

Отчет

об оценке рыночной стоимости совокупности строительных конструкций и материалов, имеющих признаки недвижимого имущества (незавершенный строительством корпус по производству неавтоклавного легкого бетона) и частично установленного инженерного и технологического оборудования

от 05 марта 2018 года №02/1-2018

Основание для оценки:	Договор № 1217-1-02 об оказании услуг по оценке от 09 января 2018 (с Дополнительным соглашением №1 от 27 февраля 2018)
Дата оценки:	19.01.2018
Дата составления Отчета:	05.03.2018
Заказчик:	Государственное унитарное предприятие города Москвы «Стройтехнологии»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА)	5
1.1. Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	5
1.2. Порядковый номер Отчета и дата составления.....	5
1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки	5
1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
3.1. Сведения о Заказчике	10
3.2. Сведения об Исполнителе	10
3.3. Оценщики Исполнителя	10
3.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	11
3.5. Сведения о независимости Оценщика	11
3.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.....	11
4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ	13
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	16
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	19
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
7.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
7.3. Информация о текущем использовании	24
7.4. Информация об износе и устареваниях	27
7.4.1. Физический износ объекта оценки.....	27
7.4.2. Функциональное устаревание объекта оценки.....	27
7.4.3. Экономическое устаревание объекта оценки	28
7.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	28
7.6. Характеристики местоположения объекта оценки	30
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	35
8.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ.....	35

8.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	44
8.3.	Обзор рынка промышленных земельных участков Московского региона за 1 полугодие 2017 года	44
8.4.	Обзор рынка производственно-складской недвижимости за 3 квартал 2017 года ...	47
8.4.1.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками под производственно-складскую недвижимость Московского региона, с указанием интервала значений цен	51
8.4.2.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки	54
8.4.3.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	55
8.4.4.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	57
8.4.5.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	58
9.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	60
10.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	62
10.1.	Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки	62
10.2.	Осмотр объекта оценки	62
10.3.	Теория оценки	62
10.3.1.	Затратный подход.....	63
10.3.2.	Сравнительный подход	64
10.3.3.	Доходный подход.....	65
10.3.4.	Согласование результата	66
10.4.1.	Обоснование применения / отказа от применения затратного подхода к оценке и его методов	66
10.4.2.	Обоснование применения / отказа от применения сравнительного подхода к оценке и его методов.....	67
10.4.3.	Обоснование применения / отказа от применения доходного подхода к оценке и его методов	67
10.5.	Расчет стоимости земельного участка с использованием сравнительного подхода .	68
10.5.1.	Выбор единицы сравнения	69
10.5.2.	Подбор объектов-аналогов и правила их отбора.....	70
10.5.3.	Введение корректировок	71
10.5.4.	Описание вносимых корректировок при расчете скорректированной величины единицы сравнения для объектов-аналогов.....	72
10.5.5.	Результат расчета стоимости земельного участка сравнительным подходом методом количественных корректировок	75
	КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИЕ КОММУНИКАЦИЙ	75

10.6. Расчет стоимости незавершенного строительством корпуса с использованием сравнительного подхода	76
10.6.1. Выбор единицы сравнения	76
10.6.2. Подбор объектов-аналогов и правила их отбора	76
10.6.3. Введение корректировок	78
10.6.4. Описание вносимых корректировок при расчете скорректированной величины единицы для объектов-аналогов	79
10.6.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки	83
10.6.6. Проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными	85
10.7. Расчет стоимости объектов движимого имущества	85
10.7.1. Расчет рыночной стоимости погрузчика	87
11.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	92
12.ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	93
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ВНЕШНИХ ИСТОЧНИКОВ	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОМАТЕРИАЛЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	105
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	110

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА)

1.1. Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения настоящей оценки является Договор №1217-1-02 об оказании услуг по оценке от 09.01.2018 (с Дополнительным соглашением №1 от 27.02.2018), заключенный между Исполнителем – Обществом с ограниченной ответственностью «ФинЭксперт», в лице Генерального директора Бирюкова Валерия Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Заказчиком – Государственным унитарным предприятием города Москвы «Стройтехнологии», в лице Конкурсного управляющего Терехова Андрея Юрьевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 26 июля 2017 г. по делу №А40-82614/17-123-108Б, с другой стороны.

1.2. Порядковый номер Отчета и дата составления

В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет порядковый номер 02/1-2018. Датой составления Отчета является 05.03.2018.

1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В соответствии с Задаaniem на оценку (Приложение №1 к Договору №1217-1-02 об оказании услуг по оценке от 09.01.2018 с Дополнительным соглашением №1 от 27.02.2018), оценке подлежат:

- совокупность строительных конструкций и материалов, имеющих признаки недвижимого имущества (незавершенный строительством корпус по производству неавтоклавногo легкого бетона), и частично установленное инженерное и технологическое оборудование.

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

Для определения стоимости объекта оценки Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке.

На основании информации, имеющейся в распоряжении Оценщика, было установлено, что оценку рыночной стоимости объекта оценки возможно и целесообразно провести компиляцией затратного и сравнительного подходов. **Поскольку в рамках настоящего Отчета к оценке объекта оценки применялся только один подход, процедура согласования, а также указание результатов оценки, полученных с применением различных подходов к оценке, не требуются.**

1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате проведенного исследования итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 19.01.2018 оценивается суммой с учетом НДС 18%, округленно:

32 350 000 руб.

(Тридцать два миллиона триста пятьдесят тысяч) российских рублей.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки попозиционно представлена в таблице ниже.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки попозиционно¹

№ п/п	Наименование объекта	Количество, шт.	Рыночная стоимость с учетом НДС 18%, руб.
1	Совокупность строительных конструкций и материалов, имеющие признаки недвижимого имущества (незавершённого строительством корпуса по производству неавтоклавного газобетона)	1	29 637 000
2	Весы для воды	1	4 080
3	Весы для извести, гипса и микрокремнезема	1	4 080
4	Весы для цемента и повторно используемых материалов	1	4 080
5	Весы для алюминиевой суспензии	1	4 080
6	Смеситель	1	8 160
7	Очистная установка	1	21 760
8	Электроуправление	1	1
9	Система трубопроводов	1	1
10	Электроуправление	1	1
11	Режущая каретка	1	64 600
12	Электроуправление режущей каретки	1	1
13	Боковой триммер	1	58 820
14	Комплект профилирующих инструментов	1	1
15	Режущий инструмент по толщине	1	17 000
16	Поперечный режущий инструмент	1	47 600
17	Гидравлическая установка	1	38 080
18	Электроуправление поперечного режущего инструмента	1	1
19	Электроуправление	1	1
20	Система трубопроводов	1	1
21	Подготовка алюминия к перемешиванию	1	13 600
22	Вибромашина	1	38 080
23	Электроуправление	1	1
24	Формы	8	95 200
25	Трансбордер	1	68 000
26	Рельсовый транспортер для форм	1	13 600
27	Машина для раскрытия и закрытия форм	1	680
28	Гидравлическое управление	1	38 080
29	Опрокидывающая машина	1	25 840
30	Гидравлическая установка	1	38 080
31	Электроуправление опрокидывающей машины	1	1
32	Трансбордер	2	136 000
33	Погрузчик	1	1 264 000
34	Закалочные тележки	10	102 000
35	Закалочные решетки	10	34 000
36	Электроуправление разделяющей машины	1	1
37	Транспортер закалочных тележек	1	68 000
38	Установка для укладывания блоков на паллеты	1	25 840
39	Электроуправление машины для пакетирования	1	1
40	Наклоняемый стол	1	13 600
41	Электроуправление транспортной машины для пакетирования	1	1
42	Усадочная машина с электроуправлением	1	13 600
43	Резеовуар для воды	2	272 000
44	Силос для гипса	1	13 600
45	Дозировочный шнек для гипса	1	8 160
46	Принадлежности силоса	1	1
47	Силос для извести	1	13 600
48	Дозировочный шнек для извести	1	8 160
49	Принадлежности силоса	1	1
50	Силос для цемента	1	13 600

¹ Входящие в состав объекта оценки такие позиции оборудования, как электроуправление, система трубопроводов и принадлежности силоса, являются неотъемлемой частью технологического оборудования. В ходе анализа рынка было выявлено, что по отдельности такое оборудование на рынке не пользуется спросом. В связи с отсутствием какой-либо информации о принадлежности к определенному технологическому оборудованию, а также с отсутствием данных об их составе, характеристиках и весе металла в данных позициях, Оценщик принимает рыночную стоимость данных позиций в размере – 1 руб., как минимальное положительное значение выше нуля в валюте определения стоимости

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА)

№ п/п	Наименование объекта	Количество, шт.	Рыночная стоимость с учетом НДС 18%, руб.
51	Дозировочный шнек для цемента	2	16 320
52	Принадлежности силоса	1	1
53	Силос для микрокремнезема	1	13 600
54	Станция загрузки мешков	1	20 400
55	Дозировочный шнек	1	8 160
56	Принадлежности силоса	1	1
57	Резервуар с мешалкой	1	21 760
58	Смесительный резервуар с мешалкой	1	21 760
59	Смесительный резервуар с мешалкой	1	21 760
Итого			32 350 000

Источник: расчет Оценщика

1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Ни Заказчик, ни третьи лица не могут использовать Отчет (или любую его часть, включая итоговый результат) иначе, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.
2. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна рассматриваться совместно со специальными допущениями и ограничительными условиями, изложенными в разделе 5 настоящего Отчета. При других специальных допущениях, величина итоговой стоимости может быть иной.
3. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете об оценке, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (статья 12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Генеральный директор

В.В. Бирюков

Оценщик

А.Е. Фоменко



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку приведено в редакции Приложение №1 к Договору №1217-1-02 от 09 января 2018 года с Дополнительным соглашением №1 от 27 февраля 2018 года.

Таблица 2

Задание на оценку		
Требования ФСО к составу Задания на оценку	ФСО	Состав Задания на оценку
Объект оценки	ФСО №1 пункт 21а	Совокупность строительных конструкций и материалов, имеющих признаки недвижимого имущества (незавершенный строительством корпус по производству неавтоклавно легкого бетона) и частично установленное инженерное и технологическое оборудование
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	ФСО №7 пункт 8	Состав объекта оценки указан в Приложении №3 к Договору №1217-1-02 от 09.02.2018
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	ФСО №7 пункт 8	Характеристики объекта оценки содержатся в следующих документах: 1. Разрешение №18756/3 на производство строительно-монтажных работ от 25.10.2004, сроком до 20.11.2004; 2. Продление разрешения на строительство №18756/3/1 на срок до 31.12.2006; 3. Инвентаризационная опись от 29.09.2017 г. ; 4. Прочая техническая документация на объект незавершенного строительства
Дополнительная информация об объекте оценке	ФСО №10 пункт №6	Нематериальные активы, необходимые для эксплуатации оцениваемого технологического оборудования, не установлены
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	ФСО №1 пункт 21б ФСО №7 пункт 8	Право собственности; Существующие ограничения (обременения) прав на объект оценки: 1. У собственника объекта оценки отсутствуют права на земельный участок (аренда, субаренда, собственность) 2. Отсутствуют какие-либо нормативные документы, определяющие совокупность строительных конструкций и материалов как объект недвижимости, а также как объект незавершенного строительства
Цель оценки	ФСО №1 пункт 21в	Определение стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	ФСО №1 пункт 21г	Для целей установления первоначальной цены имущества для проведения торгов в рамках конкурсного производства. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей
Вид стоимости	ФСО №1 пункт 21д	Рыночная
Дата оценки	ФСО №1 пункт 21е	19.01.2018
Допущения, на которых должна основываться оценка	ФСО №1 пункт 21ж ФСО №10 пункт №7	Оценка частично установленного инженерного и технологического оборудования проводится с учетом демонтажных работ и находится на месте установки (не транспортировалось) В рамках проведения работ по оценке необходимо привлечение технического специалиста, обладающего специальными знаниями в области строительства и сметном деле. Прочие ограничения и допущения, на которых основывается оценка, связанные с целью оценки и предполагаемым использованием ее результатов, устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в соответствующем разделе Отчета об оценке
Особенности проведения осмотра объекта оценки	ФСО 7 пункт 5	Объем работ по осмотру оцениваемого имущества ограничивается визуальным осмотром
Итоговая величина стоимости	ФСО №3 пункт 14	Итоговая величина стоимости будет представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Требования ФСО к составу Задания на оценку	ФСО	Состав Задания на оценку
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	ФСО №7 пункт 30	Определение границ интервалов не предусмотрено

Источник: данные Заказчика

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о Заказчике

В соответствии с Договором №1217-1-02 об оказании услуг по оценке от 09.01.2018 Заказчиком оценки является Государственное унитарное предприятие города Москвы «Стройтехнологии». В таблице ниже представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 3

Реквизиты Заказчика	
Наименование	Сведения о Заказчике
Организационно-правовая форма и полное наименование	Государственное унитарное предприятие города Москвы «Стройтехнологии»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ГУП «Стройтехнологии»
Место нахождения	124460, г. Москва, г. Зеленоград, проспект 684-й, стр. 1-3
ИНН/КПП	7735500700/773501001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1037789064554. Дата присвоения – 18.12.2003
Конкурсный управляющий	Терехов Андрей Юрьевич, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 26 июля 2017 г. по делу № А40-82614/17-123-108Б

Источник: данные Заказчика

3.2. Сведения об Исполнителе

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор. Сведения об Исполнителе представлены в таблице ниже.

Таблица 4

Сведения об Исполнителе	
Наименование	Сведения об Исполнителе
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭксперт»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ООО «ФинЭксперт»
Место нахождения	127055, г. Москва, ул. Новолесная, д. 7, корп. 2
ИНН/КПП	7707549535/770701001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1057747010562. Дата присвоения – 16.05.2005
Телефон/факс	+7 (495) 723-72-26
Генеральный директор	Бирюков Валерий Валерьевич
Полис страхования ответственности оценщиков	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована в соответствии с правилами страхования гражданской ответственности оценщика в ООО «Абсолют Страхование» (Полис №022-073-000611/17 от 24.08.2017). Срок действия с 28.09.2017 по 27.09.2018, страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей

Источник: данные Исполнителя

3.3. Оценщики Исполнителя

Участник составления настоящего Отчета имеет высшее и профессиональное образование в области оценочной деятельности. В таблице ниже приведены данные Оценщика Исполнителя, участвовавшего в выполнении работ.

