

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«АйБи-Консалт»



125124, Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 28; т/ф: 780-72-70, 780-72-80

Утверждаю:  
Генеральный директор ООО «АйБи-Консалт»

В. Г. Крайнюченко

14 октября 2013 года

В соответствии с договором № Д20-09-13/03 от 20 сентября 2013 г. оценщиками ООО «АйБи-Консалт» произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества: здания общей площадью 24 256,6 кв. м и земельного участка под ними, кадастровый номер 61:44:0082037:30, общей площадью 2 931 кв. м, расположенных по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, д.139/94.

Целью оценки является, определение рыночной стоимости имущества, для целей залога. Оценка проведена по состоянию на 02 октября 2013 года.

Проверка правового положения объекта, а также аудиторская проверка предоставленных финансовых и иных данных не проводилась. Указанная информация принята нами как достоверная.

Выводы, содержащиеся в настоящем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа представленной информации, а так же на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Основываясь на проведенных исследованиях и проделанных расчетах, оценочная группа пришла к выводу, что **итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, определенная для целей залога, по состоянию на 02 октября 2013 г., с учетом НДС, составляет округленно:**

**3 307 535 000 (Три миллиарда триста семь миллионов пятьсот тридцать пять тысяч) рублей.**

**В том числе:**

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, округленно с НДС, руб.	Стоимость без учета НДС, руб.
1	Улучшение земельного участка - здание общей площадью 24 256,6 кв. м, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, д.139/94	3 264 587 000	2 766 599 153
2	Земельный участок, кадастровый номер 61:44:0082037:30, общей площадью 2 931 кв. м, расположенных по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, д.139/94	42 948 000	42 948 000 <sup>1</sup>
<b>Итого округленно:</b>		<b>3 307 535 000</b>	<b>2 809 547 153</b>

<sup>1</sup> Стоимость земельного участка на праве собственности НДС не облагается

---

---

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

<b>1. ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>3</b>
<b>3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>3</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....</b>	<b>4</b>
<b>5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>5</b>
<b>6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>5</b>
<b>7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЯ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....</b>	<b>6</b>
<b>8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....</b>	<b>6</b>
<b>9. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>8</b>
<b>10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....</b>	<b>9</b>
<b>11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>10</b>
<b>12. ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>14</b>
<b>13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>18</b>
<b>14. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>19</b>
<b>15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>20</b>
<b>16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>32</b>
<b>17. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....</b>	<b>37</b>
<b>18. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>41</b>
<b>19. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ.....</b>	<b>42</b>
<b>20. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....</b>	<b>43</b>
<b>21. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИНФОРМАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>44</b>

## 1. ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Табл. 1

Основание для проведения оценки	Д20-09-13/03 от 20 сентября 2013 года
Порядковый номер отчета	2158 10/13 1
Дата оценки	02 октября 2013 года
Дата осмотра Объекта оценки	Не осматривался
Дата составления отчета	11 октября 2013 года
Срок проведения оценки	20 сентября 2013 года по 14 октября 2013 года

## 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 2

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Объектом оценки в настоящей работе являются здание Бизнес-Центра, общей площадью 24 256,6 кв. м, и земельный участок под зданием. Площадь земельного участка (кадастровый номер 61:44:0082037:30) – 2 931 кв. м		
Местонахождение	г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, д.139/94		
Официальный курс на дату проведения оценки (ЦБ РФ)	Доллар США – 32,4839 руб.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов с учетом НДС, руб.	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Объект оценки	3 393 072 000	3 450 383 000	3 121 918 000
Вес	0,2	0,4	0,4
Итоговая величина стоимости объекта оценки с учетом НДС, руб.	3 307 535 000		
Итоговая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	2 809 547 153		

## 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 3

Объект оценки	Здание общей площадью 24 256,6 кв.м, расположенное на земельном участке общей площадью 2 931 кв.м по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул. Текучева, д.139/94.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Залог
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	02 октября 2013 года
Дата осмотра Объекта оценки	Не осматривался
Срок проведения оценки	С 20 сентября 2013 года по 11 октября 2013 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, приведены в разделе 6 настоящего отчета

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Табл. 4

<b>Заказчик</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «МИР»</b> г. Ростов-на-Дону (Ростовская область) 344018, г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 139/94, ИНН/КПП 6166055171 / 616601001, ОКПО 79217122 Банковские реквизиты: р/с 40702810300000001976 в ОАО «РГС Банк» к/с 30101810800000000174, БИК 044579174 ОГРН 1056166072027 дата присвоения ОГРН 27.12.2005 г.
<b>Исполнитель</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «АйБи-Консалт»</b> Местонахождение: 127238, г. Москва, Дмитровское ш., д.46, корп.1 ИНН 7713194249 КПП 771301001 Банковские реквизиты: р/с 407 028 102 000 000 070 37 в Банке ЗЕНИТ (ОАО), г. Москва, к/с 301 018 100 000 000 002 72 ОГРН 1027704422507 дата присвоения ОГРН 12.11.2002г. Полис страхования ответственности исполнителя в ОСАО «ИНГОССТРАХ», № 433-061191/10 от 17.12.2010 года, и дополнительное соглашение к нему № 4 от 24.10.2011 года. Срок действия полиса: с 01.01.2011 года по 31.12.2013 год.
<b>Оценщики</b>	<p><b>Крайнюченко Владимир Геннадьевич</b>, член Саморегулируемой организации оценщиков - Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (105066, Москва, 1-ый Басманный переулок., д. 2А), включен в реестр оценщиков за регистрационным № 001973. Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП № 064488, дата выдачи 08 декабря 2000 г., свидетельство о повышении квалификации (с 11.02.2003г. по 26.11.2003г.) рег.№ 468/2003, свидетельство о повышении квалификации (с 16.11.2006г. по 29.11.2006г.) рег.№ 0423/2006, свидетельство о повышении квалификации (с 03.12.2009г. по 01.02.2010г.) рег.№ 2785. Гражданская ответственность застрахована в ОСАО «Ингосстрах» (полис № 433-069187/12 от 26 октября 2012 г., срок действия с 02.11.2012 по 01.11.2013 г.). Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Трудовой договор с ООО «АйБи-Консалт» №б/н от 24 июля 2001г., дополнительное соглашение №б/н от 09.02.2004г., 25.11.2005г., 01.01.2008г., 01.01.2009г., 01.01.2010г., 01.01.2011г., 01.01.2012г. Стаж работы в оценочной деятельности – 14 лет.</p> <p><b>Щербатюк Яна Викторовна</b> – член Саморегулируемой организации оценщиков – Общероссийская общественная организация «Российское общество Оценщика» (105066, Москва, 1-ый Басманный переулок., д. 2А), включена в реестр Оценщика за регистрационным №005444. Гражданская ответственность оценщика застрахована в ОСАО «Ингосстрах» (полис № 2662, к договору № 433-121121/12 от 23 июля 2012 г., срок действия с 01 января 2013 г. по 30 июня 2014г.). Диплом о профессиональной подготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выдан Московской финансово-промышленной академией, от 11.12.2008 г. ПП № 984915. Трудовой договор с ООО «АйБи-Консалт» б/н от 25 февраля 2009 года. Стаж в оценочной деятельности - 6 лет.</p> <p><b>Вуколова Наталья Витальевна</b> - член Саморегулируемой организации оценщиков - Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (105066, Москва, 1-ый Басманный переулок., д. 2А), включена в реестр оценщиков за регистрационным № 007817. Ответственность оценщика застрахована в ОСАО «Ингосстрах» (полис № 433-061565/11 от 02 ноября 2011 г., срок действия по 01 ноября 2012 г., полис № 433-069241/12 от 26 октября 2012г., дополнительное соглашение № 1 от 24.07.2013г., срок действия с 02 ноября 2012г. по 01 ноября 2013г.). Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 064480, выдан 08.12.2000 г., выдан Финансовой академией при Правительстве РФ. Трудовой договор без номера от 22 февраля 2011 года. Стаж работы в оценочной деятельности – 7 лет.</p>

## 5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

В разработке отчета принимали участие оценщики ООО «АйБи – Консалт», члены саморегулируемой организации «Общероссийская общественная организация «Российское Общество Оценщиков».

Мы, специалисты-оценщики, 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, профессиональными непредвзятыми суждениями и выводами;

✓ мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющемся предметом данного отчета, мы также не имеем заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

✓ наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

✓ задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;

✓ анализ информации, мнения и выводы, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256, 255, 254, требованиям Стандартов и правил оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденным решением Совета РОО от 18 декабря 2009 г., протокол №284;

✓ итоговая величина рыночной стоимости признается действительной на дату оценки.

## 6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет представляет собой мнение Оценщиков в отношении рыночной стоимости объекта оценки. Все процедуры по оценке выполнены со следующими основными допущениями и ограничительными условиями:

✓ Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемого имущества или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на объект оценки. Права на объект оценки считаются достоверными.

✓ Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

✓ К отчету подложены копии предоставленных Заказчиком документов, подписанные и заверенные Заказчиком документы находятся в архиве Исполнителя.

✓ Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта), влияющих на результаты оценки, оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

✓ Подразумевается компетентное и эффективное управление имуществом.

✓ Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;

✓ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

✓ Оценка была произведена только для указанных целей. Настоящий отчет действителен только в полном объеме и только для вышеуказанной цели, любое использование отчета либо отдельных его частей для иных целей не отражает точку зрения оценщиков.

✓ Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения оценщиков.

✓ Заключение о величине рыночной стоимости действительно только для объекта оценки. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

✓ Оценщики не могут разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.

✓ Результаты расчетов по подходам округлялись до тысяч рублей.

## 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЯ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

Основными документами при проведении настоящей оценки являлись:

✓ Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.;

✓ Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. № 256, 255, 254;

✓ Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 18 декабря 2009 г., протокол № 284.

В вышеуказанных стандартах даны основные определения видов стоимости объекта оценки, подходов к оценке, методов оценки, позволяющие Заказчику и оценщикам достичь однозначного понимания целей и методов оценки, правильно истолковать результаты.

Настоящая работа выполняется в соответствии с требованиями, предъявляемыми к проведению оценки, и приведенными в вышеуказанных стандартах оценки.

## 8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Информация, представленная в данном разделе и используемая в процессе оценки, позволяет Заказчику и оценщикам достичь однозначного понимания целей и методов оценки, правильно истолковать результаты.

К *объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1).

**Цены объекта оценки** - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (ФСО №1).

**Стоимость объекта оценки** - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (ФСО №1).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (ФСО №2).

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие **виды стоимости объекта оценки**, отличные от рыночной:

- а) инвестиционная стоимость;
- б) ликвидационная стоимость;
- в) кадастровая стоимость (ФСО №2).

При определении **кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения (ФСО №2).

**Затраты** являются денежным выражением величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо ценой, уплаченной покупателем за объект оценки (ФСО №1).

**Затраты воспроизводства** – затраты создания возможной копии существующего сооружения с использованием того же строительного проекта и аналогичных строительных материалов. (Стандарты ООО РОО).

Расчетная величина **затрат замещения** предусматривает строительство сооружения с сопоставимой полезностью, с применением конструкций и материалов, используемых на рынке в настоящее время. (В некоторых государствах для описания объекта, затраты на который рассчитаны на основе замещения, используется термин *современный эквивалентный актив*) (Стандарты ООО РОО)

**Подходы к оценке:**

- **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;

- **сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах;

- **доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (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).

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

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

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (ФСО №1).

