади.

Примеры крупных складских комплексов, введенных в эксплуатацию в 2016 году

Объект	Шоссе / км от МКАД	Пл Дощадь (кв.м)	К ласс	Девелопер	К варгал
Южные Врата (Leroy BTS)	Каширское ш. / 30 км	90 000	А»	Radius Group	III кв.
Северное Шереметьево (Mercedes-Benz) BTS	Рогачевское ш. / 25 км	50 000	А»	PNK Group	III кв.
ПНК-Северное Шереметьево (корп. 6)	Рогачевское ш. / 25 км	47 000	А»	PNK Group	III кв.
Валищево (корпус)	Симферопольское ш. / 32 км	34 000	А»	PNK Group	III кв.
ИП Север-1 (6 и 7 очередь)	Дмитровское ш. / 27 км	31 000	А»	Логопарк Девелопмент	III кв.
СК Бритово	Новорязанское ш. / 30 км	20 000	А»	ССТ	III кв.
Складской комплекс (BTS)	Горьковское ш.	17 000	В»	Step	III кв.

Спрос на склады в Московской области

С начала года объем поглощения складских площадей составил 1,1 млн кв. м, что на 15% меньше по сравнению с 2015 годом (1,3 млн кв. м) и в абсолютном выражении составляет 200 000 кв. м. Наиболее привлекательным для арендаторов продолжает оставаться южная часть московского региона. На южное направление пришлось 47% реализованных сделок от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 466 000 кв. м. На юго-восточном направлении объем поглощения составил 20% (195 000 кв. м), а на юго-западном направлении – 10% (101 000 кв. м). На севере Московского региона объем сделок составлял 15% (143 000 кв. м). Западное и восточное направления пользуется наименьшим спросом – всего 1% от общего объема на каждое.

Примеры значимых сделок со складами в Подмоскowie в 2016 году

Клиент	Направление / км от МКАД	Объект	К ласс	К адь (кв. м)	Площ сделки	Тип сделки
Окей	Ленинградское ш. / 27 км	Логопарк Север-2	А»	«	59600 да	Арен
Hoff	Каширское ш. / 12 км	Северное Домодедово	А»	«	50000 да	Арен
Faberlic	Каширское ш. / 12 км	Северное Домодедово, ПЛК	А»	«	46000 да	Арен
Castoram	Симферопольское ш. / 50 км	PNK-Чехов 3	А»	«	42400 да	Арен
BMW	Киевское ш. / 50 км	PNK-Бекасово	А»	«	34300 да	Арен

а

Вакантность в складских комплексах Московской области

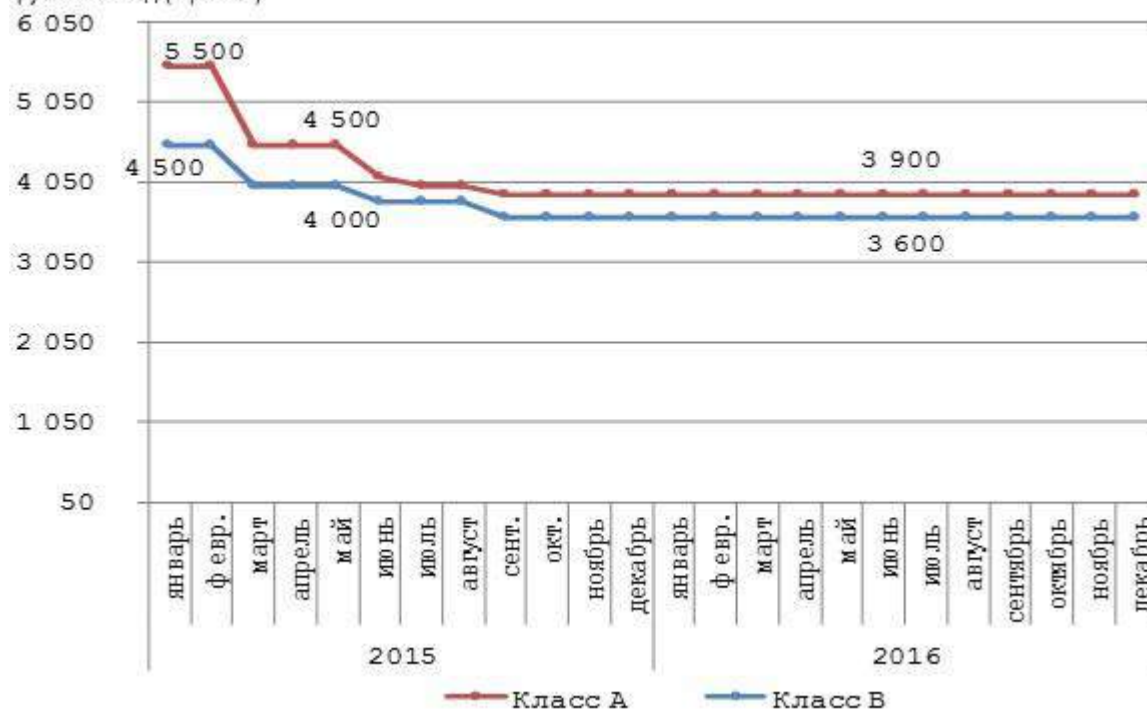
Уровень вакантности на конец 2016 года в среднем по рынку составляет 8,2%, что эквивалентно 921 000 кв.м свободных складских площадей. Этот показатель снизился на 0,8 п.п. с начала года, что объясняется значительным превышением (более чем в 2 раза) спроса над предложением.

Ставки аренды на складские площади

Средневзвешенные ставки аренды в Московском регионе с начала года остаются стабильными. В рублевом исчислении уровень арендной ставки остается неизменным уже 7 кварталов подряд, что говорит о достижении ценового дна.

Динамика средней запрашиваемой ставки аренды

руб./кв.м в год (triple net)



Средневзвешенные ставки аренды складских помещений класса «А» составляют 3 900 рублей за кв.м в год (triple net). Для помещений класса «В» ставка составляет 3 600 рублей за кв. м в год.

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Затратный метод

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. Согласно затратному подходу, стоимость Объекта оценки определяется, как сумма восстановительной стоимости улучшений за вычетом накопленного износа и к результату добавляется стоимость земельного участка. Под восстановительной стоимостью понимаются затраты по воссозданию Объекта оценки в первоначальном виде, включая в них прибыль строительной организации и инвестора. Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости Объектом оценки на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Сравнительный подход

Метод сравнения продаж - Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

Согласно подходу сравнения продаж, стоимость Объекта оценки определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемой и сравнимой недвижимостью.