Таблица 5

Сведения об Оценщике, проводившем оценку	
Наименование	Сведения об Оценщике
Фамилия, имя, отчество Оценщика	Фоменко Анатолий Евгеньевич
Наименование и местонахождение саморегулируемой организации, членом которой является оценщик (оценщики)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (НП «АРМО»), зарегистрировано в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций за №2848-12 от 14.06.2012 Место нахождения организации: 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26 Включен в реестр оценщиков за регистрационным №1067 от 30.01.2008

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Наименование	Сведения об Оценщике
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика (оценщиков)	Ответственность оценщика застрахована ООО СК «ВТБ Страхование» (Полис страхования личной профессиональной ответственности №V51277-0000162 от 10.10.2017. Срок действия: с 21.10.2017 по 20.10.2018. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Почтовый адрес	127055, г. Москва, улица Новолесная, дом 7, корпус 2
Номер контактного телефона	+7-495-723-72-26
Адрес электронной почты оценщика	client@finexpertu.ru

Источник: данные Исполнителя

У Исполнителя с Оценщиком заключен трудовой договор:

- с А. Е. Фоменко – договор №09/11 от 01.03.2011 г.

Во время выполнения Отчета об оценке Оценщик находился по месту нахождения юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

3.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор

- Настоящим ООО «ФинЭксперт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- ООО «ФинЭксперт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

3.5. Сведения о независимости Оценщика

- Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.
- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора об оказании услуг по оценке и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

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

В ходе проведения работ по оценке были привлечены специалисты, информация о которых представлена в таблице ниже.

Организации и специалисты, привлеченные к проведению оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Фамилия, имя, отчество специалиста	Рожков Николай Станиславович, специалист департамента технической экспертизы ООО «ФинЭксперт»
Профильное образование и квалификация специалиста	Инженер-сметчик, 1960 г.р., образование высшее техническое, квалификация – инженер гидротехник, повышение квалификации по программе «Экспертиза проектной документации (2013 г.), деятельность по строительству зданий и сооружений: организация и производство строительно-монтажных работ» (2007 г.), переподготовка по программе «Ценообразование и сметное нормирование» (2009 г.), стаж работы по специальности 33 года, стаж экспертной работы 4 года
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Участвовал в осмотре объекта оценки и подготовке Заключения технического специалиста №05/82 от 02.03.2018

Иные сторонние организации и специалисты к процессу оценки и к подготовке Отчета об оценке не привлекались.

4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

Общие понятия оценки приведены в разделе II ФСО №1:

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

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

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

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

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

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

Общие понятия подходов к оценке приведены в разделе III ФСО №1:

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

Общие понятия видов стоимости:

В статье 3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» дано следующее определение рыночной стоимости:

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичного объекта 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».

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы

лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки (пункт 7 ФСО №2).

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (пункт 8 ФСО №2).

Термины и определения, используемые при оценке объектов недвижимого имущества:

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (статья 130 ГК РФ).

Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах (статья 133.1 ГК РФ).

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (статья 1 ГК РФ).

Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав (пункт 4 ФСО №7).

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

Специализированное имущество – имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке иначе, как посредством продажи бизнеса или организации, частью которых оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, конфигурацией, размером, местоположением и иными свойствами.

Неспециализированное имущество – имущество, которое продается на рынке.

Термины и определения, используемые при оценке объектов движимого имущества:

Типы стоимости при оценке машин и оборудования²

Обоснованная рыночная стоимость при продолжающемся использовании (Fair Market Value in Continued Use) – оцененная величина, в денежном выражении, на которую соглашаются готовые к совершению сделки продавец и покупатель, причем обе стороны не испытывают никакого давления и действуют полностью осознанно, и включающая затраты на транспортировку, установку и отладку, а также основывающаяся на предположении о том, что будущие прибыли достаточны для поддержания полученной величины стоимости.

Данный тип стоимости технического объекта учитывает то, что стороны сделки предполагают его отчуждение в состоянии, способном без перерыва в работе генерировать прибыль, то есть предполагается его использование в тех же целях, тем же образом, на том же месте и с той же

² Подвальный Р.Б., Рэттер Э.Д. Оценка машин и оборудования: учебные материалы, подготовленные для семинаров ИЭР Мирового банка. – СПб, 1995.

эффективностью. Предполагается, что оборудование будет продолжать генерировать прибыли, достаточные для поддержания величины этой стоимости, и, скорее всего, технический объект продается совместно с объектами инфраструктуры, необходимыми для его функционирования.

Обоснованная рыночная стоимость оборудования как установленного (Fair Market Value – Installed) – оцененная величина доставленной и установленной собственности в денежном выражении, на которую соглашаются готовые к совершению сделки продавец и покупатель, причем обе стороны не испытывают никакого давления и действуют полностью осознанно.

Обоснованная рыночная стоимость оборудования при перемещении (Fair Market Value – Removal) – оцененная величина в денежном выражении, на которую соглашаются готовые к совершению сделки продавец и покупатель, причем обе стороны не испытывают никакого давления и действуют полностью осознанно, учитывающая затраты на перемещение собственности на другое местоположение.

В настоящем Отчете оценщики/Оценщик – это физическое лицо/лица, выполнившие и подписавшие Отчет об оценке.

Глоссарий сокращений и аббревиатур

БТИ – Бюро технической инвентаризации.

ВВП – валовой внутренний продукт.

г/г – показатель в годовом исчислении, который отражает изменение по сравнению с аналогичным месяцем (кварталом) предыдущего года.

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации.

долл. США – доллар США (официальная денежная валюта США).

ЕГРП – единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

мин. – минута (внесистемная единица измерения времени).

м/м – показатель в месячном исчислении, который отражает изменение по сравнению с предыдущим отчетным месяцем.

м² – квадратный метр (единица измерения площади).

НДС – налог на добавленную стоимость.

НП СРО «ДСО» – Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Деловой союз оценщиков».

НЭИ – наиболее эффективное использование.

пг. – полугодие.

руб. – российский рубль (национальная валюта Российской Федерации).

РФ – Российская Федерация.

СРО – саморегулируемая организация оценщиков.

ФЗ – Федеральный закон.

ФСО – федеральные стандарты оценки.

ЦБ РФ – Центральный банк Российской Федерации.

В расчетах используется Международная система единиц измерения СИ. В процессе оценки Исполнитель оставляет за собой право проводить округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.

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

5.1. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничительные условия

1. В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель (если уместно, в зависимости от вида объекта оценки) не проводит специальных экспертиз в отношении объекта оценки, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, а также инвентаризацию составных частей объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на нее. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий либо ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя.
3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу проведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
4. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений, которые оговариваются в Отчете. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Оценщик исходит из того, что вся предоставленная информация об объекте оценки является достоверной и полной. Оценщик опирался на исторические и фактические данные, предоставленные Заказчиком, и проводил анализ на предмет их полноты и точности в пределах своей компетенции. Оценщик не несет ответственности за характеристики объекта оценки, которые невозможно обнаружить иначе, кроме как путем изучения соответствующей документации. При наличии таких характеристик Оценщик не несет ответственности, в случае если ему не была предоставлена соответствующая подтверждающая документация.
6. Для целей настоящей работы предполагается, что документы, предоставленные Заказчиком, достоверны и в том случае, если документы являются незаверенными в установленном порядке копиями и не подписаны уполномоченным на то лицом. У Оценщика нет оснований сомневаться в их достоверности.
7. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
8. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
9. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, собранные Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими видимых ошибок.

10. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.
11. Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.
12. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данном случае для проведения оценки привлекался технический специалист, обладающий специальными знаниями в области строительства и сметном деле, в том числе при подготовке раздела 7.3 настоящего Отчета и заключения технического специалиста №05/82 от 02.03.2018 г.
13. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.
14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет реализован на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.
15. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и как следствие, на рыночную стоимость объекта оценки.
16. Допускается возможность использования в расчетах за период с даты оценки до даты составления Отчета фактических макроэкономических и отраслевых показателей, принимая их в качестве частного варианта прогноза, имеющегося на дату оценки.
17. Датой, по состоянию на которую произведена оценка, является 19.01.2018. В случае необходимости использования в расчетах показателей в иностранной валюте, пересчет в рубли производился по установленному Банком России обменному курсу на дату оценки или другие соответствующие даты.
18. Все расчеты выполнены в табличном редакторе Microsoft Excel с учетом ограниченного количества значений после запятой.
19. Осмотр объекта оценки проводился Техническим специалистом в светлое время суток, 28.02.2018, в присутствии представителя Заказчика. Оценка проводится в допущении, что состояние объекта оценки на дату оценки соответствует состоянию на дату осмотра.
20. Представители Исполнителя не проводили обмеры оцениваемых объектов недвижимого имущества. Значения площадей и других технических параметров объектов в составе объекта оценки были определены на основании правоустанавливающей и технической документации, предоставленной Заказчиком.

5.2. Специальные допущения

1. Для государственной регистрации права собственности на объект оценки будут выполнены все мероприятия в установленном действующем законодательством порядке.
2. Выдел земельного участка под объектом оценки возможен при условии выполнения межевания земельного участка, переданного по договору ЗАО «Зинвест», изменения существующего договора аренды в части изменения объекта аренды, при наличии согласия со стороны ЗАО «Зинвест».
3. На основании изучения кадастровой карты Оценщик сделал вывод, что площадь земельного участка, необходимого для функционирования исследуемого завода составляет

8 549 м². В данную площадь не входят трансформаторная подстанция, а также иные инженерные коммуникации, принадлежащие на праве собственности ЗАО «Зинвест».

4. По результатам осмотра, выполненного Техническим специалистом компании ООО «ФинЭксперт», был проведен локальный сметный расчет объекта-оценки и составлено Заключение технического специалиста. Для расчета рыночной стоимости Оценщик использует данные из Заключения технического специалиста №05/82 от 02.03.2018 г. Технический специалист не смог идентифицировать технологическое оборудование. Расчет стоимости технологического оборудования проводился исходя из концепции полного демонтажа данного оборудования с последующей реализацией годных остатков по цене металлолома.
5. На земельный участок под незавершенным строительством производственным корпусом заведены инженерные коммуникации, которые подключены к узлам ОАО «Зинвест». Автономность снабжения ресурсами каждого участка возможно обеспечить в двух вариантах:
 - заключение субабонентских договоров с ОАО «Зинвест» со взаиморасчетом за потребляемые ресурсы пропорционально объемным характеристикам здания или по приборам учета. Затраты в данном случае минимальны. Данный вариант является наиболее целесообразным с экономической точки зрения НЭИ.
 - проведения перепроектирования территории, получения новых технических условий на подключение оцениваемого участка и выполнения работ по строительству коммуникаций и прочих сопутствующих затрат. Очевидно, что стоимость реализации данного варианта будет значительно превышать первый вариант и является экономически нецелесообразным.
6. В связи с тем, что Оценщик не обладает точной информацией о виде и качестве металла, было принято решение реализовать данный металл в качестве «Микс» лома. На основании данных открытого портала «Ламбе.ру»³ стоимость одной тонны «Микс» лома составляет 8 000 рублей. По итогам телефонных переговоров было выявлено, что компания готова сама организовать транспортировку лома на свою площадку, при продаже лома массой свыше 100 тонн, следовательно, в рамках настоящего Отчета затраты на транспортировку лома не учитывались.

Прочие допущения и ограничительные условия указаны по тексту настоящего Отчета.

³ Источник информации: <http://www.lombe.ru/tsena-metallolom/>.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями следующих стандартов, регламентирующих практику профессиональной оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299;

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №328.

Использование вышеперечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации по состоянию на дату оценки и дату составления настоящего Отчета, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»⁴.

Настоящая работа также была выполнена в соответствии с базовыми положениями стандартов и правил оценочной деятельности, установленных Некоммерческим партнерством «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», членом которого является Оценщик Исполнителя настоящей оценки.

Данные стандарты и правила обязательны к применению оценщиками – членами СРО «АРМО» в части, не противоречащей действующим на дату составления Отчета редакциям Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.

⁴ С учетом всех дополнений и изменений, принятых на дату составления настоящего Отчета.

7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложениях к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

- Паспорт самоходной машины и других видов техники ТВ 051608;
- Свидетельство о регистрации машины ВК 800332;
- Договор аренды земельного участка №М-10-004068;
- Дополнительное соглашение от 15.05.2009 к Договору аренды земельного участка;
- Договор субаренды части земельного участка №01/10/2012-А от 01.10.2012;
- Уведомление о расторжении договора субаренды №01-230 от 27.07.2017;
- Дополнительные соглашения №1 и №2 к Договору субаренды части земельного участка;
- Заключение МОСКОМЭКСПЕРТИЗЫ №34-П5/04 МГЭ от 26.04.2005;
- Экспликация незавершенного строительством корпуса;
- Распоряжение №381-ППД от 18.08.2005 об утверждении проекта строительства объекта;
- Проект строительства завода (Том 2 и Том 3);
- Разрешение №18756/3 на производство строительно-монтажных работ;
- Уведомление о приостановлении государственной регистрации права №221017/2014-768 от 12.05.2014
- Уведомление МОСГОРЭКСПЕРТИЗЫ о корректировке проекта №МГЭ-21-1844/6-(0)-1 от 08.09.2006;
- ГПЗУ №RU77-194000-002509;
- Информационные письма.
- Акт осмотра от 28.02.2018;
- Заключение технического специалиста №05/82 от 02.03.2018.

7.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Настоящий раздел Отчета подготовлен с использованием информации, указанной в разделе 7.1. «Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета.


В соответствии с Задаaniem на оценку (Приложение №1 к Договору №1217-1-02 об оказании услуг по оценке от 09.01.2018 с Дополнительным соглашением №1 от 27.02.2018), оценке подлежат:

- совокупность строительных конструкций и материалов, имеющих признаки недвижимого имущества (незавершенный строительством корпус по производству неавтоклавного легкого бетона), и частично установленное инженерное и технологическое оборудование.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены в нижеследующей таблице.

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 7

Информация об объекте оценки	
Показатель	Значение показателя
Описание местоположения	
Адрес	г. Москва, г. Зеленоград, проезд 684, д.4, стр.1
Расположение относительно основных магистралей	Пятницкое шоссе - 11 км, Ленинградское шоссе - 5,8 км, МКАД - 28 км
Тип застройки окружения	Окружением объекта оценки являются производственно-складские здания
Характеристика доступности	Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, подъезд к объекту оценки осуществляется с 684 проезда. Объект оценки расположен на территории промышленной зоны
Местоположение объекта оценки на карте г. Зеленограда	
Характеристика земельного участка	
Площадь земельного участка, м ²	44 000
Кадастровый номер	77:10:0003003:31
Адрес земельного участка	г. Москва, г. Зеленоград, промзона «Алабушево»
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Фактическое использование	Для строительства и эксплуатации складских помещений и комплекса по производству газобетона
Кадастровая стоимость, руб. ⁵	166 194 160,00
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м ²	3 777,14
Вид права	Аренда
Правоустанавливающий документ	Договор аренды земельного участка №М-10-004068 от 16.01.1996 Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 15.05.2009
Субъект права	ОАО «Зинвест» (ранее – ЗАО «Зинвест»)
Существующие ограничения (обременения) права	Не выявлено
Наличие коммуникаций	Центральные электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение
Характеристика земельного участка непосредственно под производственным корпусом	
Площадь земельного участка, м ²	8 549
Вид права	У собственника производственного корпуса (ГУП «Стройтехнологии») отсутствуют права на земельный участок (аренда, субаренда, собственность)
Правоустанавливающий документ	Отсутствует
Существующие ограничения (обременения) права	Не выявлено
Краткая характеристика объекта оценки	
Наименование объекта	Совокупность строительных конструкций и материалов, имеющих признаки недвижимого имущества (незавершенный строительством корпус по производству неавтоклавнога легкого бетона), и частично установленное инженерное и технологическое оборудование
Степень готовности, %	95
Кадастровый номер	77:10:0003003:1041

⁵ Источник информации: <https://pkk5.rosreestr.ru/>.