**Итоговая стоимость объекта оценки** – стоимость объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

**Наиболее эффективное использование** - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (ФСО №1).

**К недвижимым вещам** (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (ГК РФ, ч.1, ст. 130, в ред. Федерального закона от 30.12.2004 N 213-ФЗ).

**Недвижимое имущество** включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, соответствующим документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием. (Стандарты ООО РОО).

**Право собственности** согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

**Информация** (глоссарий), представленная в данном разделе и используемая в процессе оценки, позволяет Заказчику и оценщикам достичь однозначного понимания целей и методов оценки, правильно истолковать результаты.

## 9. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

**Процесс оценки** - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной задачи с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о величине определяемой стоимости.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256, а также Стандартами ООО РОО, процедура оценки рыночной стоимости проводится с использованием трех подходов:

- доходного подхода;
- затратного подхода;
- сравнительного подхода.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (порядок расчета и объем работ данным подходом изложен в разделе 15 настоящего отчета);

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки устареваний (порядок расчета и объем работ данным подходом изложен в разделе 16 настоящего отчета).

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах устареваний (порядок расчета и объем работ данным подходом изложен в разделе 17 настоящего отчета);

Перед проведением расчетов стоимости объекта оценки по каждому из подходов, проводится обоснование применимости подходов к оценке.

После получения результатов оценки по каждому из применяемых подходов осуществляется согласование результатов, и рассчитывается итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

Определение стоимости объекта оценки связано со сбором и анализом информации, необходимой для проведения оценки. При этом информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Последовательность проведения оценки осуществлялась в соответствии с требованиями к проведению оценки, изложенными в Федеральном стандарте оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. № 256, и включала в себя следующие этапы:

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

## **10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

При выполнении настоящей работы был проведен ряд исследований и собрана следующая информация:

✓ На этапе сбора исходных данных оценочной группой была проведена работа по сбору детальной информации об основных характеристиках оцениваемого здания, о характере конструктивных решений, этажности, объемно-планировочным показателям, годе ввода в эксплуатацию, состоянии отделки, наличии инженерных коммуникаций.

✓ Проанализирована информация о степени технического обустройства, удобства коммерческого использования.

✓ Для расчета стоимости недвижимости использованы данные Справочника оценщика «Общественные здания», в уровне цен на 01.01.2010 г., а так же индексы цен в строительстве информационно-аналитического бюллетеня № 84, июнь 2013 г, издательства КО-ИНВЕСТ.

✓ Проведена работа по сбору информации и осуществлен анализ полученных данных - предложений по аренде и продаже зданий и помещений из следующих источников: информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» №222 (сентябрь 2013 г.), Интернет-сайты: <http://rosrealt.ru>, <http://www.avito.ru/rostov-na-donu/nedvizhimost>, <http://rostovnadonu.irr.ru/real-estate> и др.

При определении рыночной стоимости Объекта оценки оценщики руководствовались следующими законодательными и нормативными документами:

- Гражданский кодекс РФ.

- Налоговый кодекс РФ.

- Земельный кодекс РФ.

- Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

- Федеральные стандарты оценки.

Источники информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки:

- Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности на здание и землю;

- Копию кадастрового паспорта на земельный участок;

- Копии выписок из технических и кадастровых паспортов на здания;

- Фотографии, предоставленные Заказчиком.

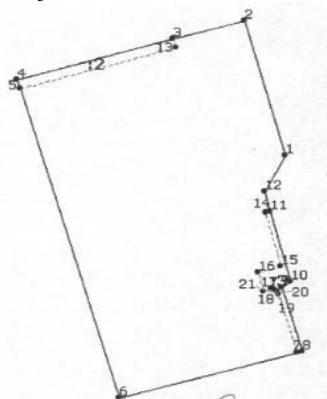
## 11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 11.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящей работе Объектом оценки является имущество, состоящее из здания общей площадью 24 256,6 кв.м, и земельного участка, на котором это здание расположено, общей площадью 2 931 кв. м с кадастровым номером 61:44:0082037:30.

Земельный участок, на котором расположено здание, имеет неправильную сложную форму, рельеф участка ровный.

Рис. 11.1. Форма оцениваемого земельного участка.



Оцениваемое здание, построено в 2007 году, и относится к такому типу недвижимости как офисный Бизнес-Центр. Современное семнадцатити этажное строение, с окнами в пол, и высокими потолками, относится к достаточно высокому «В» классу.

**Рис. 11.2. Общий вид здания**



Более подробное описание недвижимости, входящей в объект оценки, представлено ниже в таблицах 11.1 и 11.2. Фотографии оцениваемой недвижимости представлены в Приложении 1.

**Табл. 11.1. Описание основных характеристик оцениваемого здания**

<i>Год постройки</i>	2007
<i>Функциональное назначение</i>	Нежилое
<i>Принадлежность к памятникам архитектуры</i>	Нет
<i>Группа капитальности</i>	I
<i>Этажность</i>	17 этажей + подвал и технический этаж
<i>Площадь здания</i>	24 256,6 кв.м
<b>Характеристика конструктивных элементов здания</b>	
<i>Высота потолков</i>	3,20 - 4,7 м в офисной части и 3,5 м в технической
<i>Фундаменты</i>	По свайным основаниям на монолитных ростверках, монолитные плита, ж/б плита
<i>Стены</i>	Кирпичные с наружным утеплением и навесом, а так же монолитные и алюминиевая витражная система
<i>Перегородки</i>	Кирпичные, монолитные, внутри здания гипсокартонные, остекление
<i>Перекрытия</i>	Ж/б плиты
<i>Кровля</i>	Совмещенная
<i>Проемы</i>	Алюминиевые из теплого профиля
<i>Полы</i>	Плитка, ламинат
<i>Отделка</i>	Декоративная штукатурка, покраска, рогожка, керамическая плитка
<i>Техническое состояние</i>	Хорошее
<i>Текущее использование</i>	Торгово - офисный Бизнес-Центр
<i>Обременения</i>	Нет
<b>Системы инженерного обеспечения здания</b>	
Центральное отопление, электроснабжение, водопровод, канализация, приточно-вытяжная вентиляция, телефон, Интернет.	
<b>Данные бухгалтерии</b>	
<i>Балансовая стоимость на 30.06.2013 г., руб.</i>	911 721 889,73

*Источник информации: технический паспорт, свидетельства о регистрации права, Данные Заказчика*

**Определение рыночной стоимости недвижимости, расположенной по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, д.139/94**

**Табл. 11.2. Описание земельного участка**

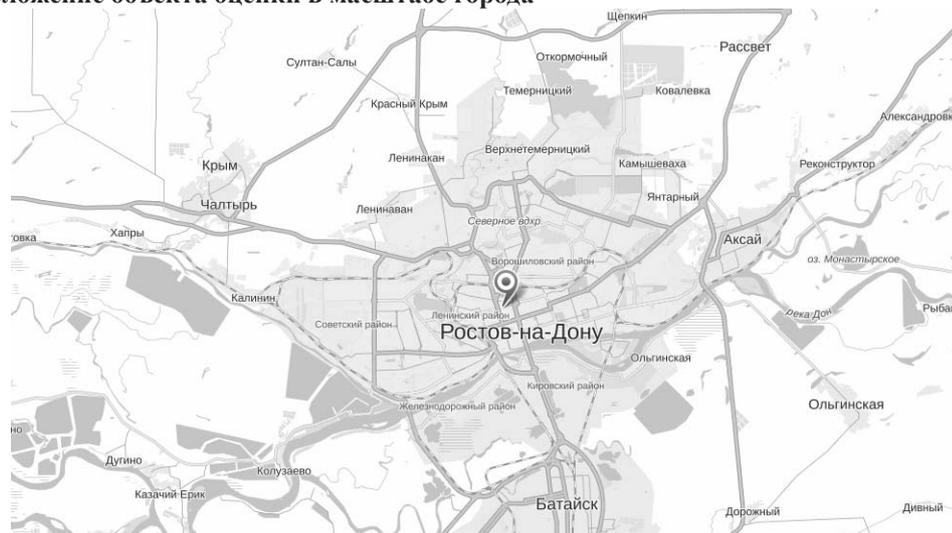
<b>Описание земельного участка, на котором расположено здание</b>	
Кадастровый номер	61:44:0082037:30
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации торгово-офисного комплекса
Правовой режим	Собственность
Ограничения прав пользования	Не зарегистрировано
Общая площадь, кв. м	2 931
Рельеф участка	Ровный
Кадастровая стоимость, руб.	71 455 376,58
Системы инженерного обеспечения	Центральное отопление, электроснабжение, водопровод, канализация, приточно-вытяжная вентиляция, телефон, Интернет
Балансовая стоимость	2 731 399,050

*Источник: Свидетельство о государственной регистрации права собственности, кадастровая выписка из паспорта*

### 11.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в самом центре города Ростов-на-Дону, на ул. Текучева, д. 139/94. Данная улица, проходит по Октябрьскому району города.

**Рис.11.3. Положение объекта оценки в масштабе города**



Октябрьский район граничит с Советским, Ленинским, Кировским и Ворошиловским районами. Это один из районов-старожилов Ростова-на-Дону. Сегодня это современный, развитый и очень живописный уголок города. Здесь сосредоточены учреждения образования и науки, крупнейшие лечебно-профилактические учреждения, культурные и спортивные центры. В районе находится один из крупнейших зоопарков нашей страны, в коллекции которого насчитывается 450 видов животных.

Численность населения составляет 153,8 тыс. человек, плотность населения 3 469 чел. на км<sup>2</sup>.

По национальному составу население: русских - 86 %, украинцев - 5%, армян - 3%, белорусов - 1%, других национальностей - 5%.

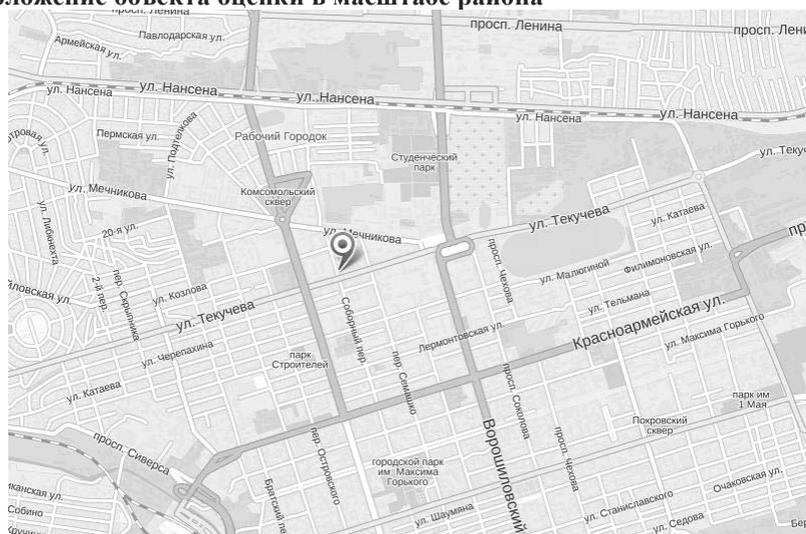
По социальному положению: работающее население - 77 528 чел., пенсионеры - 35 639 чел. (в том числе достигшие 100-летнего возраста - 3 чел.), дети до 7 лет - 7202 чел., учащихся - 17 137 чел., студентов - 14 134 чел., инвалидов трудоспособного возраста - 3 104 чел. (в том числе работающих - 944 чел.), безработных, состоящих на учете в центре занятости - 969 чел.