Доходный подход

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

Доходный подход включает в себя два основных метода. Согласно первому (статическому), стоимость Объекта оценки рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем доходов. В соответствие со вторым (динамическим), делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи Объекта оценки в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием

специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный Объект оценки.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, а также субъективное мнение Оценщика.

АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования в настоящем Отчете, определяется наилучший вариант использования Объекта оценки и разрешенное законом использование (право владения, распоряжения и пользования), вследствие чего Объект оценки за предполагаемый период времени должен оправдаться в финансовом, экономическом и моральном отношении.

Понятие наилучшего и эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и эффективного использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и эффективном использовании представляет собой первую ступеньку для дальнейшей оценки стоимости Объекта оценки. В данном случае наилучшим использованием будет использование Объекта оценки в его сегодняшнем назначении.

Концепция наилучшего использования является неотъемлемой составной частью первого этапа данной работы - оценки рыночной стоимости.

Международные стандарты оценки (МКСОИ) определяют наиболее эффективное использование имущества, как наиболее вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть физически возможным;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

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

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

НЭИ определяется для застроенного земельного участка и для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки. Последнее требуется для определения рыночной стоимости земельного участка в затратном подходе.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков

При анализе оптимального использования земельных участков Оценщик пришел к выводу, что рекомендуемое использование объекта совпадает с его прямым назначением.

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. После исследования одного или нескольких разумно оправданных вариантов использования на предмет финансовой состоятельности принимается тот, в результате которого Объект оценки будет иметь максимальную стоимость. Этот вариант и считается наиболее эффективным использованием Объекта оценки. В дальнейшем наши расчеты будут строиться на предположении об использовании Объекта оценки в качестве земель населенных пунктов для эксплуатации производственно-административных зданий.

Анализ наиболее эффективного использования улучшений

Альтернативным использованием оцениваемого объекта является использование его в качестве:

- офисной недвижимости;
- торговой недвижимости;
- гостиничной недвижимости;
- производственно-складской;

Анализ представлен в следующей таблице:

Таблица 4

Вариант использования объекта	Физическая возможность	Юридическая законность	Финансовая осуществимость	Максимальная эффективность
Офис	-	+	+	-
Торговое	-	-	-	-
Производственно-складское	+	+	+	+
Гостиничное	-	-	-	-

Из таблицы видно, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его использование в качестве складских помещений.

Заключение

При анализе оптимального использования объекта Оценщик пришел к выводу, что рекомендуемое использование объекта совпадает с его прямым назначением.

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. После исследования одного или нескольких разумно оправданных вариантов использования на предмет финансовой состоятельности принимается тот, в результате которого Объект оценки будет иметь максимальную стоимость. Этот вариант и считается наиболее эффективным использованием Объекта оценки. В дальнейшем наши расчеты будут строиться на предположении об использовании Объекта оценки как административного- производственного (складские помещения).

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

4.1. Определение справедливой стоимости затратным подходом

Многолетняя практика показывает, что для объектов коммерческого использования расчет рыночной стоимости с применением затратного подхода не является корректным ориентиром стоимости.

В рамках настоящей оценки затратный подход не был применен по следующим причинам:

- На здание не представлено технической документации, определяющей основные характеристики, влияющие на стоимость замещения и, соответственно, необходимые для ее расчета затратным подходом. То есть в распоряжении Оценщика отсутствует необходимая информация для расчета стоимости замещения.

- Технология строительства объектов, подобных рассматриваемым, претерпела значительные изменения. В связи с чем Оценщик не имеет возможности учесть в расчетах величину функционального устаревания.

Таким образом, принимая во внимание вышеуказанные обстоятельства, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода в рамках настоящего отчета.

4.2. Определение справедливой стоимости сравнительным подходом

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

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнительного подхода обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с Объектом оценки;

- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;

- анализ и сравнение каждого отобранного объекта с Объектом оценки по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и Объектом оценки;

- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости Объекта оценки.

4.2.1. Выбор объектов аналогов

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка коммерческой недвижимости.

4.2.3. Расчет стоимости методом сравнительного анализа

Расчет справедливой стоимости части здания №16

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость предложения, руб.		850 000 000	740 000 000	350 000 000
Стоимость предложения, руб./ кв.м. с учетом НДС.		79 439	89 686	61511,42
Стоимость предложения, руб./ кв.м. без учета НДС.		67321,19	76005,08	52128,32
Источник информации		http://khimki.cian.ru/sale/commercial/5083558/	http://khimki.cian.ru/sale/commercial/7737826/	http://khimki.cian.ru/sale/commercial/8255590/
Передаваемые права на недвижимое имущество	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка,		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		67321,19	76005,08	52128,32
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		67321,19	76005,08	52128,32
Снижение стоимости в процессе торгов	Да	Да	Да	Да
Корректировка	%	-14	-14	-14
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Дата продажи/дата выставления на торги	Март 17	Март 17	Март 17	Март 17
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Местоположение	Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а	Московская область, Химки, Ленинградское шоссе	Московская область, Химки, шоссе Васьютинское	Московская область, Химки, шоссе Шереметьевское
Корректировка	%	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Физические характеристики:				
Тип здания	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Назначение объекта оценки	Складское	Складское	Складское	Складское
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Наличие коммуникаций	В наличии, центральные	В наличии, центральные	В наличии, центральные	В наличии, центральные
Корректировка		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Общая площадь всех строений, м2	3 166,20	10700	8 251	6590
Корректировка	%	0,00	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	руб./кв.м.	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Наличие парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Итоговая стоимость, руб./кв.м., без учета НДС	56 030,32			

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

В справочнике СРД СРД №19, 2016 корректировка на уторгование цены для складских объектов в г.Москве (продажа) составляет от 11 до 15 %.Принимаем среднее значение 14%.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки Продажа
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в мае 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7 (7)	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Операционная аренда:

Объект оценки часть Часть здания: корпус №16, Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002 находится в операционной аренде согласно договорам аренды:

1) Договор аренды 09-09-16-2 от 28 сентября 2016 года- 206,1

Общая площадь помещений по договору составляет:206,1 кв.м. Арендная плата за месяц составляет:112 750 с учетом НДС. Без учета НДС составляет:95 550,85 рублей.