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Показатель	Значение показателя
Описание местоположения	
Кадастровая стоимость, руб. ⁶	115 716 624,13
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м ²	24 718,38
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение	Производственное
Фактическое использование	Не используется
Наземная этажность	1
Подземная этажность	Отсутствует
Общая площадь, м ²	4 681,4, в том числе:
	1 этаж – 3 346,1;
	антресоль 1 – 1 335,3;
Год прекращения строительства	2009
Основные конструктивные элементы	Металлокаркас с кирпичом
Инженерно-техническое состояние	Хорошее
Вид права	Право собственности, не оформлено надлежащим образом
Правоподтверждающие документы	Отсутствуют
Правообладатель	ГУП г. Москвы «Стройтехнологии»
Существующие ограничения (обременения) права	Не выявлено
Фотография здания (внешний вид)	

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

Согласно Договору субаренды земельного участка №01/10/2012-А от 01.10.2012 года⁷ ГУП г. Москвы «Стройтехнологии» арендовал у ЗАО «Зинвест» земельный участок площадью 4 000 м². На основании визуального осмотра и изучения данных на портале (<https://pkk5.rosreestr.ru/>), Оценщик выявил, что на данном земельном участке расположен оцениваемый незавершенный строительством корпус. Следует отметить, что данная площадь менее площади застройки здания, а также не учитывает транспортные пути необходимые для функционирования исследуемого строения, а также подъездной путь на территорию завода. На основании вышесказанного Оценщик принял решения рассчитать площадь земельного участка, необходимую для функционирования исследуемого строения на основании данных, представленных на информационном портале (<https://pkk5.rosreestr.ru/>). На основании изучения кадастровой карты Оценщик сделал вывод, что площадь земельного участка, необходимого для функционирования исследуемого строения со-

⁶ Источник информации: <https://pkk5.rosreestr.ru/>.

⁷ Согласно уведомлению о расторжении договора субаренды №01-230 от 27.07.2017 Договор субаренды расторгнут с 01.08.2017 г. На дату оценки у ГУП «Стройтехнологии» какие-либо права на земельный участок отсутствуют.

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ставляет 8 549 м². В данную площадь не входят трансформаторная подстанция, а также иные сооружения и инженерные коммуникации, принадлежащие на праве собственности ОАО «Зинвест».

Площадь земельного участка, необходимого для функционирования исследуемого объекта

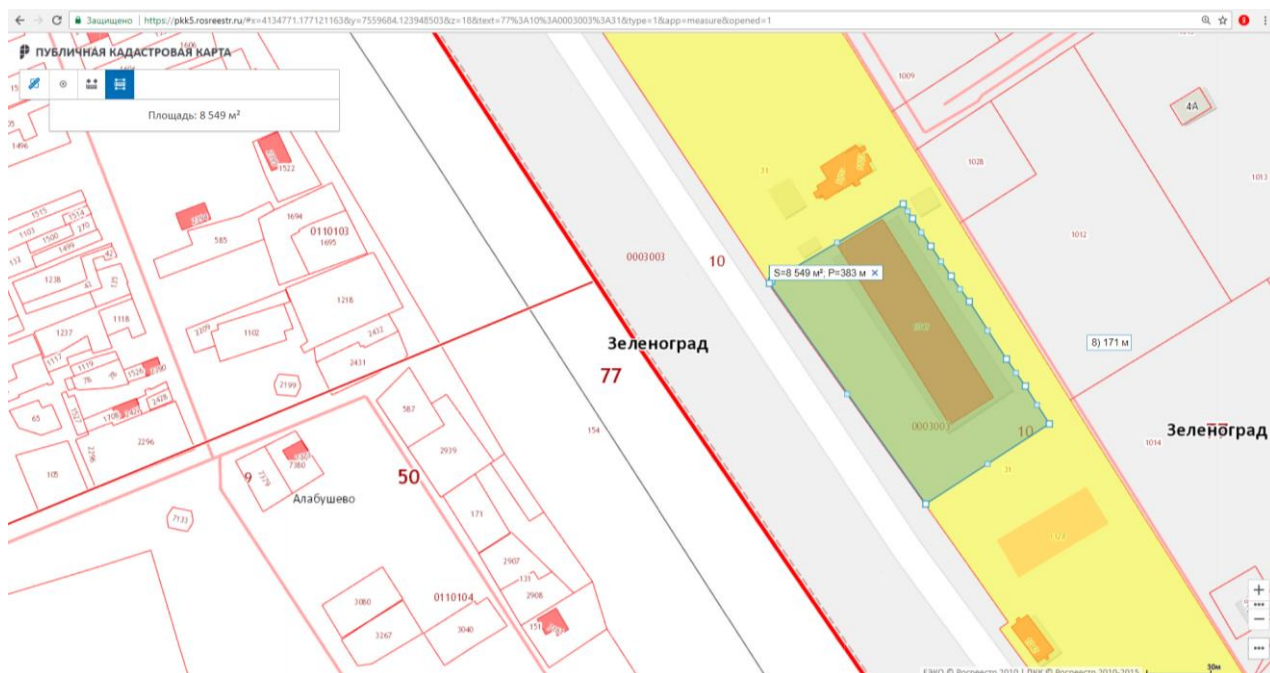


Рисунок 1

Перечень технологического оборудования, входящего в состав объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8

Перечень технологического оборудования

№ п/п	Наименование	Количество, шт
1	Весы для воды	1
2	Весы для извести, гипса и микрокремнезема	1
3	Весы для цемента и повторно используемых материалов	1
4	Весы для алюминиевой суспензии	1
5	Смеситель	1
6	Очистная установка	1
7	Электроуправление	1
8	Система трубопроводов	1
9	Электроуправление	1
10	Режущая каретка	1
11	Электроуправление режущей каретки	1
12	Боковой триммер	1
13	Комплект профилирующих инструментов	1
14	Режущий инструмент по толщине	1
15	Поперечный режущий инструмент	1
16	Гидравлическая установка	1
17	Электроуправление поперечного режущего инструмента	1
18	Электроуправление	1
19	Система трубопроводов	1
20	Подготовка алюминия к перемешиванию	1
21	Вибромашина	1
22	Электроуправление	1
23	Формы	8
24	Трансбордер	1
25	Рельсовый транспортер для форм	1
26	Машина для раскрытия и закрытия форм	1
27	Гидравлическое управление	1

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование	Количество, шт
28	Опрокидывающая машина	1
29	Гидравлическая установка	1
30	Электроуправление опрокидывающей машины	1
31	Трансбордер	2
32	Погрузчик	1
33	Закалочные тележки	10
34	Закалочные решетки	10
35	Электроуправление разделяющей машины	1
36	Транспортер закалочных тележек	1
37	Установка для укладки блоков на паллеты	1
38	Электроуправление машины для пакетирования	1
39	Наклоняемый стол	1
40	Электроуправление транспортной машины для пакетирования	1
41	Усадочная машина с электроуправлением	1
42	Резервуар для воды	2
43	Силос для гипса	1
44	Дозировочный шнек для гипса	1
45	Принадлежности силоса	1
46	Силос для извести	1
47	Дозировочный шнек для извести	1
48	Принадлежности силоса	1
49	Силос для цемента	1
50	Дозировочный шнек для цемента	2
51	Принадлежности силоса	1
52	Силос для микрокремнезема	1
53	Станция загрузки мешков	1
54	Дозировочный шнек	1
55	Принадлежности силоса	1
56	Резервуар с мешалкой	1
57	Смесительный резервуар с мешалкой	1
58	Смесительный резервуар с мешалкой	1

Источник: данные Заказчика

Краткая характеристика погрузчика, входящего в состав объекта оценки, представлена в таблице ниже.

Таблица 9

Краткая характеристика погрузчика

Показатель	Значение показателя
Наименование и марка машины	Минипогрузчик Mustang SL 2086
Предприятие-изготовитель	Mustang Manufacturing Company, inc
Двигатель №	№68074677
Коробка передач №	Номер отсутствует
Основной ведущий мост №	Номер отсутствует
Цвет	Желтый
Вид движителя	Колесный
Мощность двигателя, кВт (л. с.)	60 (81,6)
Конструкционная масса, кг	3501
Максимальная конструктивная скорость, км/час	12
Дата выдачи паспорта	26.09.2007

Источник: данные Заказчика

7.3. Информация о текущем использовании

На дату оценки объект не используется, т.к. производственный корпус не введен в эксплуатацию в связи с остановкой финансирования с 2008 года, что подтверждается документально.

Информация об объекте строительства

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно проектной документации, производственный корпус предназначен для экспериментального производства эффективных материалов – мелких стеновых блоков и перегородочных плит из неавтоклавного легкого поробетона средней плотности 500 кг/м³.

В результате визуального осмотра и анализа представленной Заказчиком документации, установлено, что:

В ходе строительства были выполнены работы по возведению корпуса, выполненного в металлическом каркасе с размерами в осях 96х36м с трехслойными металлическими стеновыми и кровельными сэндвич-панелями, с кирпичными внутренними стенами и перегородками, частично смонтировано технологическое оборудование. Объект функционально и конструктивно состоит из двух разновысотных блоков, разделенных деформационным швом, решенным на спаренных колоннах по осям 5 и 5'. Строительно-монтажные работы не завершены, на объект недопоставлена часть оборудования, пуско-наладочные работы не выполнялись. Объект находится в состоянии незавершенного строительства, работы по консервации объекта не производились.

Объект оценки является незавершенным строительством корпусом, обслуживание строения (ремонт, эксплуатация) не производится. В результате осмотра установлен ряд существенных дефектов строения:

- Фасад: разрушение, деструкция и выветривание кирпичной кладки ограждающих конструкций лестниц. Отмостка не обеспечивает отвод атмосферных осадков от здания, местами разрушена;
- В тамбурах – разрушены отделочные и конструктивные элементы, появление грибка, плесени;
- Не выполнено/не завершено или выполнено с нарушением технологии примыкание лестничных узлов к производственному корпусу. В результате этого, помещения клеток лестниц (№22-23, №27-28 согласно плану БТИ) находятся в аварийном состоянии – разрушены отделочные и конструктивные элементы лестниц, появление грибка, плесени, постоянное негативное воздействие атмосферных осадков (дождь, снег);
- Повреждены/не завершены конструкции пола 1 этажа;
- Конструкции дверных и оконных проемов нуждаются в ремонте;
- Офисные помещения (2 этаж): повреждение отделочных слоев (пол, стены, потолок), нарушена система утепления;
- Кровля частично повреждена;
- Использование производственного корпуса по назначению в настоящий момент невозможно, в связи с тем, что здание не отвечает законодательным и нормативным требованиям по безопасной эксплуатации (работы не завершены, объект не введен в эксплуатацию, отсутствует разрешение на строительство, не выполнены работы по устройству пожаротушения и т. д.);
- Техническим специалистом были проведены расчеты стоимости работ по приведению объекта к эксплуатируемому состоянию. Согласно техническому заключению, ориентировочные затраты на завершение строительства (без стоимости оборудования и пуско-наладочных работ) составляет 50 700 000⁸ рублей.

Производство

Проектом предусмотрено возведение производственного корпуса для экспериментального производства 25 000 м³ в год эффективных материалов – мелких стеновых блоков и перегородочных плит из неавтоклавного легкого поробетона.

Разработка проекта основного технологического оборудования – узлов и агрегатов и технологической линии мощностью 25 тыс./м³ в год, его изготовление и поставка выполнялись немецкими фирмами KLF Projektmanagement Handelshellschaft mbH и Wehrhahn с адаптацией институтом «Промтрансинипроект» технологической части проекта в соответствии с российскими нормами.

⁸ Обоснование стоимости приведено в Приложении к настоящему Отчету. Указанные цифры указаны ориентировочно и должны быть уточнены при проведении работ по детальному обследованию здания и разработке проектной документации.

Перечень технологического оборудования представлен в Разделе 7.2 настоящего Отчета.

В ходе визуального осмотра и анализа документов, предоставленных Заказчиком, установлено:

- представленный перечень не содержит сведений о параметрах, позволяющих идентифицировать оборудование – модель, технические характеристики, состав;
- на части оборудования отсутствуют шильдики, позволяющие достоверно идентифицировать оборудование, определить его характеристики и дату изготовления.

Технология неавтоклавного производства

Достоинством неавтоклавного бетона является низкая гигроскопичность, более низкая теплопроводность, а также малая энергоемкость производства, однако при этом, данная технология является сложной из-за высокой чувствительности к качеству сырьевых компонентов, их количественному соотношению, режимам перемешивания, условиям формования и твердения, что вызывает нестабильность структуры и свойств бетона (например, усадка газобетона в процессе эксплуатации гораздо больше (2-3 мм/м), чем у автоклавного бетона (0,3 мм/м) при одинаковой плотности изделий). Спецификой неавтоклавного производства также является повышенный расход цемента. При этом в промышленных масштабах более предпочтительно производство автоклавного газобетона, так как при автоклавной обработке при температуре +180 °С и давлении до 14 бар в нем образуется минерал – доберморит. Благодаря этому повышается прочность материала и, что особенно важно, в несколько раз уменьшается усадка. За счет своих характеристик автоклавный бетон имеет гораздо больше способов применения. Он может использоваться, например, в армированных конструкциях – перемычках, панелях и др. Ячеистый бетон автоклавного твердения имеет пониженную трещиностойкость и морозостойкость. Автоклавная обработка позволяет в более короткие сроки получать изделия с достаточно высокой прочностью при пониженном расходе вяжущего.

Согласно сведениям, содержащимся на стр. 16-17 Заключения Мосгосэкспертизы от 26.04.2005, основным фактором реализации проекта являлось создание экспериментального предприятия с целью тиражирования новой технологии производства неавтоклавного бетона в другие регионы России. При этом экономические факторы себестоимости изготавливаемой продукции были существенно выше изготовления аналогичных по характеристикам блоков, например, газосиликатных на 65%.

Резкое повышение в 2008 году стоимости цемента отрицательно сказалось на перспективах производства материалов из неавтоклавного поробетона.