**Определение рыночной стоимости недвижимости, расположенной по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, д.139/94**

На территории района расположены 6 научно-исследовательских институтов, два из которых - «СевкавНИПИАгропром» и «НИИ акушерства и педиатрии» осуществляют свою деятельность на всей территории юга России. Три высших учебных заведения, где обучаются 13 831 студент дневного отделения, в том числе иностранных - 121 чел. 2 техникума, 27 дошкольных учреждений.

Учреждения здравоохранения района представлены больницей №1, шестью поликлиниками, в том числе 3 детских, а так же двумя санаториями «Надежда» и «Ростовский» и двумя профилакториями при ДГТУ и РГУПС.

**Рис. 11.4. Местоположение объекта оценки в масштабе района**



**11.3. СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ**

Состав комплекса оцениваемого имущества, представлен ниже в таблице 11.3.

**Табл. 11.3. Состав комплекса оцениваемого имущества**

№ п/п	Объект права	Адрес	Вид права	Субъект права	Правоустанавливающие документы
1	Торгово-офисный комплекс Площадь общая: 24 256,6 м, инвентарный номер 1028/10. Литер: А, Этажность 18. Подземная этажность 1. Условный номер: 61:44:0082037:30:11	Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Октябрьский район, ул. Текучева, д. 139/94	Собственность	ООО «МИР»	Свидетельство о регистрации права собственности 61 АЖ № 197493 от 25.03.2011 г.
2	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов- для эксплуатации торгово-офисного комплекса . Площадь 2 931 кв.м. Кадастровый номер 61:44:0082037:30		Собственность		Свидетельство о регистрации права собственности Серия 61 АД № 194684 от 10.09.2008 г.

Источник информации: см. таблицу

## 12. ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 12.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ

Инфляция за период со 10 по 16 сентября 2013 г. составила 0,0%, с начала сентября – 0,1%, с начала года – 4,6% (в 2012 г.: с начала месяца – 0,4%, с начала года – 5,0%, в целом за сентябрь – 0,6%). За годовой период инфляция составила 6,2% (6,3% - на прошедшей неделе).

На прошедшей неделе прирост цен на большинство продовольственных товаров сохранился на уровне предыдущей недели. На молоко и молочную продукцию, сахар рост цен замедлился.

На бензин вторую неделю подряд прирост цен составляет 0,4%.

18 сентября 2013 г. цена на нефть Urals составила 109,2 доллара США за баррель, снизившись за последнюю неделю (с 11 сентября по 18 сентября) на 2,2 доллара США за баррель. С начала года по 18 сентября средняя цена составила 107,7 доллара США за баррель.

По предварительным данным Минэнерго России, в августе текущего года по сравнению с августом прошлого года экспорт нефти в физическом выражении снизился на 1,3%, экспорт газа природного вырос на 23,7%, экспорт угля сохранился на уровне соответствующего периода предыдущего года. В январе-августе 2013 г. экспорт угля каменного вырос на 9,0%, газа природного – на 3,6%, экспорт нефти снизился на 1,4 процента.

В конце второй декады сентября курс рубля существенно укрепился: стоимость бивалютной корзины к 20 сентября снизилась на 0,92 рубля по сравнению со значениями недельной давности (до 36,61 руб. против 37,53 руб.). При этом за неделю официальный номинальный курс доллара США к российскому рублю снизился на 3,3% (неделей ранее – на 2,1%), составив 31,59 руб. за доллар США по состоянию на 20 сентября, курс евро к рублю снизился на 1,7%, составив 42,75 руб. за евро (неделей ранее – на 1,2 процента).

По состоянию на 13 сентября международные резервы России составили 504 млрд. долл., увеличившись за неделю на 0,1 млрд. долларов. При этом положительная валютная переоценка резервов, номинированных в евро, фунтах стерлингов, йенах, канадских и австралийских долларах составила около 2,7 млрд. долл. из-за укрепления курса указанных валют по отношению к доллару США. С начала сентября уменьшение международных резервов составило 5,67 млрд. долл., с начала текущего года - 33,62 млрд. долларов.

Объем государственного внутреннего долга за август увеличился на 57,54 млрд. руб., или на 1,2% (в целом за первые восемь месяцев текущего года – на 49,21 млрд. руб., или на 1,0%) и составил по состоянию на 1 сентября 5027,11 млрд. рублей.

6. Профицит федерального бюджета в январе-августе 2013 г. составил 389,4 млрд. рублей, или 0,9% ВВП против профицита в размере 532,3 млрд. рублей (1,4% ВВП) за аналогичный период годом ранее. При этом доходы бюджета составили 8 417,2 млрд. рублей, или 19,8% ВВП (8 352,1 млрд. рублей, или 21,3% ВВП в январе-августе 2012 года), а расходы бюджета – 8 027,8 млрд. рублей, или 18,9% ВВП против 7 819,7.

Табл. 12.1. Основные показатели развития экономики в % к соответствующему периоду

Показатель	2012		2013		
	август	январь-август	июль	август	январь-август
ВВП <sup>1)</sup>	102,9	104,1	101,8	101,6	101,5
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	100,1	104,6	100,8	100,1	104,5
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	102,1	103,1	99,3	100,1	100,0
Обрабатывающие производства <sup>4)</sup>	104,1	104,8	98,5	99,8	99,8

**Определение рыночной стоимости недвижимости, расположенной по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, д.139/94**

Показатель	2012		2013		
	август	январь-август	июль	август	январь-август
Индекс производства продукции сельского хозяйства	95,8	99,5	105,8	103,3	103,3
Инвестиции в основной капитал	107,8	111,5	102,5 <sup>5)</sup>	96,1 <sup>5)</sup>	98,7 <sup>5)</sup>
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	101,2	103,6	106,1	96,9	99,2
Ввод в действие жилых домов	109,3	104,5	99,4	118,8	108,0
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>6)</sup>	109,3	103,5	104,2	102,1	104,1
Реальная заработная плата	106,0	109,7	106,4	105,9 <sup>5)</sup>	105,5 <sup>5)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	25718	25648	30229	29020 <sup>5)</sup>	28996 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,0		5,3	5,2	
Оборот розничной торговли	105,3	107,1	104,4	104,0	103,9
Объем платных услуг населению	102,0	103,8	102,4	103,7	102,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	41,2	344,8	43,5	43,3 <sup>1)</sup>	339,2 <sup>1)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	29,9	213,7	30,1	28,0 <sup>1)</sup>	219,1 <sup>1)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	113,1	110,95	108,24	111,1	107,3

<sup>1</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2</sup> Июль и август - в % к предыдущему месяцу, январь-август - в % к декабрю предыдущего года.

<sup>3</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>4</sup> С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>5</sup> Оценка Росстата.

Информация: <http://www.depir.ru/content/c399-page1.html>

## 12.2. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОСТОВА-НА-ДОНУ

Ростов-на-Дону – административный центр Ростовской области и Южного федерального округа России с населением 1 096 500 человек. Город расположен на юго-востоке Восточно-Европейской равнины, на берегах реки Дон, в 46 км от места ее впадения в Азовское море. Площадь города составляет 348,5 кв.км, расстояние до Москвы – 1 076 км.

Позиционирование в качестве столицы Юга России и локализация в городе промышленных предприятий и структур южно-российского масштаба (штаб СКВО, управление СКЖД и др.) обуславливает дополнительную концентрацию в Ростове-на-Дону рабочих мест, обеспечивает повышенный уровень хозяйственной активности и инвестиционной привлекательности.

Фактором, благоприятствующим социально-экономическому развитию города, является и его позиционирование в качестве «ядра» Ростовской агломерации с демографическим потенциалом до 2 млн. человек, формирующего крупнейший на Юге России локальный потребительский рынок, который концентрирует значительную часть научно-образовательного, индустриального и финансово-инвестиционного потенциала региона.

Торговая недвижимость по-прежнему наиболее привлекательна для инвесторов, что обуславливает ее высокую стоимость. Однако высокий рост цен на рынке коммерческой недвижимости Ростова заметно снизил выгодность спекулятивных операций, поэтому все чаще подобные объекты выкупаются для организации собственного бизнеса, а не для последующей перепродажи.

Главным фактором, определяющим цену продажи и аренды коммерческой недвижимости Ростова, является месторасположение объекта, что оказывает очень большое влияние на окупаемость объекта. Особо высокий спрос на объекты коммерческой недвижимости, мимо которых лежит путь людей к остановкам транспорта. Наиболее активно выкупаются сейчас объекты, расположенные на боковых ответвлениях от центральных улиц. На рынке офисной коммерческой недвижимости Ростова сейчас заметен спрос на помещения в новых офисных зданиях и Бизнес-Центрах, возводимых в центре города. Во многом его подстегивает то, что цены на помещения в бывших проектных институтах стали сравнимы с этими новыми объектами.

Дефицит качественных коммерческих помещений продолжил усиливаться. В городе есть всего 3 офисных центра Класса А.

До 90% всех сделок коммерческой недвижимости Ростова приходится на рынок аренды. Что касается производственно-складского сегмента рынка коммерческой недвижимости Ростова, то здесь наблюдается дефицит современных, хорошо оборудованных складских комплексов.

#### **Офисная недвижимость**

Общее предложение качественных офисных площадей г. Ростова-на-Дону составляет порядка 125 тыс. кв.м GLA.

Рынок офисной недвижимости Ростова-на-Дону до недавнего времени обладал высокой инвестиционной привлекательностью, как для местных и федеральных, так и для международных инвесторов. Однако, начиная с 2009 года, ситуация изменилась. Кризисные явления существенно изменили настроения арендаторов и рынок на 2,5 года «замер». Практически все проекты были либо «заморожены», либо процесс строительства продвигался низкими темпами. Однако с 2011 год для рынка оказался наиболее знаковым (именно к концу 2011 года, цены вышли на докризисный уровень), в 2012 году рынок опять «стагнировал» и на данный момент ситуацию на рынке можно описать как «стабильно ровную».

В городе работает большое количество представительств иностранных компаний. Здесь находятся штаб-квартиры ряда крупных российских компаний, в первую очередь продовольственных. Такие известные компании, как Samsung, Canon, Panasonic, Philips, Bosch, Siemens, Microsoft имеют офисы в Ростове-на-Дону. Основными арендаторами качественных офисных центров являются компании, работающие в сфере услуг, представительства крупных компаний, подразделения банков.

В арендные ставки по классам распределились следующим образом:

-класс А – 1 500 – 3 000 руб. в месяц за кв.м (с учетом НДС)

-класс В+ — 750-1 500 руб. за кв.м (с НДС),

-класс В – 550-750 руб. за кв.м

Средние цены продажи находятся в диапазонах от 55 000 – 65 000 руб. за кв.м. Максимальные цены, могут достигать 150 - 160 тыс. за кв. м.

Одной из главных тенденций, наметившихся в этом году можно назвать повышение интереса к офисам высокой классности, в основном за счет федеральных компаний заходящих на региональный рынок. В результате, БЦ «Гедон» (класс А) и «Clover House», претендующий на класс «А», оказались заполнены на 100%. Именно данный сегмент рынка (класс «А») на данный момент находится в наиболее уязвимом положении, т.к. в текущем году на рынок офисной недвижимости Ростова-на-Дону выходят сразу 4 объекта. «Борьба» за арендатора будет происходить на фоне ухудшающейся макроэкономической ситуации, а это всегда серьезно влияет на рынок офисной недвижимости.