Стоимость одного квадратного метра составит:463,61 рублей в месяц. Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей за 5 месяцев составляет:463,61 руб./кв.м./месяц*5 месяцев= 2318,07 руб./кв.м/ Корректировка на операционную аренду рассчитывалась путем получения будущей стоимости получаемых арендных платежей и налогов.

В качестве ставки дисконтирования бралась ключевая ставка Цб <http://www.cbr.ru/>

Она составляет :10%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$2318,07 * (1 + 10\% * 5/12)^{(5/12)} = 2357,87$ рублей за кв.м.

Таким образом для объекта оценки общей площадью 134,6 кв.м, справедливая стоимость составляет:56 030,32 руб./кв.м+2357,87руб./кв.м=58 388,19 руб./кв.м.

2) Договор аренды № 25-11-13/2 от 01 декабря 2013 года.

Общая площадь помещений по договору составляет: 1411,2 кв.м. Арендная плата за период с 01 марта 2017 года по 01 марта 2018 года составляет: 294 000 рублей с учетом НДС в месяц. Без учета НДС составляет: 249 152,54 рублей.

Стоимость одного квадратного метра составит: 176,55 рублей.

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей за 12 месяцев составляет: 176,55 руб./кв.м./месяц * 12 месяцев = 2118,6 руб./кв.м/ Корректировка на операционную аренду рассчитывалась путем получения будущей стоимости получаемых арендных платежей и налогов.

В качестве ставки дисконтирования бралась ключевая ставка ЦБ <http://www.cbr.ru/>

Она составляет : 10,5%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$2118,6 * (1 + 10\% * 12/12)^{(12/12)} = 2330,46$ рублей за кв.м.

Таким образом для объекта оценки общей площадью 1411,2 кв.м, . справедливая стоимость составляет: 56 030,32 руб./кв.м + 2330,46 руб./кв.м = 58 360,78 руб./кв.м.

3) Договор аренды 09-01-17-1 от 20 января 2017 года - 248,8

Общая площадь помещений по договору составляет: 248,8 кв.м. Арендная плата за 1 месяц. Без учета НДС составляет: 111 440,68 рублей.

Стоимость одного квадратного метра составит: 447,91 рублей.

Срок действия договора: 7 месяцев

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей за 7 месяцев составляет: 447,91 руб./кв.м./месяц * 7 месяцев = 3135,37 руб./кв.м/ Корректировка на операционную аренду рассчитывалась путем получения будущей стоимости получаемых арендных платежей и налогов.

В качестве ставки дисконтирования бралась ключевая ставка ЦБ <http://www.cbr.ru/>

Она составляет : 10%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$3135,37 * (1 + 10\% * 7/12)^{(7/12)} = 3240,8$ рублей за кв.м.

Таким образом для объекта оценки общей площадью 248,8 кв.м, . справедливая стоимость составляет: 56 030,32 руб./кв.м + 3240,8 руб./кв.м = 59 165,69 руб./кв.м.

4) Договор аренды 09-08-16-1 от 19 сентября 2016 года - 534,2

Общая площадь помещений по договору составляет: 534,2 кв.м. Арендная плата за месяц составляет: 173 000 с учетом НДС. Без учета НДС составляет: 146 610,17 рублей . за период до апреля 2017 года

Стоимость одного квадратного метра составит: 274,45 рублей.

Срок действия договора: 1 месяц

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$274,45 * (1 + 10\% * 1/12)^{(1/12)} = 274,64$ рублей за кв.м.

Общая площадь помещений по договору составляет: 543,2 кв.м

Арендная плата за месяц составляет: 135 000 с учетом НДС. Без учета НДС составляет: 114 406,78 рублей . за период с апреля по август 2017 года

Стоимость одного квадратного метра составит: 210,62 рублей.

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей за 4 месяца составляет: 210,62 руб./кв.м./месяц * 4 месяцев = 842,48 руб./кв.м/ Корректировка на операционную аренду рассчитывалась путем получения будущей стоимости получаемых арендных платежей и налогов.

В качестве ставки дисконтирования бралась ключевая ставка ЦБ <http://www.cbr.ru/>

Она составляет : 10%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$842,48 * (1 + 10\% * 4/12)^{(4/12)} = 851,74$ рублей за кв.м.

Общая корректировка за период с марта по октябрь равна: 274,64 + 851,74 = 1127,38

Таким образом для объекта оценки общей площадью 543,2 кв.м, . справедливая стоимость составляет: 56 030,32 руб./кв.м + 1127,38 руб./кв.м = 57 157,7 руб./кв.м.

5) Договор аренды 19-01-17-1 от 25 января 2017 года - 42,6

Общая площадь помещений по договору составляет: 42,6 кв.м. Арендная плата за месяц составляет: 10 117 с учетом НДС. Без учета НДС составляет: 8573,73 рублей . за период до 30 ноября 2017 года

Стоимость одного квадратного метра составит: 201,26 рублей.

Срок действия договора: 8 месяцев

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$201,26 * 8 * (1 + 10\% * 8/12)^{(8/12)} = 1680,87$ рублей за кв.м.

Таким образом для объекта оценки общей площадью 42,6 кв.м, . справедливая стоимость составляет: 56 030,32 руб./кв.м + 1680,87 руб./кв.м = 57 711,19 руб./кв.м.

6) Договор аренды 29-11-16-1 от 01 декабря 2016 года - 505,3

Общая площадь помещений по договору составляет: 505,3 кв.м. Арендная плата за месяц составляет: 78 200 с учетом НДС. Без учета НДС составляет: 66 271,18 рублей . за период до апреля 2017 года

Стоимость одного квадратного метра составит: 131,15 рублей.

Срок действия договора: 4 месяца

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$(131,15 * 4) * (1 + 10\% * 4/12)^{(4/12)} = 530,37$ рублей за кв.м.

Общая площадь помещений по договору составляет: 505,3 кв.м

Арендная плата за месяц составляет: 205 900 с учетом НДС. Без учета НДС составляет: 174 491,52 рублей . за период с апреля по октябрь 2017 года

Стоимость одного квадратного метра составит: 345,32 рублей.