Согласно проведенным исследованиям, установлено:

- Провести силами Исполнителя инвентаризацию поставленного оборудования и остаток поставки не представляется возможным в связи с утерей документов ГУП «Стройтехнологии», а также уничтожением документов в связи с истечением сроков хранения данной документации поставщиком (Wehrhahn).
- Оценщиком для помощи в идентификации оборудования было сделано обращение в проектный институт «Промтрансипроект», где ответственным специалистом (Синийским В.В.) устно дан ответ, что соответствующая документация в проектном институте не сохранилась.
- Представители производителя оборудования Wehrhahn в настоящий момент не считают перспективным для промышленного применения производство материалов из неавтоклавного поробетона, а компания Wehrhahn не испытывает повышенного спроса на данное оборудование. Компания Wehrhahn также не заинтересована в выкупе имеющегося оборудования.
- Консервация оборудования не производилась. Для определения типа оборудования, затрат по приведению имеющегося оборудования в работоспособное состояние, определения недостающего оборудования для комплектации линии и запуска производства требуется дорогостоящая экспертиза, которая в связи с выводами о том, что производство неавтоклавного поробетона в промышленном масштабе неэффективно с экономической точки зрения, признана нецелесообразной.

Переоборудование производства под выпуск материалов из автоклавного газобетона требует значительных вложений по стоимости, превышающих реализацию проекта с нуля, так как требуется проведение вышеуказанной экспертизы, проведение демонтажных работ по извлечению встроенного в конструктивные элементы здания оборудования, а также переустройство и доработка конструкции самого производственного корпуса. Данные моменты, а также отсутствие постоянного права пользования земельным участком и прилегающей к нему территории, отсутствие договоров на право пользования инженерными сетями не позволяют привлечь инвесторов на реализацию налаживания производства.

Вывод

С учетом информации, приведенной в разделе выше, Оценщик считает нецелесообразными затраты на проведение капитального ремонта производственного корпуса без определения перспективы использования здания, т.к. существующие ограничения (отсутствие договоров на внешние сети, ограниченный контуром здания земельный участок, отсутствие права пользования прилегающей территорией (подъездные пути и т.п.). Опрошенные технические специалисты завода-изготовителя оборудования, проектного института не видят перспективы производства материалов из неавтоклавного поробетона, так как требуются значительные затраты на приведение в соответствие имеющегося оборудования и допоставки оборудования, а себестоимость продукции и спрос на нее в современных условиях делают проект нецелесообразным с экономической точки зрения.

В сложившихся условиях наиболее целесообразным выглядит реализация технологического оборудования, спрос на который отсутствует, в качестве металла, а оцениваемый незавершенный строительством производственный корпус может быть использован в качестве, например, складского или под другое производство.

7.4. Информация об износе и устареваниях

7.4.1. Физический износ объекта оценки

Производственный корпус был построен в 2009 году. Износ оцениваемого здания был рассчитан на основании метода срока жизни и составил 16%⁹.

7.4.2. Функциональное устаревание объекта оценки

Функциональный износ (устаревание) – снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ (услуг) требованиям современных рыночных стандартов.

Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью затрат на воспроизводство и стоимостью затрат на замещение, которая исключает из рассмотрения функциональное устаревание.

Функциональное устаревание подразделяют на устранимое и неустранимое.

Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Неустранимое функциональное устаревание, как правило, вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства.

Признаком неустранимого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков.

С учетом информации, приведенной выше, Оценщик считает нецелесообразными затраты на проведение капитального ремонта строения, затраты на восстановление работоспособности инженерных систем, а также на экспертизу промышленной и пожарной безопасности для допуска технологического оборудования в работу.

⁹ Согласно справочникам «Marshall and Swift» срок жизни оцениваемого объекта составляет 55 лет.

Признаков функционального устаревания (заболоченности, угрозы схода селей и лавин, загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д.) земельного участка не выявлено.

В сложившихся условиях наиболее целесообразным выглядит продажа объекта в качестве производственно-складского объекта недвижимости, после проведения полного демонтажа технологического оборудования.

На основании вышеизложенного, Оценщик пришел к выводу, что факторы функционального устаревания у объекта оценки присутствуют.

7.4.3. Экономическое устаревание объекта оценки

Понятие внешнего устаревания к земельным участкам не применяется, так как земельный участок оценивается с учетом всех обстоятельств рыночной обстановки.

На дату оценки объект оценки не используется по своему функциональному назначению в связи с бесперспективностью производства материалов из неавтоклавного поробетона, так как требуются значительные затраты на приведение в соответствие имеющегося оборудования и допоставки оборудования, а себестоимость продукции и спрос на нее в современных условиях делают проект нецелесообразным с экономической точки зрения.

С учетом информации, приведенной в выше¹⁰, а также на основании анализа наиболее эффективного использования Оценщик считает нецелесообразными затраты на проведение капитального ремонта строения, затраты на восстановление работоспособности инженерных систем, а также на экспертизу промышленной и пожарной безопасности для допуска технологического оборудования в работу.

На основании вышеизложенного, Оценщик пришел к выводу, что факторы экономического устаревания у объекта оценки присутствуют.

7.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Оценщик провел анализ юридических аспектов возможности реализации объекта незавершенного строительством корпуса, принадлежащего ГУП «Стройтехнологии», расположенного по адресу: г. Москва, Зеленоград, проезд 684, 4, стр. 1 и предоставления в аренду земельного участка для функционирования данного строения.

Исходная ситуация

- Строительство производственного корпуса осуществлялось ГУП «Стройтехнологии» (создано специально для строительства завода газобетона) в соответствии с распоряжением Правительства Москвы от 16.10.2003 № 1849-РП.
- В связи с передачей прав заказчика по строительству Объекта ГУП «Стройтехнологии» от ОАО «Зинвест» (ранее – ЗАО «Зинвест») по соглашению №1/4 от 01.04.2004 г. последним для осуществления строительства был передан ГУП «Стройтехнологии» земельный участок, принадлежащий на праве аренды ОАО «Зинвест» (договор аренды от 16.01.1996 № М10-004068) земельный участок площадью 1,115 га.
- В настоящее время согласно дополнительным соглашениям к договору аренды площадь земельного участка, переданного Департаментом земельных ресурсов города Москвы ОАО «Зинвест» составляет 44 000 м², кадастровый номер участка–77:10:0003003:31 (до 2012 г. 77:10:0003003:001). Участок предоставлен в пользование для строительства и последующей эксплуатации складских помещений и комплекса по производству газобетона.
- В соответствии с Заключением МГВЭ № 34-П/04МГЭ от 26.04.2005 (Заказчик – ГУП, финансирование – бюджет), Распоряжением Департамента градостроительной политики, разви-

¹⁰ Раздел 7.3. настоящего Отчета.

тия и реконструкции города Москвы от 18.08.2005 № 381-ППД был утвержден проект строительства, выдано разрешение на строительство (Продление разрешения на строительство № 18756/3/1 на срок до 31.12.2006).

- Между ГУП «Стройтехнологии» и ОАО «Зинвест» были заключены следующие договоры субаренды вышеуказанного земельного участка: 1) договор б/н от 01.01.2006 на субаренду земельного участка, пл. 3,5259 га с кад. номером 77:10:0003003:001 на срок 11 месяцев; 2) договор № 01/10/2012-А от 01.10.2012 субаренды части земельного участка пл. 4 000 м² сроком на 3 месяца для строительства и последующей эксплуатации комплекса по производству газобетона. Дополнительным соглашением к договору № 1 от 01.01.2013 срок договора был продлен до 01.03.2013. В настоящее время согласно уведомлению о расторжении договора субаренды №01-230 от 27.07.2017 Договор субаренды расторгнут с 01.08.2017 г. На дату оценки какие-либо права у ГУП «Стройтехнологии» на земельный участок отсутствуют.
- Финансирование Объекта строительства из бюджета перестало осуществляться в 2008 году, Объект находится в состоянии незавершенного строительства.
- 19.07.2012 Департаментом имущества города Москвы было принято решение о ликвидации ГУП «Стройтехнологии».

План мероприятий

Для государственной регистрации права собственности и права хозяйственного ведения на строение требуется выполнение следующих мероприятий:

- Изготовление технического плана Объекта в соответствии со ст. 22 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
- Технический план целесообразно изготовить путем обращения в профильную организацию, его срок изготовления составит от 15 до 60 дней, стоимость зависит от метража.
- Постановка строения на кадастровый учет.
- В связи с отсутствием постановления объекта на кадастровый учет одновременно с заявлением о государственной регистрации права собственности/хозяйственного ведения требуется подача заявления о такой постановке. В соответствии со ст. 22 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» необходимым для кадастрового учета документом является технический план объекта незавершенного строительства.
- В соответствии с п.3 ст.20 №-221 ФЗ Для подачи заявления о постановке объекта на кадастровый учет, необходимо наличие договора аренды земельного участка сроком на 5 лет. Стоимость государственной пошлины для подачи заявления о постановке объекта на кадастровый учет составляет до 22 000 рублей. Пакет документов рассматривается в течение 1 месяца.
- Сбор документации, необходимой для государственной регистрации права: учредительные документы, правоустанавливающие документы на земельный участок, документы, содержащие технические параметры Объекта.
- Регистрация права собственности/хозяйственного ведения в Росреестре.

Предоставление земельного участка под оцениваемым производственным корпусом

Земельный участок, на котором находится производственный корпус, принадлежит ОАО «Зинвест» на праве аренды. Согласно договору аренды от 16.01.1996 в редакции дополнительных соглашений к нему площадь земельного участка составляет 44 000 м², кадастровый номер участка – 77:10:0003003:31 (до 2012 года 77:10:0003003:001), пользование для строительства и последующей эксплуатации складских помещений и комплекса по производству газобетона, срок – 49 лет. В соответствии с п. 5.2.6 арендатор обязан разрешать предприятиям и организациям, осуществляющим по распоряжению Правительства Москвы строительные работы, проведение таких работ с компенсацией арендатору (за счет застройщика) всех убытков в соответствии с действующим законодательством.

Согласно ст. 39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности может быть заключен без проведения торгов в отношении земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения, а также в отношении земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов.

Выдел земельного участка под Объектом в целях предоставления его ГУП «Стройтехнологии» требует проведения соответствующих работ по межеванию земельного участка, предоставленного в аренду ОАО «Зинвест». При этом в соответствии с ч. 1 ст. 39 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости.

Таким образом, предоставление в аренду земельного участка под Объектом ГУП «Стройтехнологии» возможно по решению Департамента государственного имущества города Москвы о предоставлении его без торгов и при условии выполнения межевания земельного участка, переданного по договору ОАО «Зинвест», изменения существующего договора аренды в части изменения объекта аренды. Все перечисленные действия могут быть успешно реализованы только при наличии согласия со стороны ОАО «Зинвест».

Краткие выводы (план мероприятий)

1. Проведение переговоров с Департаментом государственного имущества города Москвы о принципиальной возможности предоставления в аренду земельного участка под Объектом ГУП «Стройтехнологии» без проведения торгов в сложившейся ситуации.
2. Проведение переговоров с ОАО «Зинвест» о необходимости согласования ими проведения межевания и внесения изменений в договор аренды, условиях компенсации убытков. Стоимость проведения работ по межеванию составит 74 000 рублей¹¹. Срок выполнения работ зависит от срока проверки документов в Департаменте городского имущества города Москвы и филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по городу Москва
3. В случае принятия положительного решения по п.1 – обращение с соответствующим заявлением в Департамент государственного имущества.

Иных факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на их стоимость, не выявлено.

7.6. Характеристики местоположения объекта оценки¹²

Объект оценки располагается по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, проезд 684, д. 4, стр. 1

Общие сведения о городе

- Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области.
- Площадь: 2 511 км².
- Население: 12 197 596 чел.
- Плотность: 4 823 чел./м².
- Географическое положение: г. Москва находится в центре европейской части России, в междуречье реки Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности, Москворецко-Окской равнины и Мещерской низменности.
- Климат: умеренно континентальный.

¹¹ Источник информации: Коммерческое предложение центра недвижимости «ЗЕВС». Копия предложение представлена в Приложении к настоящему Отчету.

¹² Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>.

- Рельеф: преимущественно равнинный.

Экономика

- Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны.
- В г. Москве сосредоточено около половины банков и крупнейших компаний из числа зарегистрированных в России, большинство компаний имеют центральные офисы в столице.
- По прогнозу PricewaterhouseCoopers, в 2020 году г. Москва будет занимать 23-е место среди крупнейших городских экономик мира – ее валовой региональный продукт составит 325 млрд. долл. США. Экономический рост на период до 2020 года прогнозируется на уровне 4%, доход на душу населения вырастет с 17 тыс. до 29,8 тыс. долл. США по паритету покупательной способности (для сравнения – в 2020 году доход на душу населения прогнозируется: Сан-Франциско – 91,1 тыс., Лондон – 82,3 тыс., Нью-Йорк – 76,9 тыс., Мадрид – 49 тыс., Токио – 45,1 тыс., Стамбул – 24,3 тыс. долл. США).

Транспорт

- г. Москва является крупнейшим транспортным узлом страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей.
- Железнодорожная сеть в г. Москве представлена десятью основными направлениями с девятью вокзалами, осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение.
- На территории г. Москвы находятся международные аэропорты Внуково, Домодедово и Шереметьево.
- г. Москва является центром сети федеральных автомагистралей различных направлений, которые соединяют столицу с административными центрами субъектов Российской Федерации и городами сопредельных государств.

В г. Москве действует разветвленная сеть уличного общественного транспорта: маршрутных автобусов, троллейбусов, трамваев, маршрутных такси.

Данные по г. Зеленоград

Зеленоград (официально – Зеленоградский административный округ) – один из 12 административных округов г. Москвы. Расположен в 37 км к северо-западу от центра г. Москвы. Первый из трех округов, которые были образованы на территориях, полностью находящихся за пределами Московской кольцевой автомобильной дороги. Один из основных научно-производственных центров советской и российской электроники и микроэлектроники.

В настоящее время самый маленький по территории округ столицы. До присоединения к г. Москве в июле 2012 года двух новых округов, Зеленоградский округ был самым маленьким также и по численности населения, тем не менее, по состоянию на осень 2015 года Зеленоград, как обособленный населенный пункт, мог бы войти в пятерку крупнейших городов Подмосковья (уступая Балашихе, Подольску, Королеву и ненамного опережая Химки) и в первую сотню городов России.

Со всех сторон окружен территорией Московской области и является самым крупным эксклавом г. Москвы: на юго-востоке граничит с городским округом Химки, на всех остальных направлениях – с Солнечногорским районом. В состав Зеленограда входят также поселок Малино, часть поселка Алабушево, деревни: Кутузово, Новомалино и Рожки. На западной границе находится в непосредственном соприкосновении с поселком городского типа Андреевкой Солнечногорского района, образуя с ним агломерацию.

До 01 июля 2012 года (расширения г. Москвы) Зеленоград по доле зеленых насаждений в общей площади (~30%) занимал второе место среди административных округов г. Москвы, уступая только Восточному административному округу.