Основным показателем, характеризующим уровень спроса в сегменте офисной недвижимости является доля вакантных площадей. В существующих Бизнес-Центрах класса «В» доля вакантных площадей в 2013 году составила 10%.

### Торговая недвижимость

Рынок торговой недвижимости Ростова-на-Дону является одним из самых крупных среди российских городов с численностью населения более 1 миллиона человек (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга).

В настоящее время в Ростове-на-Дону функционируют более 35 торговых объектов с арендопригодной площадью более 3 000 кв.м. Совокупная арендопригодная площадь данного сегмента рынка торговой недвижимости составляет около 575 000 кв.м.

Совокупная арендопригодная площадь торговых центров современного уровня (375 000 кв.м) составляет 65% арендопригодных площадей в сегменте крупных объектов рынка торговой недвижимости Ростова-на-Дону. В городе функционируют 7 торговых центров современного уровня: Мега Ростов-на-Дону, Мегацентр Горизонт, РИО, Золотой Вавилон, Талер, МегаМаг и А'Стор Плаза.

В Ростове-на-Дону хорошо развит не только рынок торговых центров, но и рынок торговых помещений формата street retail. Основными торговыми коридорами города в настоящее время являются Большая Садовая улица, Буденновский проспект и Ворошиловский проспект. Достаточно высокий объем розничного товарооборота (в сравнении с другими городами), положительные тенденции в сфере розничной торговли обуславливают высокую привлекательность рынка Ростова-на-Дону для торговых операторов федерального и международного уровня. В первой половине 2013 года Ростов-на-Дону занимает четвертое место среди всех российских городов по количеству представленных международных брендов, уступая лишь Москве, Санкт-Петербургу и Екатеринбургу. В городе функционируют международные торговые сети Auchan, Real, Leroy Merlin, Castorama, ИКЕА, Media Markt, Decathlon, Metro C&C, Zara и остальные сети, входящие в состав Inditex Group, Marks & Spenser, New Yorker, H&M и многие другие (всего - около 100 из 330 представленных на российском рынке международных торговых сетей).

Табл. 12.2. Средние ставки аренды на помещения торговых центрах современного уровня Ростова-на-Дону

Формат магазина	Площадь, кв.м	Средний диапазон арендных ставок, долл. за 1 кв.м в год (без учета НДС и эксплуатационных расходов)
Якорный арендатор	>5 000	100 – 180
	2 000 – 5 000	220 – 300
Мини-якорный арендатор	1 000 – 2 000	230 – 330
Арендатор торговой галереи	>600	280 – 360
	300 – 600	300 – 600
	100 – 300	400 – 800
	50 – 100	800 – 1 200
	<50	1 200 – 1 800

Табл. 12.3. Средние ставки аренды на помещения формата street retail Ростова-на-Дону

Наименование улицы	Средний диапазон арендных ставок, долл. за 1 кв.м в год (без учета НДС)
Большая Садовая улица	600 – 1 200
Буденновский проспект	500 – 1 000
Ворошиловский проспект	300 – 800

Цена продажи площадей в торговых центрах может достигать 2 350 долларов США, за кв.м.

В ближайшее время открытия крупных объектов не предвидится, ведется строительство только ТЦ микрорайонного и районного форматов. Поэтому возможен умеренный рост арендных ставок в качественных торговых центрах на 5% в год.

Источник : [http://www.arendator.ru/procity/rostov\\_na\\_donu\\_2012](http://www.arendator.ru/procity/rostov_na_donu_2012)

### 13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ). Наиболее эффективное использование (НЭИ). Наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей (Стандарты СРО РОО).

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

1. Рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. Рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как улучшенного.

#### *Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного*

Анализ наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

По нашему мнению, рассматривать варианты использования земельного участка как свободного невозможно, поскольку в этом случае должно быть изменено целевое использование земельного участка.

#### *Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями*

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

##### *Критерий физической возможности*

- Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

##### *Критерий юридической разрешенности*

- Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

##### *Критерий экономической целесообразности*

- Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта оценки сопоставляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

В рамках настоящей работы мы имеем дело со зданием, расположенным на земельном участке, с видом разрешенного использования – под эксплуатацию торгово-офисного комплекса. Именно данное назначение является единственно юридически закрепленным. Поэтому говорить о другом использовании Объекта оценки не представляется возможным.

Предполагаемым использованием результатов оценки является кредитование под залог недвижимого имущества, поэтому любое кредитное учреждение интересуется рыночная стоимость Объекта в его текущем состоянии. Поэтому, исходя из анализа условий рынка, технико-экономических характеристик объекта оценки, его местоположения оценщики пришли к выводу, что физически возможным, законодательно разрешенным и наиболее эффективным вариантом, а главное, удовлетворяющим целям и задачам настоящей оценки является его текущее использование.

## **14. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

### **14.1. ПОДХОДЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256, а также Стандарты ООО РОО, процедура оценки рыночной стоимости проводится с использованием трех подходов:

- доходного подхода (подхода капитализации или дисконтирования дохода к оценке недвижимости);
- затратного подхода;
- сравнительного подхода (рыночного подхода к оценке недвижимости).

Перед проведением расчетов стоимости объекта оценки по каждому из подходов проводится обоснование применимости подходов к оценке.

Выбор того или иного подхода, а также метода в каждом из подходов осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Оценочные подходы, как правило, взаимосвязаны и взаимодополняемы.

### **14.2. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

Стоимость недвижимости, определенная затратным подходом, соответствует праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, предпринимательская прибыль, минус износ.

В процессе оценки определяются прямые и косвенные затраты, необходимые для строительства существующего объекта улучшений и создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют собой стоимость нового объекта улучшений на дату оценки, определяется предпринимательская прибыль. Затем рассчитывается износ, на величину которого уменьшается стоимость объекта улучшений для получения остаточной стоимости. Сумма полученного значения стоимости объекта улучшений и стоимости земельного участка представляет стоимость оцениваемой недвижимости.

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты являются:

- ✓ определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию земельного участка;
- ✓ определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа, индексов;
- ✓ для определения рыночной стоимости строительных проектов, определении рыночной стоимости объектов специального назначения;
- ✓ определение рыночной стоимости объектов на пассивных рынках;
- ✓ оценка рыночной стоимости для целей налогообложения и страхования.

Таким образом, проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки объектов недвижимости затратным подходом, *Оценщики пришли к выводу о необходимости применения в рамках настоящей оценки затратного подхода для определения рыночной стоимости.*

### **14.3. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

Применение доходного подхода опирается на концепцию приведенной стоимости: стоимость любого актива представляет собой приведенную стоимость ожидаемых в будущем денежных потоков от актива, дисконтированных по ставке, соответствующей степени риска инвестирования в данный актив.

При оценке недвижимости с позиции доходного подхода во главу ставится доход как основной фактор, определяющий величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом, тем больше величина его стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс.

Данный подход предусматривает:

- определение времени получения доходов;
- составление прогноза будущих доходов;
- оценку риска, связанного с получением доходов;
- приведение будущих доходов к текущей стоимости.

Здание, представленное к оценке может и приносит доход. *Поэтому: проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, оценщики пришли к выводу о необходимости применения в рамках настоящей оценки доходного подхода.*

### **14.4. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Данный подход оценки основывается на принципе замещения. Он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу объект не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести сходный по качеству и пригодности. Сравнительный подход основан на зависимости стоимости оцениваемого объекта с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В целом возможность применения сравнительного подхода зависит от наличия активного рынка, поскольку подход предполагает использование данных о фактически совершенных сделках, а также от открытости рынка и доступности финансовой информации.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно фактически совершенных сделок и предложений к продаже объектов-аналогов недвижимого имущества, которая необходима для проведения оценки сравнительным подходом, *оценщики пришли к выводу о необходимости применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода.*

### **15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ**

Процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет затрат на замещение / воспроизводство улучшений объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя.
2. Определение величины накопленного износа улучшений объекта оценки.

3. Расчет затрат на замещение / воспроизводство улучшений объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя и накопленного износа.

4. Определение стоимости прав на земельный участок.

5. Суммирование стоимости затрат на замещение / воспроизводство улучшений Объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя и накопленного износа со стоимостью прав на земельный участок.

В соответствии со статьей 14 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 20 ФСО №1, Оценщики вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках каждого из подходов.

В рамках затратного подхода затраты на воспроизводство / замещение могут быть определены следующими методами:

1. Сравнительной единицы.
2. Поэлементного расчета (разбивки на компоненты).
3. Количественным (метод сметного расчета).

В настоящем отчете производился расчет затрат на замещение методом сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы включает несколько этапов:

1. На основе данных об издержках строительства аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 кв. м, на 1 куб. м здания). В качестве типичного сооружения лучше использовать недавно построенный объект, для которого известна контрактная цена. Если оценщикам не удается найти недавно построенный сопоставимый объект, то он может воспользоваться разработками Центрального научно-исследовательского института экономики и управления, КО-ИНВЕСТА, УПВС (Укрупненные показатели восстановительной стоимости), УПСС (Укрупненные показатели стоимости строительства) и др., где даны удельные показатели стоимости потребительской единицы строительной продукции по характерным типам зданий и сооружений в базисном, текущем или прогнозном уровнях цен.

2. Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или объем оцениваемого здания.

3. Вносятся поправки на особенности оцениваемого объекта.

В настоящем отчете, для расчета представленного к оценке здания в качестве укрупненных стоимостных показателей на строительство объектов были выбран справочник: «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник Оценщика».– М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2010 г. (далее - по тексту Справочник).

#### **Расчет затрат на замещение улучшений с учетом прибыли предпринимателя**

Расчет затрат на замещение производился методом сравнительной единицы на основе удельных стоимостных показателей на единицу строительного объема, а также индексов изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен по состоянию на дату проведения оценки (с использованием межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" издательства КО-ИНВЕСТ выпуск №84 август 2013 г.). Основная формула расчета выглядит следующим образом:

$$ЗЗ = C_{\text{баз}} * V * K_{\text{п}} * K_{\text{о}} * K_{\text{пр}} * K_{\text{ндс}}, \text{ где:}$$

ЗЗ – затраты на замещение оцениваемого объекта;

$C_{\text{баз}}$  – стоимость единицы измерения объекта-аналога по Справочнику в базовых ценах;

V – количество единиц измерения оцениваемого объема здания ;

$K_n$  – поправочный коэффициент, учитывающий отличия оцениваемого здания от объекта-аналога по Справочникам;

$K_0$  – индекс пересчета стоимости оцениваемого здания из цен на дату выхода справочника в уровень цен на дату оценки;

$K_{пр}$  – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

$K_{ндс}$  – коэффициент, учитывающий НДС.

Поправочный коэффициент на отличие оцениваемого здания от объекта-аналога определялся в соответствии с разделом 1 «Рекомендации по использованию» выбранного Справочника.