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей за 4 месяцев составляет: 345,32 руб./кв.м./месяц * 4 месяцев = 1381,28 руб./кв.м/ Корректировка на операционную аренду рассчитывалась путем получения будущей стоимости получаемых арендных платежей и налогов.

В качестве ставки дисконтирования бралась ключевая ставка ЦБ <http://www.cbr.ru/>

Она составляет : 10%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$1381,28 * (1 + 10\% * 4/12)^{(4/12)} = 1396,46$ рублей за кв.м.

Общая корректировка за период с марта по октябрь равна: 530,37 + 1396,46 = 1926,83

Таким образом для объекта оценки общей площадью 505,3 кв.м, . справедливая стоимость составляет: 56 030,32 руб./кв.м + 1926,83 руб./кв.м = 57 957,15 руб./кв.м.

Стоимость объекта оценки общей площадью 3 166,2 кв.м составляет: 180 456 344,45 рублей

№	Общая площадь	Справедливая стоимость одного квадратного метра с учетом операционной аренды	Справедливая стоимость
1	206,1	58 388,19	12 033 805,96
	1411,2	58360,78	82 358 733
3	248,8	59 165,69	14 720 423,67
4	534,2	57157,7	30 533 643,34
5	42,6	57 711,19	2 458 496,69
6	505,3	57 957,15	29 285 747,90
7	218	56 030,32	12 214 609,76
Итого	3166,2		183 605 460,32

Расчет справедливой стоимости части здания №50

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость предложения, руб.		850 000 000	740 000 000	350 000 000
Стоимость предложения, руб./ кв.м. с учетом НДС.		79 439	89 686	61511,42
Стоимость предложения, руб./ кв.м. без учета НДС.		67321,19	76005,08	52128,32
Источник информации		http://khimki.cian.ru/sale/commercial/5083558/	http://khimki.cian.ru/sale/commercial/7737826/	http://khimki.cian.ru/sale/commercial/8255590/
Передаваемые права на недвижимое имущество	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка,		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		67321,19	76005,08	52128,32
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		67321,19	76005,08	52128,32
Снижение стоимости в процессе торгов	Да	Да	Да	Да
Корректировка	%	-14	-14	-14
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Дата продажи/дата выставления на торги	март 17	март 17	март 17	март 17
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Местоположение	Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а	Московская область, Химки, Ленинградское шоссе	Московская область, Химки, шоссе Вашутинское	Московская область, Химки, шоссе Шереметьевское
Корректировка	%	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Физические характеристики:				
Тип здания	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Назначение объекта оценки	Складское	Складское	Складское	Складское
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Наличие коммуникаций	В наличии, центральные	В наличии, центральные	В наличии, центральные	В наличии, центральные
Корректировка		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Общая площадь всех строений, м2	1249,9	10700	8 251	6590
Корректировка	%	0,00	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	руб./кв.м.	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Наличие парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Итоговая стоимость, руб./кв.м.	56 030,32			

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

В справочнике СРД СРД №19, 2016 корректировка на уторгование цены для складских объектов в г.Москве (продажа) составляет от 11 до 15 %.Принимаем среднее значение 14%.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
	Крупные города								
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
	Средние города								
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в мае 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Объект оценки Часть здания: корпус №50, Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002находится в операционной аренде согласно договорам аренды:

1) Договор аренды -7-11-16-1 от 14 ноября 2016 года-129,2

Общая площадь помещений по договору составляет:129,2 кв.м. Арендная плата за месяц составляет:265 000 с учетом НДС. Без учета НДС составляет:224 576,27 рублей . за период до апреля 2017 года

Стоимость одного квадратного метра составит:1738,21 рублей.

Срок действия договора:1 месяц

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$1738,21 \cdot (1 + 10\% \cdot 1/12)^{(1/12)} = 1739,41$ рублей за кв.м.

Общая площадь помещений по договору составляет:129,2 кв.м

Арендная плата за месяц составляет:235 000 с учетом НДС. Без учета НДС составляет:199 152,54 рублей . за период с апреля по октябрь 2017 года

Стоимость одного квадратного метра составит:1541,43 рублей.

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей за 6 месяцев составляет: 1541,43 руб./кв.м./месяц*6 месяцев = 9248,58 руб./кв.м/ Корректировка на операционную аренду рассчитывалась путем получения будущей стоимости получаемых арендных платежей и налогов.

В качестве ставки дисконтирования бралась ключевая ставка ЦБ <http://www.cbr.ru/>

Она составляет :10%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$9248,58 * (1 + 10\% * 6/12)^{(6/12)} = 9476,97$ рублей за кв.м.

Общая корректировка за период с марта по октябрь равна: 1739,41+9476,97 =10987,99

Таким образом для объекта оценки общей площадью 129,2 кв.м, . справедливая стоимость составляет: 56 030,32 руб./кв.м+10987,99 руб./кв.м=67018,31 руб./кв.м.

2) Договор аренды 14-11-16-1 от 17 ноября 2016 года-415,2

Общая площадь помещений по договору составляет:143 кв.м. Арендная плата за месяц составляет:67 500 с учетом НДС. Без учета НДС составляет:57 203,39 рублей . за период до апреля и в октябре 2017 года

Стоимость одного квадратного метра составит:400 рублей.

Срок действия договора:1 месяц

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$400 * (1 + 10\% * 1/12)^{(1/12)} = 400,28$ рублей за кв.м.

Общая площадь помещений по договору составляет:415,2 кв.м

Арендная плата за месяц составляет:60000 с учетом НДС. Без учета НДС составляет:50 847,46 рублей . за период с апреля по 20 сентября 2017 года

Стоимость одного квадратного метра составит:355,58 рублей.

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей за 5 месяцев составляет:355,58 руб./кв.м./месяц*8 месяцев = 1777,9 руб./кв.м/ Корректировка на операционную аренду рассчитывалась путем получения будущей стоимости получаемых арендных платежей и налогов.

В качестве ставки дисконтирования бралась ключевая ставка ЦБ <http://www.cbr.ru/>

Она составляет :10%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$1777,9 * (1 + 10\% * 5/12)^{(5/12)} = 1808,4$ рублей за кв.м.

Общая корректировка за период с марта по октябрь равна:400,28+1808,4=2208,68

Таким образом для объекта оценки общей площадью 143 кв.м, . справедливая стоимость составляет: 56 030,32 руб./кв.м+2208,68руб./кв.м=58 239 руб./кв.м.