В настоящее время Зеленоград состоит из пяти районов, восемнадцати микрорайонов (плюс четыре микрорайона в проекте), семи промышленно-коммунальных зон, Зеленоградского лесопарка и нескольких отдельных населенных пунктов.

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В состав Зеленограда входят:

1. **Район Матушкино:** 1, 2 и 4 микрорайоны и Северная промзона.
2. **Район Савелки:** 3, 5, 6 и 7 микрорайоны, Восточная коммунальная зона, деревня Назарьево.
3. **Район Старое Крюково:** 8 и 9 микрорайоны, часть поселка Малино (севернее ОЖД), Южная промзона.
4. **Район Силино:** 10, 11 и 12 микрорайоны, Западная промзона, промзона «Алабушево» (площадка для организации новых предприятий технико-внедренческой зоны «Зеленоград»).
5. **Район Крюково:** 14, 15, 16, 18, 19 (микрорайон Крюково) и 20 микрорайоны, поселок Малино (южнее ОЖД), деревни Каменка, Кутузово, Ново-Малино и Рожки, строящиеся 17 микрорайон «Жемчужина Зеленограда», 22 микрорайон «Кутузовская слобода» и 23 микрорайон «Зеленый бор», резервная площадка под строительство 21 микрорайона (в том числе «Развалины ЦИЭ»), коммунальная зона Александровка, промышленная зона Малино.

Также условно город принято делить на Старый (приблизительно две трети населения и территории) и Новый город.

- Старый город располагается между Октябрьской железной дорогой и Ленинградским шоссе и включает в себя четыре района — Матушкино, Савелки, Старое Крюково и Силино.
- Новый город располагается западнее и южнее Октябрьской железной дороги и состоит из единственного, но самого крупного по населению и территории района Крюково.

Большая часть почтовых адресов в городе (за исключением промышленно-коммунальных зон, 19-го микрорайона, входящих в состав округа других населенных пунктов и нескольких десятков жилых домов в Старом городе) не содержит названий улиц или площадей. Нужный дом определяется по номеру корпуса, в котором первые одна-две цифры обозначают номер микрорайона, например, корпус 1106. В нумерации микрорайонов отсутствует номер 13; нумерация корпусов обычно начинается с единицы (за исключением трех микрорайонов, имеющих нулевые корпуса: 100, 200 и 900).

Выводы из анализа местоположения

Подводя итог проведенного анализа местоположения, следует отметить положительные и отрицательные характеристики, влияющие на потенциал объекта оценки:

Таблица 10

Выводы из анализа местоположения	
Наименование характеристики	Описание характеристики
Положительные характеристики территории: (с точки зрения влияния на спрос и предложение)	Ближайшим окружением объекта оценки является промышленная застройка. Транспортная доступность – автотранспортом без ограничений. Развитая инженерная инфраструктура.
Отрицательные характеристики территории: (с точки зрения влияния на спрос и предложение)	Удаленность от кварталов жилой и общественно-деловой застройки. Социальная инфраструктура ближайшего окружения объекта оценки недостаточно развита. Удовлетворительная доступность общественным транспортом. Экологическая обстановка в районе расположения объекта оценки – удовлетворительная

Источник: анализ Оценщика

На следующих рисунках показано территориальное расположение объекта оценки.

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расположение объекта оценки на фрагменте карты г. Зеленоград



Рисунок 2

Уточненное местоположение объекта оценки на фрагменте карты г. Зеленоград

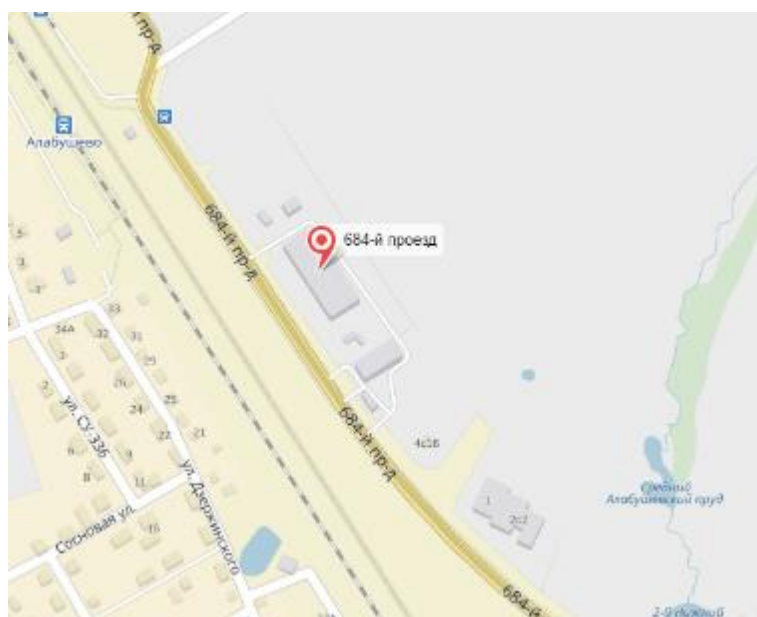


Рисунок 3

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Уточненное местоположение объекта оценки (спутник) на фрагменте карты г. Зеленоград

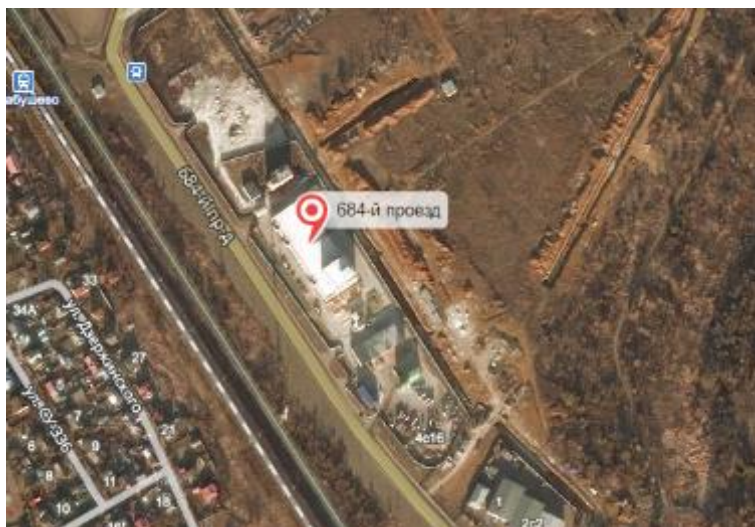


Рисунок 4

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

Локальное расположение и общие выводы по характеристике местоположения оцениваемых объектов

Оцениваемый производственный корпус расположен на территории земельного участка общей площадью 44 000 м², кадастровый номер: 77:10:0003003:31. Данный земельный участок находится в праве пользования на условиях аренды (субъект права – ОАО «Земинвест»). На дату оценки у ГУП «Стройтехнологии» отсутствуют какие-либо права на земельный участок под оцениваемым объектом. Таким образом, на территорию расположения оцениваемого незавершенного строительством производственного корпуса отсутствует свободный доступ.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В рамках настоящего раздела Отчета об оценке представлен анализ всех факторов рыночной ситуации, которые могут повлиять на итоговую величину стоимости объекта оценки.

8.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ

Политические обстоятельства детально не рассматривались.

Как правило, в сделке предполагается участие двух российских участников (юридических лиц), каждый из которых вполне владеет информацией о текущей политической ситуации. Иностранная компания, которая может иметь интерес к сделке, имеет возможность обратиться к профессиональным консультантам (политологам).

Оценщик полагает, что внешние геополитические обстоятельства находят свое отражение через экономические обстоятельства. При этом можно говорить, что на дату оценки риск смены курса развития страны минимален, и внутренняя политика имеет минимальное влияние на рынок объекта оценки.

Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в стране

Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли (сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект) и перспектив развития объекта оценки.

Обзор подготовлен на основе материалов Минэкономразвития России «Картина экономики. Январь 2018 года»¹³ и других источников информации.

Анализ тенденций, наметившихся на рынке, в том числе в период, предшествующий дате оценки, позволил выявить ряд факторов роста и снижения цен на недвижимое имущество в том сегменте, к которому принадлежит объект оценки.

К факторам роста цен (в рублевом исчислении), при прочих равных условиях, относятся:

- рост ВВП страны и региона;
- рост инвестиционного рейтинга региона;
- инфляция потребительских цен;
- рост доходов населения;
- рост курса доллара США.

К факторам снижения цен (в рублевом исчислении), при прочих равных условиях, относятся:

- снижение динамики роста ВВП страны и региона;
- снижение индекса промышленного производства;
- снижение инвестиций в основной капитал;
- рост безработицы и снижение покупательской способности;
- снижение цен на нефть;
- снижение объемов импорта и экспорта.

Данные факторы могут оказывать как прямое, так и опосредованное влияние на цены недвижимого имущества через основные ценообразующие факторы, которые показаны далее.

Основные макроэкономические показатели

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с со-

¹³ Источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a/180115.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a/> (дата публикации: 15.01.2018).

ответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях – металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв17.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре–ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4кв17. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выражено проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май–декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 %. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

Промышленное производство

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Ноябрьская статистика оказалась существенно хуже, как ожиданий рынка, так и прогнозов Минэкономразвития России. Спад наблюдался по всем четырем укрупненным компонентам индекса промышленного производства, при этом наибольший вклад в резкое ухудшение

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

его динамики внесло падение выпуска обрабатывающих отраслей на 4,7% г/г (в октябре был зафиксирован рост на 0,1% г/г).

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в ноябре было обусловлено резким спадом в двух отраслях. По оценке, около 4,3 из 4,7 п.п. (или более 90 %) снижения выпуска обрабатывающей промышленности в годовом выражении пришлось на металлургию и производство «прочих» транспортных средств и оборудования. При этом доля указанных видов деятельности в добавленной стоимости обрабатывающей промышленности составляет 21,8 %. Оценка медианного темпа роста обрабатывающих отраслей в ноябре (2,8 % г/г) также указывает на то, что спад производства носил «локальный» характер.

Поскольку спад затронул лишь узкий круг предприятий обрабатывающей промышленности, ноябрьские данные конъюнктурных опросов не содержали негативного сигнала. Значение индекса PMI обрабатывающих отраслей в ноябре (51,5) оставалось выше отметки 50, указывающей на перспективы расширения производства (в декабре индекс увеличился до 52,0). Индекс предпринимательской уверенности, рассчитываемый Росстатом для обрабатывающей промышленности, несмотря на традиционное для конца года снижение, в 4кв17 впервые за последние годы стабильно превышал значения соответствующих месяцев 2013 года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП им. Гайдара в ноябре резко увеличился и достиг многолетнего максимума, при этом улучшение продемонстрировали все компоненты индекса (текущие оценки спроса, запасов и выпуска, а также производственные планы). В декабре индекс сохранился на высоком уровне, достигнутом в ноябре.

Негативная динамика в добывающих отраслях в ноябре соответствовала ожиданиям Минэкономразвития России. Снижение добычи полезных ископаемых (на 1,0 % г/г в ноябре и 0,1 % г/г в октябре) обусловлено в первую очередь ответственным выполнением Россией принятых в рамках сделки ОПЕК+ обязательств по сокращению добычи нефти. Дополнительной причиной падения выпуска добывающей промышленности в ноябре стала теплая погода, которая привела к снижению спроса на газ как на внутреннем, так и на внешнем рынке. Ухудшение годовой динамики нефтегазового сектора также оказало негативное влияние на показатели транспортной отрасли: из-за снижения объема транспортировки по трубопроводам грузооборот транспорта в ноябре сократился на 0,8 % г/г (после роста на 6,2 % г/г в октябре и на 6,7 % г/г в январе–сентябре).

Оперативные данные о потреблении электроэнергии в декабре указывают на вероятную нормализацию ситуации в промышленности. В качестве индикатора производственной активности, доступного в режиме «реального времени», может использоваться объем потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного эффектов. Возобновление роста показателя в декабре (на 0,1 % г/г) после падения месяцем ранее дает основания ожидать улучшения динамики промышленного производства.

Таблица 11

Основные показатели производственной активности

Наименование показателя	11 м.17	ноя. 17	окт. 17	3кв. 17	сен. 17	2 кв. 17	1 кв. 17	2016
Промышленное производство								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	-3,6	0,0	1,4	0,9	3,8	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-1,6	-0,3	-	-0,1	-	-	-
Добыча полезных ископаемых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	-1,0	-0,1	2,3	-0,1	4,8	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	0,0	-	-1,9	-	-	-
Обрабатывающие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-4,7	0,1	0,4	1,1	3,2	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-2,3	0,3	-	-0,9	-	-	-
Обеспечение эл/энергией, газом и паром								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-6,4	-2,1	0,2	-0,1	3,6	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,9	-1,6	-	-0,8	-	-	-
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,7	-5,7	-1,0	-3,7	-3,6	1,0	-5,1	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-4,9	3,7	-	-0,6	-	-	-

Источник информации: Росстат, расчет Минэкономразвития России

Сельское хозяйство

В декабре Росстат подвел предварительные итоги уборочной кампании 2017 года. Основной вклад в рост производства продукции растениеводства в 2017 году внес рекордный урожай зерновых и зернобобовых (134,1 млн. тонн в весе после доработки), который превзошел как постсоветский максимум 2016 года (120,7 млн. тонн), так и исторический рекорд 1978 года. Вместе с тем производство других сельскохозяйственных культур снизилось из-за неблагоприятных погодных условий весной и летом текущего года. По предварительной оценке, сбор подсолнечника и сахарной свеклы в 2017 году сократился соответственно на 12,6 % и 6,1 % относительно уровня прошлого года. Снижение валового сбора картофеля на 4,9 % было обусловлено сокращением площадей посадок. Производство других овощей открытого и защищенного грунта осталось на уровне прошлого года.

Положительную динамику в 2017 году показали основные показатели деятельности животноводства. Так, производство скота и птицы на убой (в живом весе) в хозяйствах всех категорий в январе–ноябре 2017 года выросло на 4,8% г/г, молока – на 0,9% г/г, яиц – на 3,0% г/г.

В результате за первые 11 месяцев 2017 года выпуск сельскохозяйственной продукции увеличился на 2,5% г/г (по сравнению с 4,8 % г/г в целом за 2016 год).

Динамика индекса производства продукции сельского хозяйства



Рисунок 5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Оперативные индикаторы экономической активности

Оперативные индикаторы экономической активности достигли в 2017 году очень высоких значений.

Опросные показатели находятся на максимальных за 10 лет значениях.

Композитный индекс PMI в обрабатывающей промышленности и в секторе услуг в среднем за 2017 год составил 55,3, достигнув максимума с 2008 года. Наиболее активным был рост индекса в первые месяцы 2017 года (среднее значение в 1кв17 составило 56,7). Индекс ни разу с января 2016 года не опустился ниже порогового уровня 50. Таким образом, по оценке самих предприятий, ситуация непрерывно улучшалась в течение 23 месяцев.