Расчет индекса пересчета, для конструктивной системы здания производится по формуле, приведенной ниже, полученные результаты сведены в расчетные таблицы 15.1.

$$K_0 = K_1 * K_2 * K_3$$

**Табл.15.1. Расчет индекса пересчета для Справочника «Общественные здания» с базовыми ценами на 01.01.2010 г.**

Показатель	Класс конструктивной системы	Источник информации
	КС-3	
$K_1$ - регионально-климатический коэффициент для Ростовской области	1,056	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 84, – Москва, КО-ИНВЕСТ, август 2013 г (раздел 8.2, таблица 8.2.1)
$K_2$ - корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для Ростовской области на 01.07.2013 г. по сравнению с 01.01.2010 г.	1,720	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 84, – Москва, КО-ИНВЕСТ, август 2013 г (раздел 2.2, таблица 2.2.2)
$K_3$ - прогнозный индекс цен на строительномонтажные работы в среднем по России с 01.07.2013 г. на дату оценки	1,026	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 84, – Москва, КО-ИНВЕСТ, август 2013 г. (раздел 2.6)
$K_0$ - индекс пересчета с базовых цен выхода Справочника оценщика на дату оценки	<b>1,863</b>	-

*Источник: расчеты оценщиков*

### **Определение прибыли предпринимателя**

Прибыль предпринимателя в затратном подходе следует определять на базе общих затрат по строительству объекта с учетом затрат на приобретение прав на земельный участок как часть рыночной стоимости улучшений.

Для оценки прибыли предпринимателя-инвестора может быть использована концепция невозмещенных инвестиций.

*Невозмещенные инвестиции*  $V_{ни}$  – это будущая стоимость потока капиталовложений (расходов) на создание объекта как источника доходов или, что то же самое, аккумулированная к дате эксплуатации доходного актива по некоторой норме процента сумма затрат на его создание.

$$V_{ни} = \sum_{i=0}^r Ei * (1+Y)^{r-i},$$

где:  $V_{ни}$  – невозмещенные инвестиции;

$E_i$  – затраты в  $i$ -ый период,

$r$  – количество периодов создания объекта недвижимости,

$Y$  – норма отдачи на инвестиции за период.

Экономический смысл невозмещенных инвестиций базируется на понятии «вмененные издержки» (условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товара)) или «упущенная выгода от временного замораживания капитала». Капитал в денежной и материальной форме обязан «работать», т.е. приносить доход. Если капитал временно по объективным причинам не приносит доход, его собственник несет убытки, эквивалентные проценту на этот капитал. По истечении этого времени разумно предположить, что собственник оценит свой капитал с учетом недополученных на него процентов.

Согласно данной концепции прибыль предпринимателя-инвестора можно оценить по следующей формуле:

$$ПП = V_{ни} - \sum_{i=1}^r Ei,$$

т.е. ПП в данном случае равна величине вмененных издержек или разности невозмещенных инвестиций и прямой суммы затрат на создание объекта недвижимости.

Подставляя в вышеприведенную формулу выражение для расчета  $V_{ни}$  и разделив общие затраты  $E_i$  на две составляющие - затраты на создание здания (улучшений)  $E_B$  и затраты на приобретение прав на земельный участок  $E_L$ <sup>2</sup>, получаем следующее выражение для расчета прибыли предпринимателя:

$$ПП = \sum_{i=0}^r E_B * (1+Y)^{r-i} + E_L (1+Y)^r - \sum_{i=1}^r Ei$$

С точки зрения технологии оценки невозмещенные инвестиции для действующих объектов в затратном методе оцениваются, базирясь на наиболее типичном времени создания Объекта оценки. Из анализа формулы следует, что прибыль предпринимателя является функцией нормы отдачи на инвестиции  $Y$  (процент на капитал) и времени создания объекта недвижимости  $r$ .

Существуют разные подходы к оценке нормы отдачи на инвестиции  $Y$ . Большинство из них основаны на оценке альтернативной стоимости капитала. Однозначное решение этой задачи может быть получено на базе использования основного принципа оценки доходным подходом – принципа ожидания, в соответствии с которым стоимость Объекта оценки определяется как текущая стоимость всех (отрицательных и положительных) денежных потоков будущих периодов. Следуя этому принципу, стоимость Объекта оценки может быть рассчитана путем дисконтирования этих денежных потоков на любой момент времени, находящемся в том числе и в промежутке периода его создания (например, при строительстве или реконструкции).

Основная задача расчета невозмещенных инвестиций на некоторый момент времени – определить рыночную стоимость на этот момент времени. Эта задача решается путем аккумуляирования затрат по некоторой ставке. Задача оценки актива на некоторый момент времени также состоит в том, чтобы определить эту стоимость, но путем дисконтирования будущих денежных потоков. Очевидно, что результаты решения этих задач должны быть одинаковы. Известно, что процессы дисконтирования и аккумуляирования с точки зрения математики являются взаимобратными процессами. Следовательно, для совпадения вышеобозначенных результатов необходимо равенство ставок аккумуляирования и дисконтирования.

Таким образом, расчеты стоимости невозмещенных инвестиций и, следовательно, прибыли предпринимателя в затратном подходе должны выполняться на базе нормы процента, равной ставке дисконтирования.

<sup>2</sup> Предполагается, что затраты на приобретение прав на земельный участок осуществляются одновременно до начала строительства, т.е. в начале первого периода

Определение ставки дисконтирования представлено в разделе 16 настоящего отчета. На основании проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 9,00%.

Общий срок строительства оцениваемого объекта определялся как сумма сроков на получение исходно-разрешительной документации на строительство и сроков строительства.

Сроки на получение исходно-разрешительной документации на строительство определялись по данным Группы компаний ООО ЮГАН-Девелопмент (8 (863)269-91-75). На основе консультаций со специалистами компании срок на получение исходно-разрешительной документации на строительство был принят Оценщиками – 12 месяцев.

Срок строительства определялись согласно СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» и составляет 36 месяцев<sup>3</sup>.

Предположим, что затраты осуществляются равными платежами в начале расчетного периода. Следовательно, будущая стоимость потока капиталовложений на создание улучшений может быть рассчитана по фактору авансового аннуитета:

$$S^a(r, Y) = \frac{(1+Y)^{r+1} - 1}{Y} - I,$$

где:  $Y = 9,50\%$  - норма отдачи инвестиций за год.

Норма отдачи инвестиций за период рассчитывается по формуле сложного процента:

$$i = (1+Y)^n - 1,$$

$n$  – период (так как рассчитывается квартальная  $n = 3/12$ ).

Таким образом, норма отдачи инвестиций за период = 2,29%

Табл. 15.2. Расчет прибыли предпринимателя

Параметр	Величина
Получение разрешения на строительство, мес.	12
Срок строительства, мес.	36
Общий период строительства, мес.	48
Количество периодов дисконтирования, (кварталов)	16,0
Величина затрат на создание улучшений без НДС, руб.	1 285 273 655
Стоимость прав на земельный участок, руб.	42 948 000
Норма отдачи инвестиций за год, %	9,50%
Норма отдачи инвестиций за период, %	2,29%
Фактор будущей стоимости для улучшений	19,51
Фактор будущей стоимости для земельного участка	1,44
Будущая стоимость улучшений, руб.	1 567 196 125
Будущая стоимость прав на земельный участок руб.	62 259 345
Суммарная будущая стоимость инвестиций (невозмещенные инвестиции), руб.	1 629 455 470
Суммарные инвестиции без учета стоимости денег во времени, руб.	1 328 579 655
<b>Прибыль предпринимателя, без НДС, руб.,</b>	<b>300 875 816</b>
<b>Приведенный процент к стоимости строительства улучшений, %</b>	<b>23,4%</b>

<sup>3</sup> Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок представлен ниже по тексту отчета

Источник: расчеты Оценщиков

Таким образом, коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя, равен 1,234.

Расчет затрат на замещение оцениваемого здания с учетом прибыли предпринимателя, приведен в таблице ниже.

<sup>3</sup> Для зданий площадью более 22 тысяч кв.м.

**Табл. 15.3. Расчет затрат на замещение для оцениваемого здания**

Наименование показателя	Значение
Код аналога по Справочнику	03.11.054
Единичная расценка стоимости строительства, руб. /куб.м	13 534
Объем, куб.м	102 476,0
Индекс пересчета из базовых цен на дату выхода Справочника в уровень цен на дату оценки	1,863
<b>Итого стоимость строительства объекта, руб.</b>	<b>2 584 308 683</b>
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,234
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18
<b>Затраты на замещение улучшений с учетом прибыли предпринимателя, с НДС, руб.</b>	<b>3 762 980 749</b>

Источник информации: собственные расчеты

**Определение накопленного износа для оцениваемого здания**

*Накопленный износ* - это потеря стоимости улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального, внешнего устаревания, или комбинации этих источников.

*Физический износ* - вызываемый постепенной утратой материалами, из которых построен объект, первоначальных качеств, в результате чего ухудшаются их эксплуатационные качества, и снижается их стоимость.

*Функциональное устаревание* - проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным требованиям.

*Внешнее (экономическое) устаревание* - возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки (внешней по отношению к объекту недвижимости).

Накопленный износ оцениваемого объекта определяется по формуле:

$$I_o = I - (I - I_{физ}) * (I - U_{функ}) * (I - U_{вн}),$$

где:  $I_o$  – накопленный износ;

$I_{физ}$  – физический износ;

$U_{функ}$  – функциональное устаревание;

$U_{вн}$  – внешнее устаревание.

*Физический износ.* Величина физического износа оцениваемого здания определялась на основании «Курса лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений» главного специалиста Главгосархстройнадзора России заслуженного строителя РСФСР Ю.В.Бейлезона, издательства РОО. Каждому конструктивному элементу присвоена величина физического износа в соответствии с методом изложенной в вышеуказанном курсе лекций, далее с учетом удельных весов конструктивных элементов эти величины пересчитаны в величину износа здания. Расчет физического износа оцениваемого здания, в зависимости от физического износа отдельных конструктивных элементов, приведен ниже в таблицах 15.4.

При этом округление при расчете физического износа, производился шагом в 5%.

**Табл. 15.4. Расчет физического износа здания**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд. вес конструктивных элементов	Износ элементов, %	Процент износа к строению
1	Фундамент	6,73%	5	0,34%
2	Каркас	1,71%	5	0,09%
3	Стены	6,34%	5	0,09%
4	Перекрытия, перегородки, покрытия	2,89%	10	0,63%
5	Перекрытия и покрытия	4,31%	10	0,29%
6	Кровля	16,76%	20	0,86%
7	Окна	4,55%	10	1,68%

**Определение рыночной стоимости недвижимости, расположенной по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, д.139/94**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд. вес конструктивных элементов	Износ элементов, %	Процент износа к строению
8	Полы	6,37%	20	0,91%
9	Отделочные работы	11,95%	30	1,91%
10	Прочие конструкции	2,89%	20	2,39%
11	Специальные конструкции	5,31%	10	0,29%
12	Инженерные системы	30,19%	10	3,02%
<b>Износ физический:</b>		<b>100,00%</b>		<b>12,50%</b>
<b>Износ физический (округленно):</b>				<b>10,00%</b>

Источник: Справочник оценщика «Общественные здания» 2010 г, аналог ОЗ. 11.054

*Функциональное устаревание.* По результатам обследования признаков функционального устаревания у оцениваемого здания не выявлено.

*Внешнее устаревание (экономическое устаревание).* На дату оценки не выявлено какое-либо обесценение объектов недвижимости, обусловленное негативным по отношению к оцениваемым зданиям влиянием внешней среды, поэтому величина экономического устаревания равна нулю.

Так как функциональное и внешнее устаревания равны нулю, то накопленный износ здания, определенный по вышеприведенной формуле равен физическому износу.