3) Договор аренды 25-11-16-2 от 01 декабря 2016 года-221,9

Общая площадь помещений по договору составляет:221,9 кв.м. Арендная плата за месяц составляет:111 875 с учетом НДС. Без учета НДС составляет:94 809,32 рублей . до декабря 2017 года

Стоимость одного квадратного метра составит:427,26 рублей.

Срок действия договора:9 месяцев

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$427,26 * 9 * (1 + 10\% * 9/12)^{(9/12)} = 4059,67$ рублей за кв.м.

Таким образом для объекта оценки общей площадью 221,9 кв.м, . справедливая стоимость составляет: 56 030,32 руб./кв.м+4059,67 руб./кв.м=60089,99 руб./кв.м.

№	Общая площадь	Справедливая стоимость одного квадратного метра с учетом операционной аренды	Справедливая стоимость
1	129,2	67018,31	8658766
2	143	58 239	8328177
3	221,9	60089,99	13333969

4	755,8	56030,32	42347716
Итого	1249,9		72668627

Итоговое заключение по сравнительному подходу

Наименование	Стоимость, округленно, рублей
Справедливая стоимость Части здания: корпус №16, расположенного на земельном участке, общей площадью 2024 кв.м.	183 605 460,32
Справедливая стоимость Части здания: корпус №50, расположенного на земельном участке, общей площадью 1203 кв.	72 668 627
Итого	256 274 087,32

4.3. Определение справедливой стоимости доходным подходом

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Объект оценки рассматривается как объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного Объекта.

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет справедливой стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами. Осуществление оценки Объекта осуществляется с целью определения его справедливой стоимости на конкретную дату, что определяет возможность анализа доходов от возможной сдачи в аренду офисных, складских и производственных помещений за ближайший истекший год. Следовательно, это определяет целесообразность использования в данном случае метода прямой капитализации.

4.3.1. Метод прямой капитализации

При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Метод капитализации пересчитывает величину годового дохода в стоимость путем деления дохода на коэффициент капитализации, либо путем умножения дохода на коэффициент дохода.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются следующие:

период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
величина дохода постоянна;

не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Процедура прямой капитализации формализуется по формулам:

$$PV = NOI / i$$

или

$$PV + C = NOI / i$$

Где: C - капиталовложения в улучшения имущества;

NOI - чистый операционный доход;

PV - стоимость;

i - коэффициент капитализации.

Экономически данная модель формулируется следующим образом: стоимость недвижимости должна быть таковой, чтобы доход от владения ею окупил соответствующие инвестиции за срок, равный $1/i$. Иначе говоря, получаемая величина PV является верхним пределом экономически оправданной стоимости недвижимости.

Коэффициент капитализации - это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим доходам, приносимым инвестициями, дает оценочную стоимость инвестиций. Коэффициент капитализации, используемый применительно к недвижимости, должен включать доход на капитал и возврат капитала, поэтому иначе он еще называется общим коэффициентом капитализации. Доход на капитал - это компенсация, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени, за риск и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями. Другими словами, это процент, который выплачивается за использование денежных средств. Его называют также отдачей. Возврат капитала означает погашение суммы первоначального вложения. Он называется возмещением капитала. Таким образом, общий коэффициент капитализации выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его справедливой стоимостью.

Для расчета общего коэффициента капитализации, в зависимости от объема имеющейся достоверной информации, применяются следующие методы:

метод сравнения продаж;

расчет с применением коэффициента действительного валового дохода;

техника инвестиционной группы;

метод Эллууда (модифицированный метод техники инвестиционной группы);

расчет с применением коэффициента покрытия долга;

метод связанных инвестиций - земли и здания;

метод кумулятивного построения.

Применение метода прямой капитализации заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

Определение величины арендной платы;

Определение величины потерь при сборе арендной платы;

Определение величины потенциального и действительного валового дохода;

Учет эксплуатационных расходов;

Определение величины чистого операционного дохода;

Расчет ставки капитализации;

Определение справедливой стоимости Объекта оценки.

4.3.2. Определение величины арендной платы.

Оценка справедливой стоимости арендной платы оцениваемого объекта для складских помещений .

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения	Оцениваемый объект	АНАЛОГИ		
	[ед. изм.]		1	2	3
Источник получения информации			http://khimki.cian.ru/rent/commercial/7605226/	http://khimki.cian.ru/rent/commercial/7336150/	http://khimki.cian.ru/rent/commercial/6974572/
Цена предложения, без НДС	[руб./кВ.м/год]		6 840	7 200	6500
Общая площадь	[кв.м]	3166,;1249,9	150	50	160
			0,00%	0,00%	0%
			6 840	7 200	6500
Качество прав	Регистрация договора аренды	государственная регистрация	государственная регистрация	государственная регистрация	государственная регистрация
Корректировка	[%]		0	0	0
Торг		Да	Да	Да	Да
	Корректировка, [%]		-9%	-9%	-9%
	Скорректированная цена		6224,4	6552	5915
Торг		Да	Да	Да	Да
Условия финансирования	Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Коммунальные платежи и	В арендную ставку не включены	В арендную ставку включены коммунальные	В арендную ставку включены	В арендную ставку включены

	операционные расходы	коммунальные платежи и операционные расходы	платежи и операционные расходы	коммунальные платежи и операционные расходы	коммунальные платежи и операционные расходы
	Корректировка, руб./кв.м.		1120,39	1179,36	1064,7
	Скорректированная цена		5104,01	5372,64	4850,3
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	март 2017 г.	март 2017 г.	март 2017 г.	март 2017 г.
	Корректировка, [%]		0%	0%	0%
Местоположение	Экологическая чистота среды	уровень шума в пределах нормы, загазованность района в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность района в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность района в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность района в пределах нормы
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Назначение помещений	Нежилое, Складское	Нежилое, складское	Нежилое, складское	Нежилое, складское
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Типичное использование окружающей недвижимости	Административное	Административное,	Административное,	Административно е,
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Историко-архитектурная ценность	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является
	Корректировка, [%]		0	0	0