Индекс предпринимательской уверенности, рассчитываемый Росстатом, показывал в целом сходную (хотя и более волатильную) динамику. Наиболее значимым было улучшение в январе 2017 года, а в 4кв17 индекс (с учетом коррекции на сезонность) вышел в область уверенных положительных значений, где в последний раз находился во втором полугодии 2012 года.

Рост потребления электроэнергии в 2017 году, по данным ЕЭС России, составил 1,3 % по сравнению с 1,8 % в 2016 году. В то же время с коррекцией на високосный 2016 год рост потребления электроэнергии в 2017 году ускорился до 1,7 % по сравнению с 1,1 % годом ранее.

Влияние температурного фактора было близко к нейтральному: в среднем за 2017 год температура сложилась приблизительно на уровне предыдущего года (в январе–сентябре температура была преимущественно ниже, чем в 2016 году, в октябре–декабре в среднем – существенно выше).

Темп роста перевозок грузов железнодорожным транспортом за 2017 год составил 3,2 %. Основной вклад в рост показателя внесли перевозки угля (+2,4 п.п.), что было связано в первую очередь с ростом экспортных поставок. Рост погрузки грузов, за исключением топливно-энергетических, составил 1,7 % в 2017 году. Вместе с тем динамика изменений в товарной структуре перевозимых грузов отражает отсутствие роста в некоторых видах деятельности. Например, сокращение погрузки строительных грузов является отражением низкого уровня экономической активности в строительном секторе.

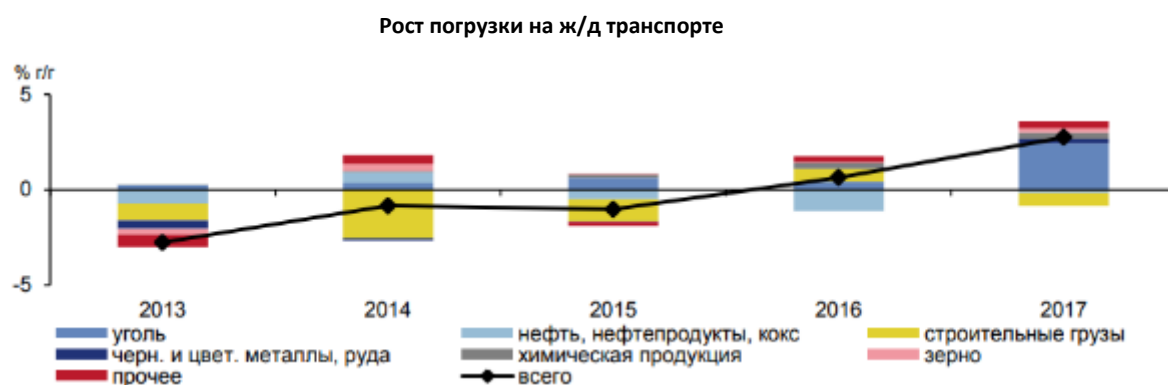


Рисунок 6

Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России

Динамика инвестиций крупных и средних предприятий

Инвестиции крупных и средних предприятий в январе–сентябре 2017 года росли теми же темпами, что и экономика в целом. По данным Росстата, капитальные вложения указанной группы предприятий за первые 9 месяцев прошлого года увеличились на 1,6 % г/г и обеспечили примерно 75 % общего объема инвестиций в российской экономике. При этом рост инвестиций за аналогичный период, рассчитанный по полному кругу организаций, был существенно выше (4,2 % г/г). Более низкие показатели инвестиционной активности крупных и средних предприятий обусловлены причинами как экономического, так и статистического характера.

Драйвером роста инвестиций крупных и средних предприятий в январе–сентябре 2017 года был нефтегазовый сектор. Увеличение капитальных вложений в добычу нефти и газа, производство нефтепродуктов и строительство трубопроводов внесло 1,8 п.п. в общий прирост инвестиций за первые 9 месяцев прошлого года. Инвестиции крупных и средних предприятий в торговлю, социальные объекты и транспорт (за исключением трубопроводного) также увеличились. Металлургия и энергетика внесли наиболее существенный отрицательный вклад (по -0,4 п.п.) в рост капитальных вложений. Снижение инвестиционной активности также наблюдалось в машиностроительной отрасли, связи и недвижимости.

В 2017 году повысилась значимость банковского кредитования в качестве источника финансирования инвестиций крупных и средних организаций. Доля средств, привлеченных от банков, в капитальных вложениях указанной группы предприятий в январе–сентябре составила 12,3 % и стала максимальной с 2005 года. В номинальном выражении объем инвестиций, осуществленных за счет банковских кредитов, за первые 9 месяцев 2017 года увеличился на 23,2 % г/г, в том числе благодаря продолжающемуся снижению процентных ставок по корпоративным кредитам (см. раздел «Банковский сектор»). Вместе с тем основным ресурсом для финансирования инвестиций по-прежнему остаются собственные средства компаний: их доля в январе–сентябре составила 53,8 %, сохранившись на уровне аналогичного периода прошлого года (53,6 %).

Инфляция

Потребительская инфляция по итогам 2017 года достигла исторически минимального значения – 2,5 % г/г. Опубликованные Росстатом данные совпали с оперативной оценкой Минэкономразвития России (2,5–2,6 % г/г). При этом более крепкий, чем предполагалось ранее, валютный курс, а также благоприятная ситуация на рынке продовольствия в конце прошлого года привели к отклонению инфляции от сентябрьского прогноза (3,2 %). Таким образом, в 2017 году инфляция следовала траектории, которую Минэкономразвития России в мае охарактеризовало как «сценарий ускоренного снижения» (см. «Картина инфляции в мае 2017 года»). В тот момент при сохранении курса рубля вблизи 56 рублей за долл. США до конца года прогнозировалось снижение инфляции ниже 3 % к декабрю (фактический средний курс за май–декабрь составил 58,4 рубля за долл. США), однако данный сценарий не рассматривался как базовый.

Уровень монетарной инфляции

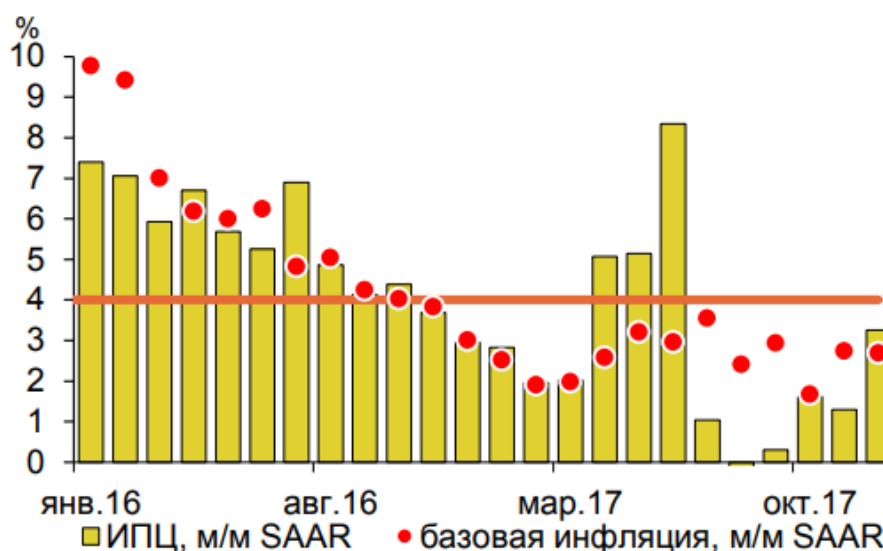


Рисунок 7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

По сравнению с 2016 годом рост цен замедлился во всех сегментах потребительского рынка. Снижение темпов продовольственной инфляции до 1,1 % г/г в 2017 году с 4,6 % годом ранее было обусловлено хорошим урожаем как в 2016/2017, так и в 2017/2018 сельскохозяйственных годах, а также благоприятной конъюнктурой мировых рынков продовольствия. В сегменте непродовольственных товаров рост цен в прошлом году также замедлился до 2,8 % с 6,5 % в 2016 году, несмотря на постепенное восстановление потребительского спроса и ослабление рубля в мае–декабре (на 8,1 % в номинальном эффективном выражении). Сдерживающее влияние на инфляцию в сфере услуг (4,4 % в 2017 году против 4,9% годом ранее) оказали более умеренные темпы роста цен на коммунальные услуги при неизменном нормативном уровне индексации тарифов (4 % как в 2017, так и в 2016 году).

Рынок труда

Темпы роста заработной платы вновь обновили максимум с начала цикла роста во 2кв16. По предварительной оценке, рост реальных заработных плат в ноябре, как и в октябре, составил 5,4 % г/г. Увеличение темпов роста по сравнению с 3кв17 (3,1 % г/г) обусловлено как улучшением динамики номинальных заработных плат, так и рекордными показателями инфляции, которая с октября опустилась ниже 3 % в годовом выражении. Росту заработных плат способствует ситуация на рынке труда. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре практически не изменилась по сравнению с октябрем и составила 72 278 тыс. человек. При этом численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 35,4 тыс. чел., до 3 904 тыс. человек. В результате уровень безработицы в ноябре продолжил снижаться и достиг 5,1 % SA от рабочей силы (5,2 % SA в октябре).

Внутренний спрос

В осенние месяцы наметилась тенденция к стабилизации потребительского спроса. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (в ноябре 2,7 % г/г, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2 % г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки.

Индикаторы потребительской уверенности сохраняются на высоких уровнях. Индекс потребительских настроений в декабре незначительно увеличился по сравнению с предыдущим месяцем (до 99 п.п.), а по отношению к декабрю прошлого года показатель вырос на 7 п.п. Наибольший вклад в прирост общего индекса в 2017 году внесло повышение респондентами оценок своего текущего материального положения и улучшение их отношения к крупным покупкам, что стало отражением благоприятной ситуации на рынке труда и уверенного роста заработных плат в 2017 году.



Рисунок 8

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций темпами, близкими к показателям 3кв17. Основной вклад в рост капитальных вложений в ноябре продолжали вносить закупки машин и оборудования – как отечественного, так и зарубежного. При этом инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья по-прежнему растет высокими темпами: в ноябре его рост ускорился до 29,5 % г/г по сравнению с 19,8 % г/г в октябре и 25,6 % г/г в 3кв17. Показатели строительства в ноябре остались в отрицательной области (-1,1 % г/г), несмотря на улучшение по сравнению с предыдущим месяцем (-3,1 % г/г в октябре). Вместе с тем текущие оценки, говорящие о спаде в строительстве, не вполне согласуются с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения статистических данных при поступлении более полной информации.

Банковский сектор

В ноябре–декабре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности. Основной приток ликвидности в банковский сектор формировался по счетам расширенного правительства, что связано с использованием средств Резервного фонда и ФНБ в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета. Ликвидность поступала в банковский сектор и в результате реализации Банком России мер по повышению финансовой устойчивости кредитных организаций. Приток средств в банковскую систему по счетам расширенного правительства за период с начала 2017 г. составил 3,7 трлн. руб., из которых 1,8 трлн. руб. пришлось на декабрь.

Одновременно продолжился устойчивый приток средств на банковские депозиты. Скользящий за 3 месяца аннуализированный темп роста депозитов юридических лиц достиг в ноябре 12,9 %

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Зтма SAAR после 10–11 % в предыдущие месяцы. Темп роста депозитов физических лиц тоже ускорился до 7,5 % Зтма SAAR в ноябре после 5–6 % в предыдущие месяцы.

В условиях увеличения ресурсной базы банков и продолжения смягчения Банком России денежно-кредитной политики снижение процентных ставок в целом продолжилось. Ставки по депозитам физических лиц на срок свыше 1 года снизились с 6,8 % в сентябре до 6,3 % в октябре. Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок до 1 года снизились с 10,0 % в сентябре до 9,8 % в октябре, на срок свыше 1 года – с 10,2 % до 9,8 %.

Основные итоги развития г. Москвы

Далее приведены основные показатели социального и экономического развития г. Москвы за январь-ноябрь 2017 года¹⁴.

Таблица 12

Основные показатели социально-экономического развития г. Москвы

Наименование показателя	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-ноябрь 2016 в % к январю-ноябрю 2015
	ноябрь	январь-ноябрь	ноябрь	Январь-ноябрь 2017	
Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды»			101,2 ¹⁾	101,1 ¹⁾	96,4 ¹⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности:²⁾					
добыча полезных ископаемых	2 329,8	25 987,9	121,1	99,9	
обрабатывающие производства	507 449,4	4 696 108,1	108,2	111,0	
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	67 632,6	599 258,3	99,7	108,0	
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	48 334,8	463 898,5	100,6	108,1	
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	1 7923,3	123 844,2	97,8	108,7	
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	7 622,1	80 763,3	105,7	112,0	
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности:²⁾					
добыча полезных ископаемых	138 437,5	1 285 042,1	137,0	119,1	
обрабатывающие производства	418 045,5	3 942 509,6	94,2	106,6	
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	67 362,1	594 326,2	100,0	108,1	
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	40 105,6	404 368,5	103,4	109,4	

¹⁴ Источник информации: Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по г. Москве (<http://moscow.gks.ru/>).

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Наименование показателя	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-ноябрь 2016 в % к январю-ноябрю 2015
	ноябрь	январь-ноябрь	ноябрь	Январь-ноябрь 2017	
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	25 999,2	179 421,3	95,4	105,8	
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	7 650,5	84 308,8	100,0	108,8	
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	68 990,7	632 368,0	93,4 ¹⁾	100,2 ¹⁾	106,4 ¹⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	176,3	1 871,5	46,6	82,0	82,4
Объем услуг предприятий транспорта ³⁾	170 320,2	1 874 808,9	105,5 ¹⁾	107,7 ¹⁾	104,8 ¹⁾
Объем услуг связи ³⁾	64 218,0	669 441,0	97,4 ¹⁾	103,0 ¹⁾	99,5 ¹⁾
Оборот розничной торговли, млн. рублей	389012,9	4 035 550,5	101,3 ¹⁾	101,3 ¹⁾	92,3 ¹⁾
Оборот общественного питания, млн. рублей	13 994,8	149 774,3	106,8 ¹⁾	93,4 ¹⁾	86,7 ¹⁾
Объем платных услуг населению, млн. руб.	137 344,8	1 459 024,2	97,0 ¹⁾	97,5 ¹⁾	104,5 ¹⁾
Индекс потребительских цен, %		103,4 ⁵⁾	103,9	104,8	108,0
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁶⁾	27,6		78,0		157,7 ⁷⁾
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁸⁾¹¹⁾			90,8	95,8	90,6 ¹²⁾
Начисленная средняя заработная плата одного работника⁹⁾					
номинальная, рублей	69 846,5	70 396,0	109,3	107,2	108,3
реальная			105,1	102,2	100,2
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, %		9,0 ¹⁰⁾			

¹⁾ В сопоставимой оценке.