**Определение затрат на замещение с учетом прибыли предпринимателя и накопленного износа**

Затраты на замещение оцениваемого объекта с учетом прибыли предпринимателя и накопленного износа ( $C_{ни}$ ) определяется следующим образом:

$$C_{ни} = C_o * (1 - I_o),$$

где:  $C_o$  – затраты на замещение оцениваемого объекта.

Затраты на замещение оцениваемого здания с учетом прибыли предпринимателя и накопленного износа составляют:

$$3\ 762\ 980\ 749 * (1 - 10\%) = 3\ 386\ 682\ 674 \text{ рублей.}$$

**Определение стоимости прав на земельный участок**

В настоящем отчете, Объектом оценки выступает здание Бизнес-Центра и земельный участок под ним (кадастровый номер 61:44:0082037:30; общая площадь земельного участка 2 931 кв.м).

Оценка участка по затратному подходу не может быть проведена, поскольку затратный подход в чистом виде не применим к земельным участкам (применяются только элементы этого подхода в рамках нескольких методов, относящихся к сравнительному и доходному подходам). Доходный подход для оценки земельных участков имеет достаточно низкую (по сравнению с методом сравнения продаж) точность. Поэтому, чтобы не исказить величину рыночной стоимости рассматриваемого земельного участка, Оценщики приняли решение отказаться от применения методов доходного подхода для расчета стоимости права собственности на земельный участок.

При оценке земельного участка в данном отчете использовался метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При

отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение оцениваемого земельного участка с объектами - аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости прав на земельный участок путем обоснованного согласования скорректированных цен аналогов.

При поиске информации о сделках и предложениях к продаже оценщиками были выбраны 3 участка-аналога категории земли – земли населенных пунктов, под коммерческую застройку (строительство объектов торговли, офисов, паркинга).

#### **Обоснование вносимых поправок**

При корректировке цен объектов сравнения все поправки производятся от объекта сравнения к оцениваемому земельному участку, то есть Оценщики как бы «меняют» характеристики аналогов на характеристики Оцениваемого земельного участка и пересчитывают как при этом меняется стоимость оцениваемого земельного участка.

Поправки не вносятся, если характеристики объектов–аналогов идентичны характеристикам оцениваемого земельного участка или не влияют существенно на стоимость земельного участка.

**Корректировка на торг** сделана с учетом того, что реальная цена предложения несколько отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца с покупателем). Средние значения скидок на торг для цен для земельных участков расположенных под коммерческими объектами согласно «Справочнику оценщика недвижимости» Лейфера Л.Д., Шегурова Д.А., издательства Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, 2012 г, находится на уровне 10%. Именно на это значение, оценщики скорректируют первоначальную цену предложения.

**Объем передаваемых прав** – у всех подобранных аналогов, так же как и у оцениваемого земельного участка продаже подлежит право собственности. Корректировка не проводилась.

**Условия финансирования** - Данная поправка предполагает учет отличных от рыночных, специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и оцениваемому земельному участку, присущи рыночные условия финансирования. Корректировка не проводилась.

**Условия продажи** - Условия продажи по всем объектам сравнения являются коммерческими, следовательно корректировка не применялась.

**Условия рынка (время продажи)** - Данная поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты - аналоги (сентябрь 2013 г.) сопоставим с датой оценки. Корректировка равна нулю.

**Категория земель** - Данная поправка не применялась, так как все подобранные объекты-аналоги, как и оцениваемый земельный участок, относятся к одной категории - земли населенных пунктов.

**Корректировка на местоположение и разрешенное использование** – Важными факторами в стоимости права собственности земельного участка являются его местоположение и разрешенное использование. Поскольку рынок права собственности земельных участков в г. Ростова-на-Дону не достаточно развит, Оценщики смогли подобрать только три аналога, которые располагались непосредственно в черте города и их предполагаемое использование коммерческое. Все они расположены в центре города, поэтому корректировка не вводилась.

**Площадь (масштаб) - Поправка на площадь (масштаб).**

Площадь земельного участка оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого участка, тем он как правило стоит дешевле за единицу площади по сравнению с аналогичным по назначению, но меньшей площади. Так как рынок продажи права собственности в Ростове-на-Дону недостаточно развит, рассчитать корректировку на масштаб земельных участков не представляется возможным (невозможно подобрать абсолютно идентичные объекты - аналоги, отличающиеся только одним параметром - масштабом). В связи с этим, корректировка определялась Оценщиками исходя из консультаций с риэлторами ведущих агентств недвижимости Ростовского региона и вводилась следующим образом, если соотношение площади оцениваемого земельного участка и площади участка-аналога находится в диапазоне:

- до 1,5 раз – корректировка 0%;
- от 1,5 до 2 раз – корректировка 3%;
- от 2 до 3 раз – корректировка 5%;
- от 3 до 10 раз – корректировка 7%;
- более 10 раз – корректировка 10%.

**Транспортная доступность** - Данная поправка не применялась, так как у всех объектов-аналогов хорошая транспортная доступность.

**Доступные коммуникации** – Данная корректировка не применялась, так как все объекты-аналоги оснащены всеми коммуникациями, как и оцениваемый земельный участок.

Расчет по сравнительному подходу ведется на 1 единицу (1 кв. м) общей площади земельного участка.

**Согласование результатов корректирования** значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам проводится путем взвешивания скорректированных цен объектов - аналогов. Всем объектам - аналогам были присвоены одинаковые веса. Расчет приведен в таблице ниже.

**Определение рыночной стоимости недвижимости, расположенной по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, д.139/94**

**Таблица 15.5. Расчет рыночной стоимости земельного участка**

Элементы сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения		
		Оцениваемый з/у	Объект-аналог 1 <a href="http://www.ddcompany.ru/object/objects/object/21/">http://www.ddcompany.ru/object/objects/object/21/</a>	Объект-аналог 2 <a href="http://www.ddcompany.ru/object/objects/object/62/">http://www.ddcompany.ru/object/objects/object/62/</a>
Источник информации		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Категория земель		Для административно-торгового комплекса	Коммерческое	Для торгового центра
Разрешенное использование земель				Под строительство торговых объектов
Цена публичной оферты	руб.		300 000 000	170 000 000
Скидка на торг	%		-10	-10
Величина корректировки	руб.		-30 000 000	-17 000 000
Цена предполагаемой продажи (далее "продажи")	руб.		270 000 000	153 000 000
Площадь З/У	кв.м	2 931,0	22 000	12 000,0
Цена за единицу площади	руб. / кв.м		12 273	12 750
<b>ЕДИНИЦА СРАВНЕНИЯ</b>				
<b>КОРРЕКТИРОВКИ</b>		Все условия корректировок сформулированы относительно оценяемого земельного участка		
<b>Передаваемые права</b>		Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	руб. / кв.м	0	0	0
Скорректированная цена	руб. / кв.м	12 273	12 750	16 059
<b>Условия финансирования</b>		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%	0	0	0
Величина корректировки	руб. / кв.м	0	0	0
Скорректированная цена	руб. / кв.м	12 273	12 750	16 059
<b>Условия продажи</b>		Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка	%	0	0	0
Величина корректировки	руб. / кв.м	0	0	0
Скорректированная цена	руб. / кв.м	12 273	12 750	16 059
<b>Условия рынка (время продажи)</b>		Сентябрь 2013 г.	Сентябрь 2013 г.	Сентябрь 2013 г.
Корректировка	%	0	0	0
Величина корректировки	руб. / кв.м	0	0	0
Скорректированная цена	руб. / кв.м	12 273	12 750	16 059
<b>Местоположение</b>		г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева 139/94	г. Ростов-на-Дону, центр проспекта Космонавтов	г. Ростов-на-Дону, центр
Корректировка на местоположение		1	1	1
Величина корректировки	руб. / кв.м	0	0	0
Скорректированная цена	руб. / кв.м	12 273	12 750	16 059
<b>Физические характеристики</b>				
<b>Размер (площадь)</b>	кв.м	2 931,0	12 000	25 219,0
Корректировка	%	7	7	7

**Определение рыночной стоимости недвижимости, расположенной по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, д.139/94**

Элементы сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения			
		Оцениваемый з/у	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Величина корректировки	руб./кв.м		859	893	1 124
Скорректированная цена	руб./кв.м		13 132	13 643	17 183
<b>Транспортная доступность</b>		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка	%		0	0	0
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		13 132	13 643	17 183
<b>Наличие коммуникаций</b>		Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Корректировка	%		0	0	0
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		13 132	13 643	17 183
<b>Определение весовых коэффициентов</b>					
Весовой коэффициент			1	1	1
Рыночная стоимость по подходу сравнения продаж	руб. / кв.м	14 653			
Рыночная стоимость права, округленно	руб.	42 948 000			

*Источник информации: расчеты оценщиков*

**Расчет рыночной стоимости оцениваемого здания по затратному подходу**

Рыночная стоимость объекта оценки по затратному подходу складывается из затрат на замещение улучшений с учетом прибыли предпринимателя и накопленного износа и рыночной стоимости земельного участка.

$$3\,386\,682\,674 \text{ рублей} + 42\,948\,000 \text{ рублей} = 3\,429\,630\,674 \text{ рублей}$$

*Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки 02.10.2013 г, составляет округленно, с учетом НДС:*

*3 429 631 000 (Три миллиарда четыреста двадцать девять миллионов шестьсот тридцать одна тысяча) рублей.*

## 16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход является одним из основных подходов при оценке имущества, позволяющий определить рыночную стоимость в зависимости от ожидаемых в будущем доходов. Методы, используемые в рамках доходного подхода, можно разделить на две группы:

1. Методы, базирующиеся на накоплении средней величины дохода (метод капитализации доходов);
2. Методы, основанные на пересчете будущих ежегодных денежных потоков в текущую стоимость (метод дисконтирования денежных потоков).

### *Метод капитализации доходов*

Метод капитализации доходов позволяет капитализировать постоянные платежи в текущую стоимость объекта, он наиболее применим к объектам, приносящим стабильный фиксированный доход. При этом используются одномоментные показатели. Стоимость имущества рассчитывается по формуле капитализации дохода:

$$V = I / K,$$

где:  $V$  – рыночная стоимость Объекта оценки;

$I$  – величина дохода;

$K$  – коэффициент капитализации.

### *Метод дисконтирования денежных потоков*

При неравномерном распределении доходов от использования объекта по годам применяется метод дисконтирования денежных потоков, при котором определяются потоки доходов и расходов от использования объекта. Затем разновременные платежи приводятся к текущему моменту времени по ставке дисконтирования.

Преимущества методов оценки, основанных на доходном подходе, состоят в следующем:

1. Только доходный подход ориентирован на будущее, т.е. учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.д.;
2. Учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая ставка дохода или коэффициент капитализации дохода вычисляется с использованием реальных данных.

Таким образом, основные задачи при использовании методов дисконтирования состоят в следующем:

3. Правильно спрогнозировать будущие денежные потоки от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости;
4. Учесть факторы риска в ставке дисконтирования;
5. Определить ставку дисконтирования;
6. Определить текущую стоимость будущих денежных потоков их дисконтированием.