Физические характеристики	техническое состояние здания	Хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Скорректированная цена		5104,01	5372,64	4850,3
	Текущее использование	Складское помещение	Складское помещение	Складское помещение	Складское помещение
	Этаж	3	0	1	1
	Корректировка, [%]		0%	0%	0%
	Скорректированная цена		5104,01	5372,64	4850,3
Корректировка	[%]		0	0	0,00%
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	водоснабжение, отопление, электричество, канализация, состояние коммуникаций хорошее	водоснабжение, отопление, электричество, канализация, состояние коммуникаций хорошее	водоснабжение, отопление, электричество, канализация, состояние коммуникаций хорошее	водоснабжение, отопление, электричество, канализация, состояние коммуникаций хорошее
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Наличие парковки или гаража	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Отдельный вход	Да	Да	Да	Да
	Корректировка		0	0	0
	Скорректированная цена		5104,01	5372,64	4850,3
Скорректированная цена	[руб./кВ.м/год]	5108,98			

Обоснование вносимых корректировок

Цена предложения

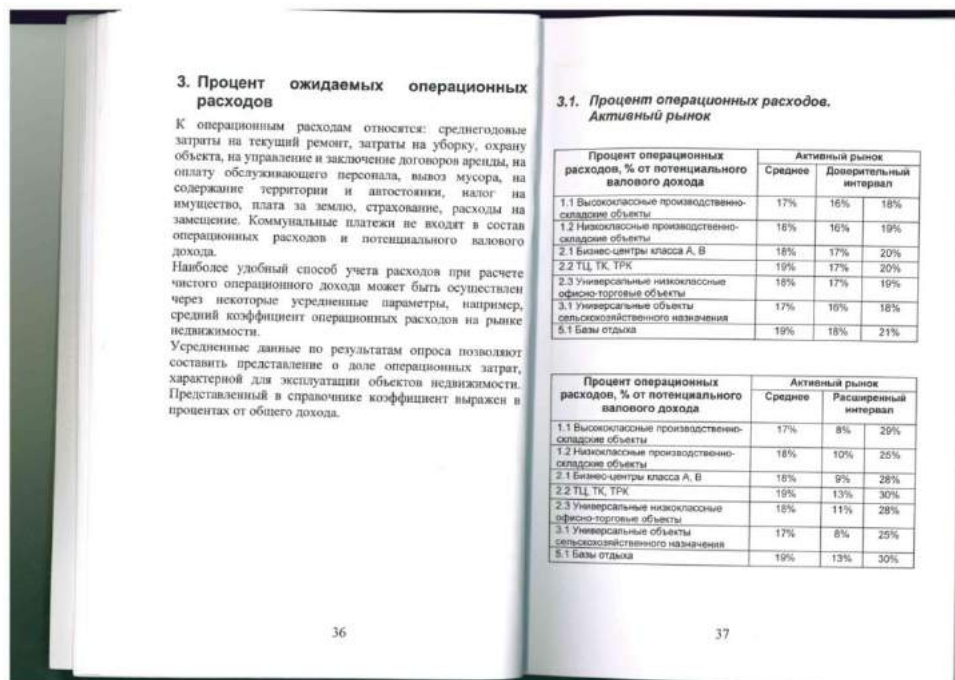
В справочнике СРД СРД №19, 2016 корректировка на уторгование цены для складских объектов в г.Москве (аренда) составляет от 9 до 11 %.Принимаем минимальное значение 11%.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
	Крупные города								
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
	Средние города								
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в мае 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Коммунальные платежи и операционные расходы

В арендную ставку объектов аналогов включены коммунальные платежи и операционные расходы, в отличии от объекта оценки.

Корректировка определялась с помощью справочника Лейфера, том 2, 2014 год, стр.37



Доля коммунальных платежей и операционных расходов равняется среднему значению диапазона: 18%

Расчет корректировки

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Арендная ставка с учетом коммунальных платежей и операционных расходов, руб./кв.м./год	6224,4	6552	5915
Доля коммунальных платежей и операционных расходов в арендной ставке, %	18%	18%	18%
Коммунальные платежи и операционные расходы, руб./кв.м./год	1120,39	1179,36	1064,7

4.3.3. Определение величины потенциального и действительного валового дохода

Определения дохода производится при следующих допущениях:

- коэффициент недозагрузки принят равным 1 со слов заказчика помещения сдаются в полном объеме;
- коэффициент недосбора арендной платы по нашим оценкам может составлять 0,95-1,0 (при этом он равен 0,95, когда арендодателю не удастся взыскать арендные платежи только за 1-й месяц в течение года). Коэффициент принимаем за 1,00;
- коэффициент использования помещений принят равным 1,00.

4.3.4. Расчет ставки капитализации

Для определения ставки капитализации для объекта в настоящей работе оценщик использовал публикуемую в обзоре рынка недвижимости с сайта: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2016_2q.pdf ставку капитализации для складской недвижимости, которая находится в диапазоне 12-12,8%. Для расчетов оценщик принял среднее значение 12,4%.

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка.

Рисунок 49



4.3.5. Расчет текущей стоимости Объекта оценки.

Процедура расчета текущей стоимости представляет собой определение стоимости объекта по состоянию на дату оценки и приводится в таблицах 15-16.

Таблица 15

Расчет ЧОД для части здания №16

Валовой доход годовой	$P \times S$	16 176 052
Поправка на недозагрузку	%	1
Валовый доход годовой с учетом поправки на недозагрузку	ВД - Пн	16 176 052
Убытки от не платежей	%	1,000
Эффективный валовой доход	ВДпн - У	16 176 052
Чистый операционный доход, руб.	Эвд -Р	16 176 052

Таблица 16

Расчет ЧОД для части здания №50

Валовой доход годовой	$P \times S$	6385 714
Поправка на недозагрузку	%	1
Валовый доход годовой с учетом поправки на недозагрузку	ВД - Пн	6 385 714
Убытки от не платежей	%	1,000
Эффективный валовой доход	ВДпн - У	6 385 714
Расходы	Р	0
Чистый операционный доход, руб.	Эвд -Р	6 385 714

Таблица 17

Итоговая стоимость по доходному подходу

Наименование	Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	Коэффициент капитализации (Ккап)	Справедливая стоимость (СС) округленно, руб.
Справедливая стоимость Части здания: корпус №16, расположенного на земельном участке, общей площадью 2024 кв.м.	16 176 052	12,4%	130 452 032,26
Справедливая стоимость Части здания: корпус №50, расположенного на земельном участке, общей площадью 1203 кв.	6 385 714	12,4%	51 497 693,55
ИТОГО			220 654 070

4.4.Определение справедливой стоимости земельного участка

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре, и документах государственной регистрации прав на землю.

Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка.

Подходы к оценке земельного участка

Кадастровая и единичная оценки земли проводятся на основе комплексного применения трех подходов:

- затратного;
- сравнительного;
- доходного.

Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных различными методами. При сравнении этих данных предпочтение целесообразно отдавать оценкам, базирующимся на основе более полной и достоверной информации.

Оцениваемый земельный участок находится в собственности у юридического лица. В рамках данной оценки, земельный участок рассматривается как незастроенный.

Для оценки используются следующие методы:

Выбор метода оценки справедливой стоимости прав на земельный участок

п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
	Метод прямого сравнения продаж	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован. Достаточное количество информации по продаже объектов-аналогов в открытом доступе.
	Метод выделения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
	Метод распределения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности	Метод может быть использован, при условии принятия распределения приведенного в разделе НЭИ
	Метод капитализации	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и	Метод затруднен в использовании –

п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
	земельной ренты (дохода)	незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы	«непрозрачность» и «недоверие» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
	Метод остатка	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недоверие» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
	Метод предполагаемого использования	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недоверие» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.

Выводы: В связи с тем, что на рынке города Москвы отсутствуют аналоги земельных участков схожих по характеристикам с объектом оценки. Оценщик применяет метод распределения.

Расчет справедливой стоимости для земельного участка общей площадью: 2 024 кв.м.

В соответствии с данными НЭИ стоимость свободного земельного участка составляет 25% от справедливой стоимости объекта. В нашем случае объект подключен к городским коммуникациям, и стоимость земельного участка следует определять с учетом коммуникаций. В этом случае можно применить правило 25%, любые творческие улучшения составляют 25% от стоимости. Таким образом, стоимость земельного участка с коммуникациями составляет 33% от справедливой стоимости объекта. справедливая стоимость права собственности на земельный

участок (не облагается НДС³), поэтому расчет проводится при использовании стоимости объекта без НДС.

Полученные справедливые стоимости 2 подходами для Части здания: корпус №16, расположенного на земельном участке, общей площадью 2024 кв.м..

Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта в целом, руб	Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 2024 кв.м., руб	Справедливая стоимость Части здания: корпус №16, руб
Сравнительный подход, без НДС, рубли	183 605 460,32	60589801,9	123 015 658,41
Доходный подход, без НДС, рубли	130 452 032,26	43049171	87 402 861,61

Расчет справедливой стоимости для земельного участка общей площадью: 1 203 кв.м.

В соответствии с проведенными расчетами по сравнительному и доходному подходам получены следующие данные:

В соответствии с данными НЭИ стоимость свободного земельного участка составляет 25% от справедливой стоимости объекта. В нашем случае объект подключен к городским коммуникациям, и стоимость земельного участка следует определять с учетом коммуникаций. В этом случае можно применить правило 25%, любые творческие улучшения составляют 25% от стоимости. Таким образом, стоимость земельного участка с коммуникациями составляет 33% от справедливой стоимости объекта. Справедливая стоимость права собственности на земельный участок (не облагается НДС⁴), поэтому расчет проводится при использовании стоимости объекта без НДС.

Полученные справедливые стоимости 2 подходами для Части здания: корпус №50, расположенного на земельном участке, общей площадью 1203 кв.м..

Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта в целом, руб	Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 1203 кв.м., руб	Справедливая стоимость Части здания: корпус №50, руб
Сравнительный подход, без НДС, рубли	72 668 627	23 980 646,91	48 687 980,09
Доходный подход, без НДС, рубли	51 497 693,55	16 994 238,87	34 503 454,68

³ В соответствии со ст. 146 п.2 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

⁴ В соответствии со ст. 146 п.2 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий⁵. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки:

Таблица

	Показатель	1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
	учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
	наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
	достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
	учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
	учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
	отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667

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

Таблица

Часть здания: корпус №16	
Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	0,5
Доходный подход	0,5
Затратный подход	Не применялся

Таблица

Часть здания: корпус №50	
Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	0,35

⁵ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

Доходный подход	0,35
Затратный подход	0,30

Таблица

Земельный участок, общей площадью 2 024 кв.м.	
Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	1,00
Доходный подход	-
Затратный подход	-

Таблица

Земельный участок, общей площадью 1 203 кв.м.	
Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	1,00
Доходный подход	-
Затратный подход	-

Таблица 23

Итоговый результат стоимости объекта оценки

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб.	Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб. округленно
Часть здания: корпус №16	Не применялся	123 015 658,41	87 402 861,61	105 209 260,01	105 200 000
Часть здания: корпус №50	Не применялся	48 687 980,09	34 503 454,68	41 595 717,39	41 600 000
Земельный участок, общей площадью 2024 кв.м	Не применялся	60589801,9	43049171	51 819 486,45	51 800 000
Земельный участок, общей площадью 1203 кв.м	Не применялся	23 980 646,91	16 994 238,87	20 487 442,89	20 490 000
Итого				255 484 958,41	219 090 000

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, составляет, округленно:

219 090 000

(Двести девятнадцать миллионов девяносто тысяч) рублей,

в том числе:

Наименование	Справедливая стоимость округленно, без учета НДС, рублей
Часть здания: корпус №16	105 200 000
Часть здания: корпус №50	41 600 000
Земельный участок, общей площадью 2 024 кв.м.	51 800 000
Земельный участок, общей площадью 1 203 кв.м.	20 490 000
Итого	219 090 000

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости права собственности оцениваемого объекта основан на предположениях и условиях, оговоренных в отчете. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости права собственности, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2007 г. №220-ФЗ.
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 29 июля 2007 г. №256).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 29 июля 2007 г. №255).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 29 июля 2007 г. №254).
7. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

1.1

6.2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet–ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

1.2 6.3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России №106н от 18.07.2012 г.): это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Согласно IFRS 13 оценка справедливой стоимости осуществляется несколькими подходами:

затратный подход – метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения);

доходный подход – методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм;

рыночный подход – метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (ФСО №1).