²⁾ В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

³⁾ По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах.

⁴⁾ В ценах соответствующего периода.

⁵⁾ Ноябрь 2017 г. к декабрю 2016 г.

⁶⁾ На конец периода.

⁷⁾ Ноябрь 2017 г. к октябрю 2016 г.

⁸⁾ Рассчитываются как доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.

⁹⁾ По крупным, средним и малым предприятиям за октябрь и январь-октябрь 2017 г.

¹⁰⁾ Январь-декабрь 2016 г. (предварительные данные).

¹¹⁾ Октябрь и январь-октябрь 2017 г. (предварительные данные, возможна корректировка).

¹²⁾ Январь-октябрь 2016 г. к январю-октябрю 2015 г.

Источник: Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по г. Москве

Таким образом, в экономике России и регионе расположения объекта оценки к дате оценки сложилась ситуация действия разнонаправленных факторов, влияющих на уровень цен в исследуемом сегменте рынка прямо или опосредованно.

Краткие выводы

Отечественная экономика лишилась большинства прежних точек роста. К существующим

структурным слабостям добавился обмен ограничительными мерами с Западом. Российская экономика устойчиво вошла в фазу стагнации:

- Рост промышленного производства остановился из-за неблагоприятных тенденций в отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых;
- инвестиционная активность замедлила рост.

Прошедший год ознаменовался завершением процесса макроэкономической стабилизации после двойного шока для платежного баланса, сформировавшегося в 2014 году (снижение цен на энергоносители и введение санкций). Инфляция опустилась до рекордно низкого значения в 2,5% и впервые оказалась ниже целевого значения Банка России, бюджетный дефицит снизился до уровня в 1,5 % ВВП, экономика вернулась к росту.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Оценщик провел анализ наиболее эффективного использования, приведенного в соответствующем разделе настоящего Отчета об оценке, и пришел к выводу, что оцениваемый незавершенный строительством производственный корпус относится к сегменту производственно-складской недвижимости.

8.3. Обзор рынка промышленных земельных участков Московского региона за 1 полугодие 2017 года¹⁵

В рамках данного раздела Оценщик приводит наиболее актуальный обзор рынка, доступный в открытых источниках информации на дату оценки.

Эксперты компании Skladman USG оценили ситуацию во всех сегментах рынка промышленных земельных участков Московского региона, а также обозначили ключевые тенденции и прогнозы на земельном рынке столицы.

Для данного обзора было проведено детализированное исследование земельных участков, предназначенных для продажи. В целях повышения актуальности анализа каждое предложение было проверено в отдельности на предмет соответствия разрешенному виду использования, а также уточнения площади. В качестве основного инструмента проверки использовался онлайн-ресурс Росреестра (Публичная кадастровая карта).

Стоит отметить, что в процессе отбора было отфильтровано достаточно большое количество предложений о продаже земельных участков, заявленных как промышленные территории, а по факту относящихся к землям сельскохозяйственного назначения. Подобный подход позволяет сформировать значительно более репрезентативную выборку для дальнейшего анализа без искажений из-за более дешевых по стоимости предложений сельскохозяйственных земель.

Помимо этого, для общего понимания объема промышленных земель в регионе была отдельно сформирована база всех земельных участков промышленного зонирования. Далее все участки были разделены на застроенные (склады «А», «В», «С» класса, производства и т. д.) и незастроенные.

Общее количество застроенных и незастроенных участков (более 1 га) в Московском регионе (от МКАД до границ МО)

	Всего по данным Росреестра		Незастроенные участки в продаже
	Застроенные участки	Незастроенные участки	
Кол-во (шт.)	3 297	2 301	204
Площадь (га)	20 774	20 789	2 736

Рисунок 9

Источник: <https://zдание.info/2393/2467/news/10176/>

Предложение

¹⁵ Источник информации: <https://zдание.info/2393/2467/news/10176/>.

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Важной задачей для инвестора является понимание потенциального объема нового строительства индустриальной недвижимости на основе анализа общего объема земельных участков промышленного назначения, а также анализа земельных участков, выставленных на текущий момент на продажу. Анализ проводился в разрезе застроенных и незастроенных участков.

Под застроенными в данном случае понимаются участки, имеющие капитальные строения преимущественно советского периода с большим коэффициентом незастроенной площади (более 70% свободной от застройки земли). Такие участки чаще всего обеспечены инженерными коммуникациями и находятся в развитых промзонах советского периода. От продажи зданий их отличает то, что владельцы таких объектов позиционируют их именно как участки на продажу.

Под незастроенными понимаются участки свободные от объектов недвижимости. Чаще всего это неосвоенные или частично освоенные участки в индустриальных парках типа greenfield (вторичный рынок). С точки зрения географии участки разделялись на зоны: МКАД – А107 («Бетонка») и А107 – границы МО. Для анализа отбирались земельные участки категории: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли населенных пунктов (зонированные под производственную и складскую деятельность).

В рамках отбора предложений по продаже/долгосрочной аренде земельных участков собиралась информация в Интернет на онлайн-агрегаторах предложений.

Далее информация сверялась с данными Росреестра (относительно категории, ВРИ и площади участка). Часть объявлений отдельно проверялась по телефону в формате mystery shopping (под легендой покупки).

При сборе информации, помимо адреса, площади и стоимости, учитывались такие параметры, как:

- расстояние от МКАД;
- направление (федеральная трасса);
- обеспеченность инженерной инфраструктурой;
- степень подготовленности земельного участка (градостроительная проработка для девелоперского проекта).

При сборе информации по предложениям о продаже земельных участков также учитывались территории смежных участков, в совокупности образующие участки необходимой площади. В дальнейшем подобные «совокупные» предложения учитывались как один лот.

Таким образом, общее количество лотов на продажу составило 255 шт., в которые входит 429 земельных участков.

Доля предложения застроенных участков составляет около 1,2% от общего объема участков подобного типа (в пересчете на общую площадь).

Количество застроенных земельных участков со строениями (имущественных комплексов)

Площадь	Зона	Общее количество застроенных земель в регионе (по данным Росреестра)			Участки в продаже		
		Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)	Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)
1-2 га	МКАД – А107	1956	3355	1,7	27	41	1,5
3-5 га	МКАД – А107	373	1430	3,8	11	43	3,9
5-20 га	МКАД – А107	799	7225	9	11	115	10,4
20-50 га	МКАД – А107	129	3782	29,3	2	50	25,2
От 50 га	МКАД – А107	40	4980	124,5	–	–	–
Итого		3297	20774	–	51	249	–

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Рисунок 10

Источник: <https://zдание.info/2393/2467/news/10176/>

Количество застроенных участков в разрезе по направлениям, шт



Рисунок 11

Источник: <https://zдание.info/2393/2467/news/10176/>

Объем предложения застроенных участков в разрезе по направлениям, га



Рисунок 12

Источник: <https://zдание.info/2393/2467/news/10176/>

Доля незастроенных участков, выставленных на продажу, в общем объеме участков данного типа составляет 13,2% (в пересчете на общую площадь). То есть около 87% участков не выставлено на публичную продажу их текущими собственниками.

Объем предложения застроенных участков в разрезе по направлениям, га



Рисунок 13

Источник: <https://zдание.info/2393/2467/news/10176/>

8.4. Обзор рынка производственно-складской недвижимости за 3 квартал 2017 года¹⁶

В данном разделе приведен наиболее актуальный на дату оценки обзор рынка, который представлен в открытых источниках информации

Основные показатели		
	Класс А	Класс В
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	12 904	
в том числе, тыс. м ²	10 950	1 954
Введено в эксплуатацию I–III кварталах 2017 г., тыс. м ²	238,9	
в том числе спекулятивные, тыс. м ²	137,4	
Объем сделок в I–III квартале 2017 г., тыс. м ²	818,4 ▲	
Доля вакантных площадей, %	9,2 ▼	
Заявляемые арендные ставки*, руб./м ² /год	3 700 ▼	2 900 ▼
Операционные расходы, руб./м ² /год	1 000 ►	800 ►
Заявляемая цена продажи**, руб./м ²	30 000–35 000	

* Triple net – здесь и далее по тексту заявляемые арендные ставки без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

** Здесь и далее по тексту цена продажи за стандартный сухой склад класса А от 10 000 м², без учета НДС

Рисунок 14

Источник: Knight Frank Research, 2017

Предложение

По итогам 9 месяцев 2017 г. на рынок складской недвижимости Московского региона было выведено около 240 тыс. м² складских площадей, что в 2 раза ниже показателя ввода за аналогичный период в 2016 г. На северном направлении Московского региона расположено 45% от общего объема введенных в эксплуатацию объектов, на южном – 40%.

Крупнейшим спекулятивным объектом, введенным в эксплуатацию в III квартале 2017 г., стала фаза 1 складского терминала «Борисовский»¹ общей площадью около 33 000 м². Еще одним крупным спекулятивным объектом, введенным в эксплуатацию в III квартале 2017 г. стали блоки С2 и С3 площадью 14 455 м² и 11 140 м² соответственно, реализованные компанией Ghelamco в рамках складского комплекса «Дмитров».

62% от общего объема объектов, введенных в I–III кварталах 2017 г., расположены на расстоянии до 35 км от МКАД.

Доля вакантных площадей в III квартале 2017 г. снизилась на 2,5 п. п. и составила 9,2%, что в абсолютном выражении эквивалентно 1 187 тыс. м². Снижение доли вакантных площадей обусловлено тем, что спекулятивные проекты выводятся на рынок в ограниченном количестве, а также с тем, что основная доля сделок в период с I по III кварталы 2017 г. (около 74%) заключена в существующих объектах.

«А Плюс Девелопмент», которые подписали договор на строительство распределительного центра общей площадью около 146 000 м². На северном направлении Московского региона online-ритейлер «Утконос» заключил договор на строительство собственного распределительного центра

¹⁶ <http://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/-iii-2017-5025.pdf/>.

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

площадью около 69 000 м² в формате built-to-suit на продажу. Таким образом в структуре спроса основная доля по итогам I–III кварталов 2017 г. приходится на сегмент online-торговли. Однако, если посмотреть на динамику распределения сделок за последние 10 лет, то в совокупности наибольшую долю в структуре спроса формируют сегменты розничной торговли и дистрибуции. Крупнейшей сделкой в сегменте розничной торговли в 2017 г. стала аренда компанией X5 Retail Group около 45 000 м² в рамках Ориентира «Север 2». Доля дистрибуторов в структуре спроса по итогам I–III кварталов 2017 г. составила 16%, что в абсолютном выражении эквивалентно 132 тыс. м², а доля сегмента производственных компаний составила 14,3% или 117 тыс. м². Одной из крупнейших сделок в сегменте производственных компаний стала аренда агрохолдингом «Экокультура»2 около 8 200 м² в рамках складского терминала «Борисовский».

Распределение объема сделок по аренде и покупке складских площадей по направлениям Московского региона



Рисунок 15

Источник: Knight Frank Research, 2017

Распределение объема сделок по аренде и покупке складских площадей в Московском регионе по профилю арендатора/покупателя



Рисунок 16

Источник: Knight Frank Research, 2017

Спрос

Совокупный объем сделок в I–III кварталах 2017 г. составил около 818 тыс. м², что на 12% выше аналогичного показателя за 2016 г. Средний объем сделки по итогам 9 месяцев 2017 г. составляет 15 тыс. м².

Наибольший объем сделок был заключен на южном и северном направлениях Московского региона.

Крупнейшая сделка на южном направлении Московского региона в III квартале 2017 г. была заключена между online-ритейлером Wildberries и компанией «А Плюс Девелопмент», которые подписали договор на строительство распределительного центра общей площадью около 146 000 м². На северном направлении Московского региона online-ритейлер «Утконос» заключил договор на строительство собственного распределительного центра площадью около 69 000 м² в формате built-to-suit на продажу. Таким образом в структуре спроса основная доля по итогам I–III кварталов 2017 г. приходится на сегмент online-торговли.

Однако, если посмотреть на динамику распределения сделок за последние 10 лет, то в совокупности наибольшую долю в структуре спроса формируют сегменты розничной торговли и дистрибуции.

Крупнейшей сделкой в сегменте розничной торговли в 2017 г. стала аренда компанией X5 Retail Group около 45 000 м² в рамках Ориентира «Север 2».

Доля дистрибуторов в структуре спроса по итогам I–III кварталов 2017 г. составила 16%, что в абсолютном выражении эквивалентно 132 тыс. м², а доля сегмента производственных компаний составила 14,3% или 117 тыс. м². Одной из крупнейших сделок в сегменте производственных компаний стала аренда агрохолдингом «Экокультура»² около 8 200 м² в рамках складского терминала «Борисовский».

Динамика распределения сделок в Московском регионе по типу арендатора/покупателя

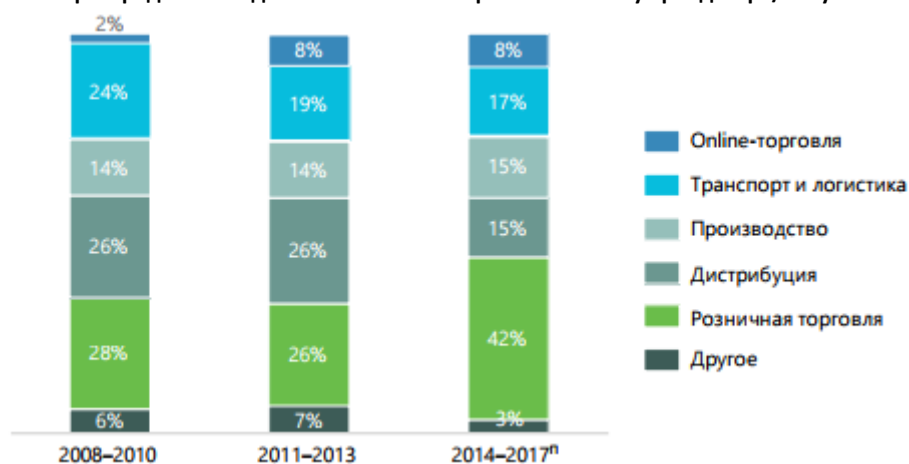


Рисунок 17

Источник: Knight Frank Research, 2017

Коммерческие условия

Средняя запрашиваемая ставка аренды на качественные складские площади класса А в течение I–III кварталов 2017 г. находилась на уровне 3 700 руб./м² /год и менялась в зависимости от расположения объекта, объема арендуемых площадей и прочих условий договора аренды. Наиболее низкие ставки наблюдались в восточной части Московского региона. Это связано с тем, что восточное направление наименее развито с точки зрения транспортной инфраструктуры.

Средняя запрашиваемая цена продажи BTS проекта от 10 000 м² в I–III кварталах 2017 г. находилась на уровне 30 000–35 000 руб./м² без учета НДС и менялась в зависимости от объема строительства, наличия камер с различными температурными режимами и прочих технических характеристик здания. Стоимость строительства зданий площадью до 10 000 м² находилась в диапазоне 35 000–40 000 руб./м² без учета НДС.