Зная величины будущих денежных потоков и ставку дисконтирования, можно определить рыночную стоимость объекта недвижимости по следующей формуле:

$$PV = \sum_i^n \frac{NOI_i}{1+R_i} + \frac{FV}{1+R_n},$$

где:  $PV$  – текущая стоимость недвижимости на дату проведения оценки;

$NOI_i$  – чистый операционный доход для  $i$ -го года прогнозного периода;

$FV$  – стоимость предполагаемой реверсии объекта недвижимости;

$R$  – ставка дисконтирования;

$n$  – длительность прогнозного периода, лет.

Недостаток доходного подхода состоит в трудностях, связанных с прогнозированием будущих событий.

***Выбор метода доходного подхода для оценки здания***

При выборе метода доходного подхода, используемого в настоящей работе, оценщики исходили из следующих предпосылок:

3. Оцениваемое доходным подходом здание не требует реконструкции и не находится в состоянии незавершенным строительством.

4. Оцениваемое здание не находится в аварийном состоянии и не требуется проведение капитального ремонта.

5. По результатам проведенного анализа рынка оценщики допускают, что поток доходов от оцениваемого объекта недвижимости в среднесрочной перспективе будет стабилен.

В связи с вышеизложенным, оценщики сочли возможным провести расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости с помощью метода капитализации доходов.

Основными этапами процедуры оценки объекта недвижимости методом капитализации являются:

1. Оценка потенциального валового дохода, который может быть получен от эксплуатации недвижимости в первый после даты проведения оценки год (с учетом предположения о том, что на дату оценки она была свободна, вакантна и доступна для сдачи в аренду типичному арендатору) на основе анализа рыночных арендных ставок.

2. Оценка потерь от неполной загрузки объекта оценки и не взысканных платежей.

3. Определение действительного валового дохода путем уменьшения потенциального дохода на величину неполной загрузки и недополучения арендных платежей.

4. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого здания на основании анализа фактических или типичных издержек на аналогичных объектах.

5. Расчет чистого операционного дохода путем уменьшения действительного валового дохода на величину издержек.

6. Определение коэффициента капитализации.

7. Расчет рыночной стоимости оцениваемой недвижимости.

Базовая формула расчета рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках метода капитализации доходов имеет следующий вид:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K}$$

где: С – рыночная стоимость объекта недвижимости;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации недвижимости;

К – коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставки доходности капитала, являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;

- нормы возврата капитала, то есть погашение суммы первоначальных вложений.

***Потенциальный валовой доход (ПВД)*** – доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные об аренде площадей оцениваемых зданий/помещений или его аналогов, а также прогнозы специалистов относительно возможных изменений арендных ставок.

Потенциальный валовой доход определяется следующим образом:

$$ПВД = A \times S_{ПВД}, \text{ где}$$

$A$  – ставка аренды;

$S_{ПВД}$  – площадь оцениваемого здания, сдаваемая в аренду.

При определении дохода от сдачи в аренду площадей здания, оценщиками принималась к расчетам общая площадь. Для определения средней рыночной стоимости арендной ставки по оцениваемому зданию, были подобраны пять аналогов, расположенных в центре города и опубликованных в сентябре 2013 года. При этом все аналоги подбирались в хорошем текущем состоянии, в которых можно сразу можно переезжать. Все аналоги имеют разные размеры предлагаемых в аренду площадей. Это допустимо, так как в оцениваемом здании, так же сдаются площади начиная от площадей менее одного метра и заканчивая блоком более девяти тысяч квадратов, поэтому оценщики сочли возможным не корректировать аналоги по данному параметру.

Табл.16.1 Определение среднерыночной арендной ставки

Источник информации	Арендная ставка, кв. м/ мес.
<a href="http://rosrealt.ru/Rostov_na_Donu/kommercheskaja/94049">http://rosrealt.ru/Rostov_na_Donu/kommercheskaja/94049</a>	3 000
<a href="http://rosrealt.ru/Rostov_na_Donu/kommercheskaja/103884">http://rosrealt.ru/Rostov_na_Donu/kommercheskaja/103884</a>	1 300
<a href="http://rosrealt.ru/Rostov_na_Donu/kommercheskaja/111471">http://rosrealt.ru/Rostov_na_Donu/kommercheskaja/111471</a>	982
<a href="http://rosrealt.ru/Rostov_na_Donu/kommercheskaja/108346">http://rosrealt.ru/Rostov_na_Donu/kommercheskaja/108346</a>	1 200
<b>Среднее значение</b>	<b>1 621</b>

Так как среднее значение месячных арендных ставок за кв.м в Бизнес-Центрах города, составляет 1 571 руб., то за год это значение составит 1 621 руб. /кв. м. \* 12 = 19 446 руб./ кв. м.

Тогда ПВД от сдачи в аренду всего здания составит:

$$19\,446 \text{ руб. кв. м} * 24\,256,6 \text{ кв. м} = 471\,693\,843,6 \text{ руб.}$$

#### Определение действительного валового дохода

**Действительный валовой доход (ДВД)** – определяется как ПВД за вычетом потерь от недоиспользования помещений и неполучения платежей.

Согласно данным рынка доля вакантных площадей для офисных зданий, в среднем составляет 10,0%. Поправку на потери при сборе арендной платы можно не учитывать, так как в настоящее время в подавляющем большинстве случаев установилась практика взимания авансовых платежей с арендатора, либо формирования возвращаемого фонда за счет арендатора в размере величины арендной платы за определенный период (обычно 1 – 3 месяца).

Таким образом, действительный валовой доход составит:

$$471\,693\,843,6 \text{ руб.} * (1 - 10,0\%) = 424\,524\,459,2 \text{ руб.}$$

#### Определение чистого операционного дохода

**Чистый операционный доход (ЧОД)** – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов определяется по формуле:

$$ЧОД = ДВД - ОР - РЗ, \text{ где:}$$

$ОР$  – операционные расходы;

$РЗ$  – отчисления в фонд замещения.

**ОР** – это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из условно постоянных и условно переменных расходов.

Постоянные операционные расходы не зависят от коэффициента недозагрузки площадей и включают налоги на имущество, страховые отчисления, расходы на управление объектом недвижимости, отчисления в резерв на замещение, некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

Заказчиком были предоставлены данные об годовых операционных расходах по оцениваемому зданию, они составили в 2012 году 113 990 000 руб. В своих расчетах оценщики будут исходить из допущения, что в 2013 году, данные расходы останутся на прежнем уровне.

#### **Расчет отчислений в фонд замещения**

**Резерв на замещение** – предполагает, что в типичных рыночных условиях владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости. Действующие нормативы эксплуатации объектов недвижимости предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы. Обычно к таким элементам относят:

- Покрытие пола;
- Элементы внутренней и наружной отделки.

Согласно данным Заказчика, в сумму операционных расходов уже включены затраты на текущий ремонт, поэтому, оценщики принимают затраты на замещение равные нулю.

Таким образом, чистый операционный доход по объекту оценки составит:

$$424\ 524\ 459,2 \text{ руб.} - 113\ 990\ 000 \text{ руб.} = 310\ 534\ 459,2 \text{ руб.}$$

#### **Определение ставки капитализации**

Ставка капитализации это коэффициент, который, по сути, отражает степень риска и одновременно размер прибыли инвестора. Чем выше риск вложения денег куда-либо, тем больший процент прибыли требует инвестор от подобного вложения.

Расчет коэффициента капитализации может осуществляться методами рыночной экстракции или кумулятивного построения.

При наличии необходимых фактических данных об объектах, аналогичных оцениваемым (цена продажи, ставка аренды, величина операционных расходов и т.д.), расчет коэффициента капитализации следует проводить методом рыночной экстракции. Но точных данных об операционных расходах обычно собственники имущества не публикуют. В кумулятивном построении риски чаще всего определяются экспертным методом. Поэтому оба метода фактически являются достаточно субъективными. Поэтому, по мнению оценщиков, более точно рыночную доходность коммерческой недвижимости и связанные с ней риски могут определить только агенты рынка недвижимости, которые непосредственно с ней работают и обрабатывают большие массивы статистической информации.

Поэтому оценщики считают, что для определения ставки капитализации возможно воспользоваться данными опубликованными в статье доцента, кандидата экономических наук Рокотова Н. В. И Нечаева В.Л., «Анализ цикличности ценовых показателей рынка коммерческой недвижимости г. Ростова-на-Дону»<sup>4</sup>, согласно которой в рентабельность коммерческой недвижимости находится в пределах 7-11% годовых, что в целом соответствует текущему состоянию доходности недвижимости в г. Ростове-на-Дону. Поэтому, в своих расчетах оценщики будут опираться на среднее значение доходности в 9,0%.

<sup>4</sup> [http://af-center.ucoz.ru/Arhiv/Ocenka\\_nedv/analiz\\_ciklichnosti\\_cenovyx\\_pokazatelej\\_rynka\\_kom.docx](http://af-center.ucoz.ru/Arhiv/Ocenka_nedv/analiz_ciklichnosti_cenovyx_pokazatelej_rynka_kom.docx)

**Определение рыночной стоимости недвижимости, расположенной по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, д.139/94**

---

Таким образом рыночная стоимость оцениваемого имущества, на дату оценки составит:

$$310\,534\,459,2 \text{ руб.} / 9\% = 3\,450\,382\,880 \text{ руб.}$$

*Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, определенная доходным подходом, по состоянию на 02 октября 2013 года с учетом НДС, составляет округленно:*

*3 450 383 000 (Три миллиарда четыреста пятьдесят миллионов триста восемьдесят три тысячи ) рублей.*

## 17. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### Методология сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. основополагающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Наиболее действенным методом сравнительного подхода выступает метод сравнительного анализа продаж, который состоит в прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках. Цены, заплаченные за схожие или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость объекта недвижимости, который подвергается оценке.

Основные этапы метода сравнительного анализа продаж:

1. Изучение состояние рынка недвижимости в целом и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявление объектов, сопоставимых с оцениваемым, по которым имеется информация о сделках или предложениях по продаже.
2. Сбор информации по объектам-аналогам, проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом недвижимости с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого аналога относительно объекта оценки.
5. Согласование скорректированных значений цен объектов-аналогов, и выведение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки (или диапазона значений стоимости).

Расчет стоимости оцениваемого здания проводится в предположении, что в состав объектов-аналогов входят земельные участки, необходимые для комфортной эксплуатации зданий-аналогов, сопоставимые с объектом оценки.

### Обоснование корректировок

**Условия предложения.** *Корректировка на торг* сделана с учетом того, что реальная цена предложения несколько отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца с покупателем). Средние значения скидок на торг для цен по офисно-торговым объектам согласно «Справочнику оценщика недвижимости» Лейфера Л.Д., Шегурова Д.А., издательства Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, 2012 г, попадает в диапазон от 3% до 20%. Учитывая, то что к оценке предоставлено высоколиквидная недвижимость, самый востребованный сегмент - Бизнес-Центр класса «В» с удачным местоположением в центре города, оценщики сочли возможным принять к расчетам минимальную скидку на торг в 3%.

**Передаваемые права.** По всем аналогам, так же как и по оцениваемому зданию продаже подлежит право собственности, корректировка не вводилась.

**Условия финансирования сделки.** В основу данной корректировки нами были приняты рыночные условия цен предложения на открытом рынке коммерческой недвижимости.

**Корректировка на время продажи.** Данная корректировка вводится для учета инфляции и изменения рыночных факторов за период со дня предложения до даты проведения оценки. Все объекты-аналоги подобраны в сопоставимый временной интервал с датой проведения оценки. Корректировка равна нулю.