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 (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

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

Цена – термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, т.е. относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары и услуги, может не соответствовать стоимости этих товаров или услуг. Тем не менее, цена является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

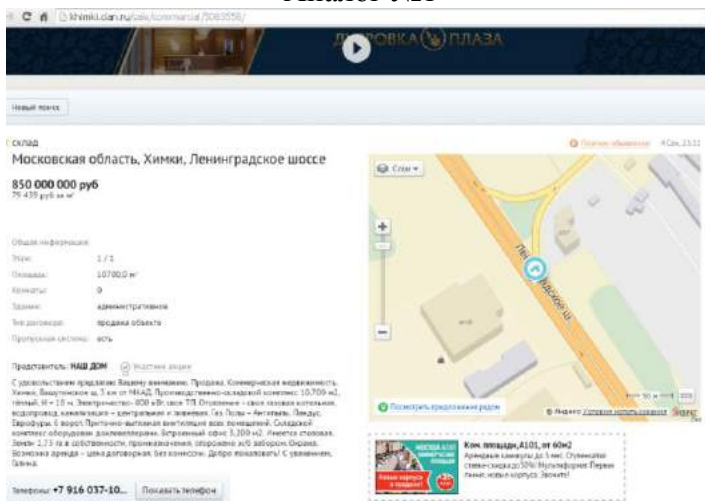
Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Риск – под риском понимается степень оправданности ожиданий при прогнозировании получения потоков будущих периодов. При их прогнозировании риск может рассматриваться как вероятность или степень возможности реализации прогнозных оценок.

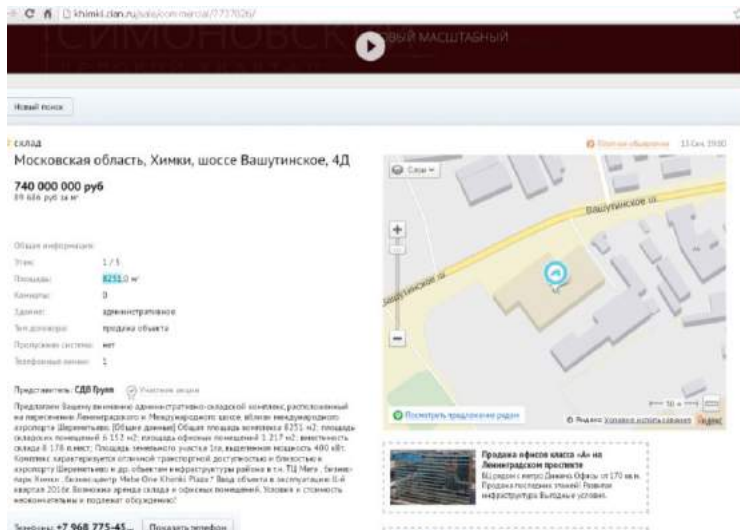
Приложение

Объекты-аналоги продаж

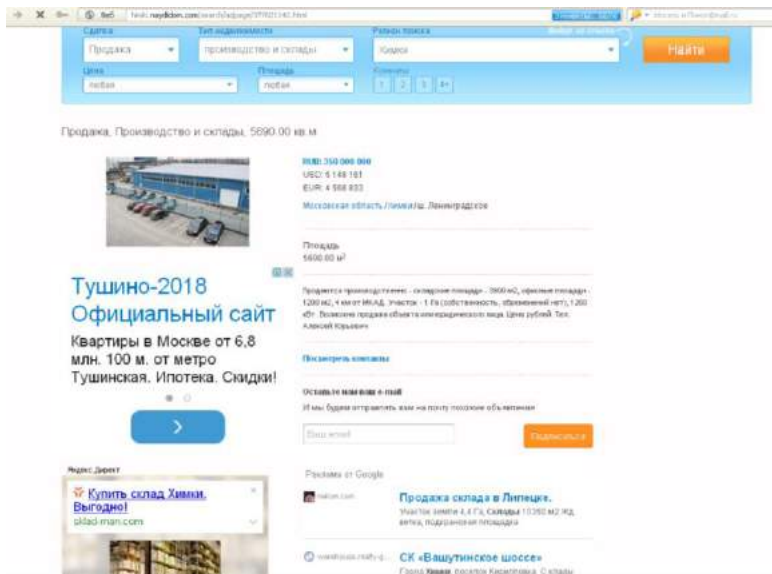
Аналог №1



Аналог №2



Аналог 3



8. Порядок возврата арендованного помещения

8.1. Возврат Объекта аренды осуществляется не позднее последнего дня срока аренды, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора.

8.2. Объект аренды считается переданным Арендатором и принятым Арендодателем с момента подписания Сторонами или их уполномоченными представителями соответствующего акта приема-передачи.

8.3. В случае отказа Арендатора от участия в комиссии по передаче Объекта аренды и от подписания акта приема-передачи, либо в случае освобождения Объекта аренды до подписания акта приема-передачи, Арендодатель вправе принять Объект аренды в одностороннем порядке, с составлением соответствующего акта.

9. Прочие условия

9.1 Настоящий Договор составлен в 4-х (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр находится у Арендодателя, второй у Арендатора, третий у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант», четвертый в государственном органе осуществляющем государственную регистрацию перехода прав собственности на недвижимое имущество.

9.2. Все Приложения к настоящему Договору, оформленные соответствующим образом, являются неотъемлемой его частью.

10. Адреса и банковские реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рождественский»

Адрес регистрации: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д.3а

ИНН 7718381523, КПП 693901001, ОГРН 1067746469658

р/с 40701810900000000078 в «СДМ-БАНК» (ПАО), г. Москва

к/с № 30101810845250000685 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу

БИК 044525685

Генеральный директор

И.В. Исачен

АРЕНДАТОР:

ООО «Русский крафт»

ОГРН 5157746198418

ИНН/КПП 7706431837 / 770601001

Адрес регистрации: 119180, г. Москва, ул. Полянка Б., дом 2, строение 2, помещение 1 комната 16

р/с 40702810002320000178

в АО «АЛЬФА-БАНК»

БИК: 044525593

Кор.сч.: 30101810200000000593

Генеральный директор

А.Н. Горбачев





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.

ОВД "Ростокино" г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 18 » сентября 2007г., регистрационный № 000957

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 19 » сентября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021836 *

— 109 —

Свидетельство Общероссийской общественной
организации «Российское общество оценщиков» является его
собственностью.

Свидетельство подлежит возврату в случае прекращения
членства оценщика в РОО и исключения оценщика из реестра
саморегулируемой организации оценщиков РОО, а также в
случае изменения паспортных данных оценщика.

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

109 (ср. 109)
листоу