**Корректировка на местоположение.** Основным фактором, определяющим стоимость недвижимости, является месторасположение. Все подобранные аналоги, расположены в центральных районах г. Ростов-на-Дону, корректировка не вводилась.

**Корректировка на назначение.** Все подобранные аналоги являются отдельно стоящими зданиями или этажами в Бизнес-Центрах, корректировка не вводилась.

**Площадь (масштаб).** Площадь объекта недвижимости оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого здания, тем он, как правило, стоит дешевле за единицу площади по сравнению с аналогичным по назначению, но меньшей площади. Так как оценщикам не удалось подобрать абсолютно идентичные объекты - аналоги, отличающиеся только одним параметром - масштабом, корректировка определялась Оценщиками исходя из консультаций с риэлторами ведущих агентств недвижимости г. Ростов-на-Дону и вводилась следующим образом, если соотношение площади оцениваемого здания и площади здания-аналога находится в диапазоне:

- до 1,5 раз – корректировка 0%;
- от 1,5 до 2 раз – корректировка 3%;
- от 2 до 3 раз – корректировка 5%;
- от 3 до 10 раз – корректировка 7%;
- более 10 раз – корректировка 10%.

**Поправка на отделку.** У всех подобранных аналогов, так же как и у оцениваемого здания выполнен стандартный офисный ремонт, корректировка не вводилась.

**Согласование аналогов.** Для определения средневзвешенной величины рыночной стоимости улучшений сравнительным подходом данным по аналогам были присвоены различные веса, определенные в зависимости от количества вводимых корректировок и их абсолютной величины и выведена средневзвешенная величина.

**Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки 02.10.2013 года, составляет округленно, с учетом НДС:**

**3 121 918 000 (Три миллиарда сто двадцать один миллион девятьсот восемнадцать тысяч) рублей.**

**Определение рыночной стоимости недвижимости, расположенной по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, д.139/94**

**Табл. 17.1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом**

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации			ООО "Стройкомплекс"	АН "Парус"	ООО "Стройкомплекс"	<a href="http://www.bn.ru/stov/sale/commerce/freestanding/460760/">http://www.bn.ru/stov/sale/commerce/freestanding/460760/</a>	ООО "Стройкомплекс"
Назначение		Торгово-офисный комплекс	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
Цена публичной оферты с НДС	руб.		507 000 000	232 500 000	230 400 000	79 500 000	101 701 000
Скидка на торг	%		3	3	3	3	3
Величина скидки			15 210 000	6 975 000	6 912 000	2 385 000	3 051 030
Цена предлагаемой продажи (далее "продажи") / Цена сделки	руб.		491 790 000	225 525 000	223 488 000	77 115 000	98 649 970
<b>Размер</b>	кв.м	24 256,6	3 500	1 550	1 600,0	530	711,2
<b>ЕДИНИЦА СРАВНЕНИЯ</b>							
Цена за единицу общей площади улучшений	руб./ кв. м.		140 511	145 500	139 680	145 500	138 709
<b>КОРРЕКТИРОВКИ</b>							
Все условия корректировок сформулированы относительно Объекта оценки.							
<b>Оцениваемые права на здание</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Величина корректировки	руб./ кв. м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		140 511	145 500	139 680	145 500	138 709
<b>Условия финансирования</b>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Величина корректировки	руб./ кв. м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		140 511	145 500	139 680	145 500	138 709
<b>Условия продажи</b>		Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Величина корректировки	руб./ кв. м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		140 511	145 500	139 680	145 500	138 709
<b>Условия рынка (время продажи)</b>		Сентябрь 2013 г.	Сентябрь 2013 г.	Сентябрь 2013 г.	Сентябрь 2013 г.	Сентябрь 2013 г.	Сентябрь 2013 г.
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Величина корректировки	руб./ кв. м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		140 511	145 500	139 680	145 500	138 709
<b>Местоположение</b>							
Корректировка	%	г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева 139/94	г. Ростов-на-Дону, центр	г. Ростов-на-Дону, Театральный /площадь Энергетиков	г. Ростов-на-Дону, центр	г. Ростов-на-Дону, ул. Горького	г. Ростов-на-Дону, центр
Величина корректировки	руб./ кв. м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		140 511	145 500	139 680	145 500	138 709
<b>Физические характеристики</b>							

**Определение рыночной стоимости недвижимости, расположенной по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, д.139/94**

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
<b>Размер</b>	кв.м	24 257	3 500	1 550	1 600	530	711,2
Корректировка	%		-7	-10	-10	-10	-10
Величина корректировки	руб./ кв. м.		-9 836	-14 550	-13 968	-14 550	-13 871
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		130 675	130 950	125 712	130 950	124 838
<b>Физическое состояние здания</b>		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки			0	0	0	0	0
Скорректированная цена			130 675	130 950	125 712	130 950	124 838
<b>Этажность</b>		ОС3	ОС3	Офис	ОС3	Офис	Офис
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Величина корректировки	руб./ кв. м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		130 675	130 950	125 712	130 950	124 838
<b>Класс здания</b>		В	В	В	В	В	В
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Величина корректировки	руб./ кв. м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		130 675	130 950	125 712	130 950	124 838
<b>Охрана</b>		есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Величина корректировки	руб./ кв. м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		130 675	130 950	125 712	130 950	124 838
<b>Состояние (ремонт)</b>		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Величина корректировки	руб./ кв. м.		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость объекта недвижимости			130 675	130 950	125 712	130 950	124 838
<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ</b>							
Количество корректировок	руб./ кв. м.		2	2	2	2	2
Весовой коэффициент	%		5	5	5	5	5
Общая валовая коррекция	руб./ кв. м.		14182	19050	18288	19050	18161
В % от цены продажи	%		10	13	13	13	13
<i>Весовой коэффициент</i>			6	5	5	5	5
<b>Рыночная стоимость по подходу сравнения продаж с НДС</b>	руб./ кв. м.	<b>128 704</b>					
<b>Рыночная стоимость по подходу сравнения продаж с НДС</b>	руб.	<b>3 121 917 715</b>					

*Источник информации: собственные расчеты*

## 18. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### Обоснование выбора использованных весов при согласовании результатов

**Затратный подход**, позволяющий определить затраты на строительство зданий и затраты на приобретение участка и его подготовку к строительству является приемлемым ориентиром при определении стоимости недвижимого имущества. Однако затраты на создание объекта недвижимости далеко не всегда являются эквивалентом его рыночной стоимости. Как обычно, при присвоении результатам затратного подхода весового коэффициента учитывается относительно низкая точность расчетов в модели данного подхода, связанная с неточностью расценок справочников издательства КО-ИНВЕСТ и со значительным уровнем субъективизма при определении размера прибыли предпринимателя, а так же низкая точность методик расчета величин износа объектов. В связи с этим, результатам затратного подхода присваивается вес, равный **20%**.

**Сравнительный подход** является единственным подходом, учитывающим ситуацию на рынке. Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. он отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому объекту. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости по отношению к сопоставимым объектам и получить достаточно точную рыночную стоимость. Исходя из этого, данному подходу оценщики присвоили вес, равный **40%**.

**Доходный подход**. Объект оценки может стабильно функционировать, и способен приносить собственнику доход. Доходный подход в настоящей работе построен на реальных среднерыночных показателях доходности коммерческой недвижимости. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Поэтому, по мнению оценщиков, результат, полученный доходным подходом, сопоставим с результатом сравнительного подхода, и ему был присвоен вес, равный **40%**.

В таблице 18.1 приведены результаты расчетов и экспертные веса, присвоенные результатам расчета стоимости объекта оценки, полученные по затратному, доходному и сравнительному подходу.

Табл. 18.1. Сведение результатов оценки по подходам.

Подход	Стоимость, руб.	Присвоенный вес
Затратный	3 393 072 000	0,2
Доходный	3 450 383 000	0,4
Сравнительный	3 121 918 000	0,4
Согласованная величина стоимости, округленно, с НДС, руб.	3 307 535 000	

Источник: расчеты оценщиков

**Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная на 02 октября 2013 года, составило округленно с учетом НДС:**

**3 307 535 000 (Три миллиарда триста семь миллионов пятьсот тридцать пять тысяч) рублей.**

## 19. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

В результате проведенного анализа и выполненных расчетов оценщики делают следующее заключение: *итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимости здания Бизнес- Центра, общей площадью 24 256, 6 кв. м и земельного участка под ним, общей площадью 2 931 кв. м , кадастровый номер 61:44:0082037:30, расположенных по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, д. 139/94, на дату оценки 02.10.2013 года, составляет с учетом НДС:*

*3 307 535 000 (Три миллиарда триста семь миллионов пятьсот тридцать пять тысяч) рублей.*

*В том числе, право собственности на земельный участок (кадастровый номер 61:44:0082037:30), общей площадью 2 931 кв. м:*

*42 948 000 (Сорок два миллиона девятьсот сорок восемь тысяч) рублей.*

*Для целей настоящего отчета - залог, оценщики определяют стоимость объекта оценки очищенную от НДС, она составит: (3 307 535 000 руб. – 42 948 000 руб.) / 1,18 = 2 766 599 153 руб. + 42 948 000 руб.<sup>5</sup> = 2 809 547 153 руб. (Два миллиарда восемьсот девять миллионов пятьсот сорок семь тысяч сто пятьдесят три) руб.*

Действительный член Российского Общества Оценщиков, оценщик действующего предприятия (бизнеса) недвижимости, машин и оборудования, материальных активов и интеллектуальной собственности

**Крайнюченко Владимир Геннадьевич**

Действительный член Российского Общества Оценщиков, оценщик действующего предприятия (бизнеса), оценщик недвижимости, машин и оборудования, материальных активов и интеллектуальной собственности

**Щербатюк Яна Викторовна**

Действительный член Российского Общества Оценщиков, оценщик действующего предприятия (бизнеса), оценщик недвижимости, машин и оборудования, материальных активов и интеллектуальной собственности

**Вуколова Наталья Витальевна**

---

<sup>5</sup> Стоимость земельного участка на праве собственности НДС не облагается

## 20. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Земельный кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс РФ.
4. Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256, № 255, № 254.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО.
7. Бейлезон Ю. В. Основы оценки недвижимости – Москва, Международная академия оценки и консалтинга, 2003 г.
8. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов – СПб. РОСТРО – ПРЕСС, 1997.
9. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» – М.: Интерреклама, 2003. – 543 с.
10. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. «Рыночная оценка имущества города» – М.: ЮНИТИ, 2003 – 239 с.
11. Федотова М.А. «Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости» – М.: 2003, 357 с.
12. Федотова М.А., Кондрашов Г.М., Гинзбург Р.Ф., Костин П.Н. Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости. Москва-Волгоград-Астрахань,2003,359 с.
13. Федотова М.А., Уткин Э.А. «Оценка недвижимости и бизнеса», учебник, М.:ЭКМОС, 2000, 351 с.;
14. Оценка недвижимости, учебник под редакцией Грязновой Ф.Г., Федотовой М.А., М: Финансы и статистика, 2002, 496 с.

**21. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИНФОРМАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ  
ЗАКАЗЧИКОМ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И  
КАЧЕСТВЕННЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

1. Свидетельства о государственной регистрации права собственности на здание и земельный участок.
2. Кадастровый паспорт на землю.
3. Справка о размере эксплуатационных расходов по объекту оценки
4. Справка о величине балансовой стоимости.
5. Фотографии объекта оценки.