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Заявляемые ставки аренды и распределение свободных площадей класса А по направлениям Московском регионе

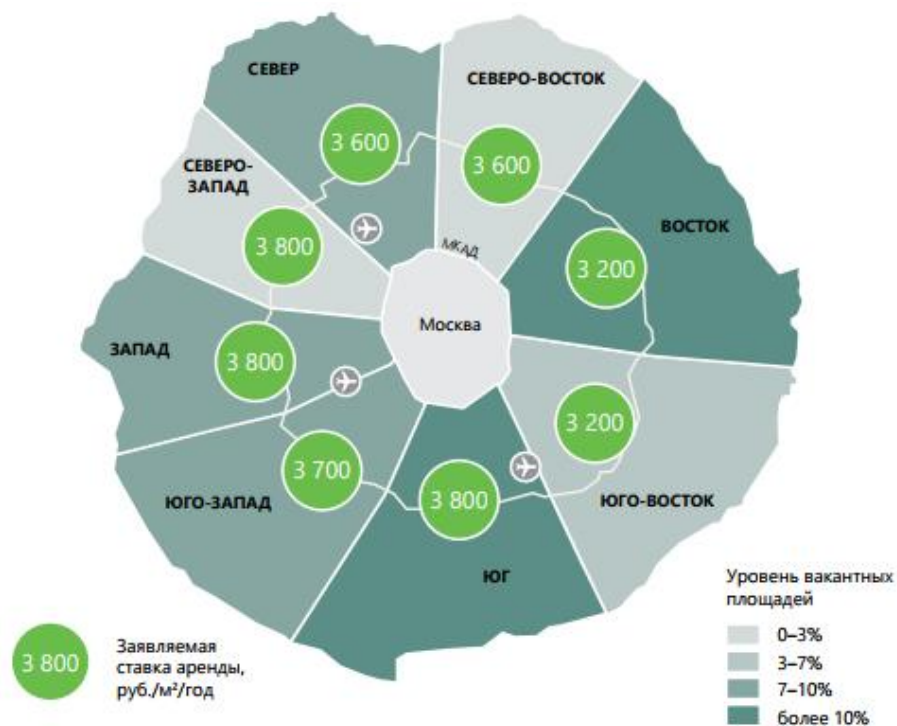


Рисунок 18

Источник: Knight Frank Research, 2017

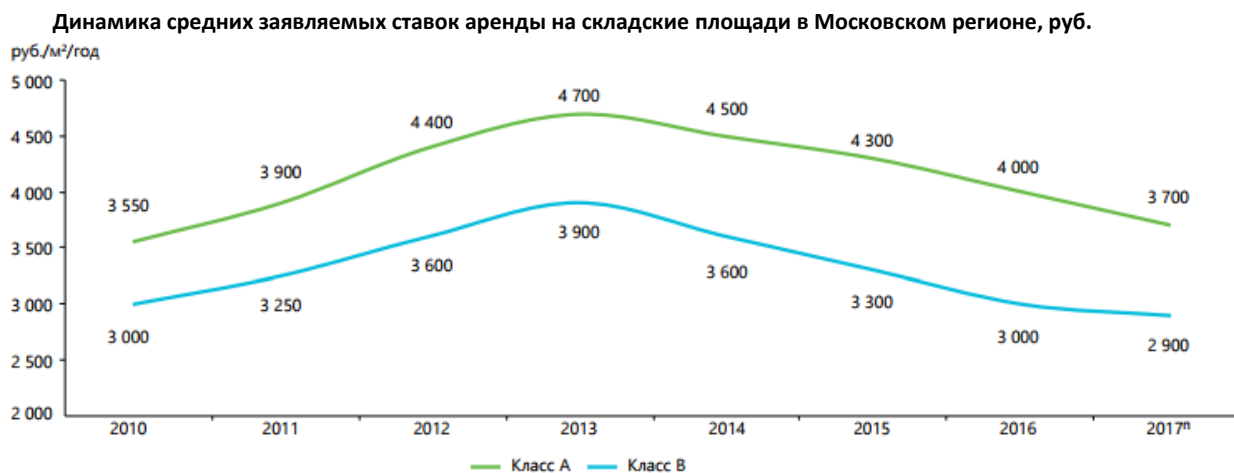


Рисунок 19

Источник: Knight Frank Research, 2017

Прогноз

По нашим прогнозам, совокупный объем ввода качественных складских площадей к концу 2017 г. составит около 500 тыс. м². Важно отметить, что многие объекты заполняются арендаторами еще на этапе строительства, что характеризует рынок складской недвижимости как стабильно развивающийся и выгодный для инвестирования.

На фоне низкого объема ввода новых объектов и стабильно высокого спроса мы ожидаем, что доля вакантных площадей к концу 2017 г. снизится до 8%, на рынок начнут выходить новые крупные проекты. Ряд крупных девелоперов уже анонсировали планы по строительству складских комплексов в Московском регионе в 2018 г. как спекулятивно, так и в формате built-to-suit. Например, компания PNK Group объявила о запуске PNK Парка «Жуковский» и PNK Парка «Новая рига» площадью

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

около 500 тыс. м² и 300 тыс. м² соответственно, компания «Ориентир» начала реализацию логистического парка Ориентир «Запад» на Новорижском шоссе площадью около 400 тыс. м², а компания «А Плюс Девелопмент» планирует в 2018 г. развивать свой земельный участок на Симферопольском шоссе. Таким образом суммарный объем ввода в эксплуатацию в 2018 г. превысит показатель 2017 г.

Общий объем сделок к концу 2017 г. составит около 1 млн м² или незначительно превысит данный показатель. В связи с тем, что в III квартале 2017 г. два online-ритейлера заключили крупные сделки, основной объем спроса по итогам 2017 г. будет сформирован сегментами розничной и online-торговли.

До конца года средняя запрашиваемая ставка аренды на качественные объекты класса А в Московском регионе повышаться не будет, сохранится на уровне 3 700 руб./м²/год. Это связано с тем, что на высококонкурентном рынке Московского региона сохраняется большой объем вакантных площадей.

Ключевые объекты в Московском регионе, запланированные к вводу в 4 квартале 2017 г.

Объект	Девелопер	Площадь, м ²
Складской комплекс «PNK-Валищево», корпуса 2, 6, 7	PNK Group	50 100
Складской комплекс «Внуково 2», фаза 2	Logistic Partners	49 000
Ориентир «Север 2», здание 4	«Ориентир»	43 100
Складской комплекс «PNK-Софьино», корпуса 1, 2	PNK Group	35 100

Рисунок 20

Источник: Knight Frank Research, 2017

Ключевые показатели рынка складской недвижимости Московского региона

Показатель	2013	2014	2015	2016	2017 ⁿ
Объем качественного предложения на конец периода, тыс. м ²	9 603	11 240	11 957	12 666	13 166
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	763	1 637	717	709	500
Объем сделок, тыс. м ²	1 280	911	1 231	1 099	1 000
Доля вакантных площадей, %	1,9%	9,2%	9,4%	9,3%	8%
Средняя заявляемая ставка аренды на складские комплексы класса А, руб./м ² /год	4 700	4 500	4 300	4 000	3 700

Рисунок 21

Источник: Knight Frank Research, 2017

8.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками под производственно-складскую недвижимость Московского региона, с указанием интервала значений цен

Обзор рынка земельных участков является экспертным исследованием и основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе. Обзор является результатом анализа цен предложений от собственников объектов коммерческой недвижимости и агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости.

Оценщик приводит фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки при его фактическом использовании, без анализа альтернативных вариантов его использования.

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Сравнивая земельные участки, необходимо определить сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Решение этой задачи облегчается пониманием того, что к одному сегменту рынка относятся объекты, для которых одинаковым является состав ценообразующих факторов и ценообразование по каждому из указанных факторов единообразно.

Сегмент рынка земельных участков во многом (но не во всем) определяется категорией земель и видом разрешенного использования (ВРИ). При этом вид разрешенного использования в пределах категории земель относительно просто может быть изменен по желанию собственника. Но и в пределах одного ВРИ, например, под торговую функцию, могут быть несколько рыночных сегментов – торговля вдоль улиц (стрит-ритейл), форматы «универсам», «макси» и «мега», ценообразование для которых существенно отличается друг от друга. Есть противоположные примеры, когда одному сегменту рынка принадлежат земельные участки с разными ВРИ и даже категориями по принятой их классификации.

В пределах выбранного сегмента обычно рассматриваются следующие присущие земле ценообразующие факторы:

1. Передаваемые права.
2. Наличие обременений (сервитуты, доля инвестора/муниципалитета и т.п.).
3. Наличие документов (ГПЗУ, ПЗЗ), определяющих функции и параметры возможной застройки, и/или разрешения на строительство (согласованного проекта застройки).
4. Местоположение (как составной фактор).
5. Обеспеченность инженерными коммуникациями/возможность обеспечения (наличие согласованных или оплаченных ТУ на подключение).
6. Площадь участка (эффект масштаба).
7. Нетипичная форма участка (может влиять на параметры застройки).
8. Выраженный рельеф (плоский участок может стоить дороже аналогичного с существенным уклоном).
9. Обустройство участка (ограждение) и ближайшего окружения (асфальтирование подъездов, освещение, озеленение и т.п.).
10. Транспортная доступность участка.
11. Развитость социальной инфраструктуры района расположения.

Площадь участков обычно указывается в сотках (типично для участков ИЖС и дачного строительства), квадратных метрах (для коммерческой недвижимости и многоэтажного строительства) или гектарах (для с/х и производственного назначения). Наиболее часто встречающейся единицей сравнения является цена в рублях за 1 м² площади земельного участка.

Основные характеристики предлагаемых к продаже земельных участков с указанием источников информации (выборка доступных Оценщику на дату оценки предложений по земельным участкам) приведены в таблице ниже.

Параметры поиска:

- направление – Ленинградское;
- удаленность от МКАД – в интервале 15-30 км;
- тип объекта – земельные участки для строительства промышленных объектов;
- вид договора – договор купли-продажи;
- источник – база объявлений об аренде и продаже недвижимости <http://solnechnogorsk.cian.ru/> и др.

Таблица 13

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений земельных участков производственного назначения Московского региона

№ п/п	Местоположение	Площадь, м ²	Вид права	Цена предложения, руб.	Удельный показатель стоимости, руб.	Источник информации
-------	----------------	-------------------------	-----------	------------------------	-------------------------------------	---------------------

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

1	Московская область, Солнечногорский район, д. Поярково	2 400	Собственность	4 752 000	1 980	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/163967825/
2	Московская область, Солнечногорский район, д. Пешки	14 900	Аренда	16 500 000	1 107	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/154802426/
3	Московская область, Солнечногорский район, д. Дурыкино	16 000	Собственность	28 800 000	1 800	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/163965016/
4	Московская область, Солнечногорский район, д. Дурыкино	10 000	Собственность	35 000 000	3 500	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/169884221/
5	Московская область, Солнечногорский район, промзона Рекинцо	7 500	Аренда	12 000 000	1 600	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/145526359/
6	Московская область, Солнечногорский район, д. Берсеневка	20 000	Аренда	12 600 000	630	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/148327088/
7	Московская область, Солнечногорский район, д. Поярково	10 000	Собственность	23 000 000	2 300	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/163228646/
	Минимальное значение цены предложения (округленно)				630	
	Среднее значение цены предложения (округленно)				1 845	
	Максимальное значение цены предложения (округленно)				3 500	

Источник: открытые источники информации

Диапазон цен предложения объектов-аналогов, приведенных в таблице выше, представлен на графике ниже.

Диапазон цен предложения объектов-аналогов, руб./м²

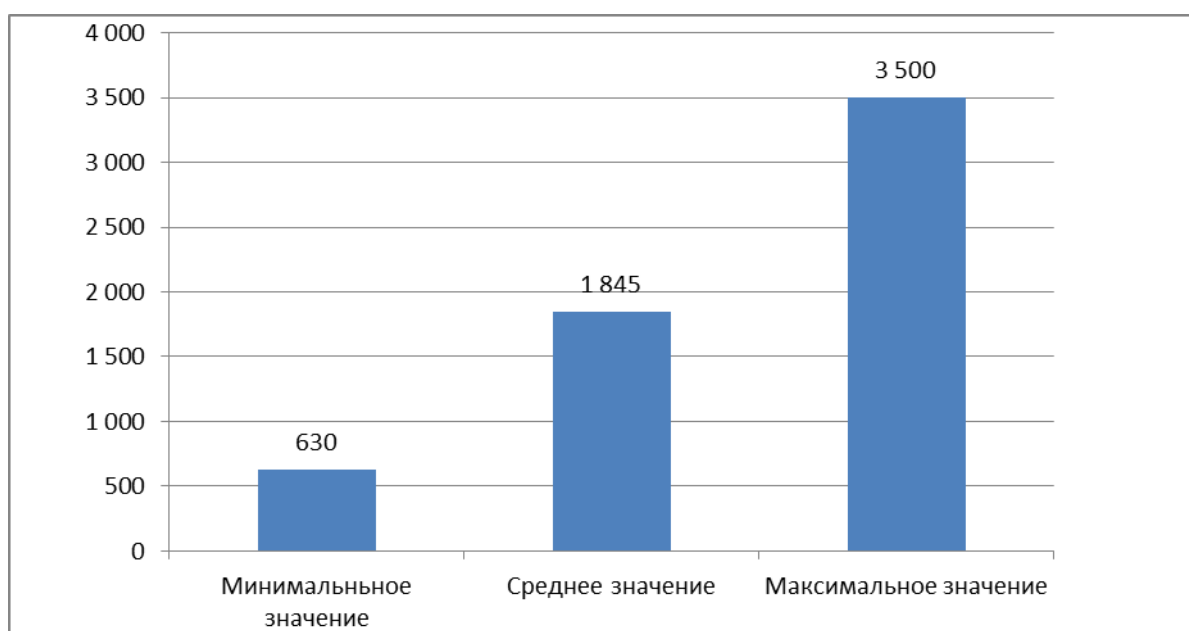


Рисунок 22

По итогам анализа рынка земельных участков для производственной недвижимости Московского региона можно сделать вывод о том, что рынок анализируемого сегмента крайне неоднородный. Диапазон цен предложений 1 м² составляет от 630 до 3 500 руб. (округленно). Средняя цена предложения составляет (округленно) 1 845 руб./м².

Таким образом, при определении стоимости объекта оценки главными критериями для отбора аналогов будут являться:

- дата выставления на продажу, то есть дата предложения (актуальная на дату оценки);
- категория и разрешенный вид земельного участка – аналогичный или сходный с оцениваемым;
- местоположение (направление/удаленность от МКАД) – Ленинградское направление, на удаление в пределах 15-30 км от МКАД.

8.4.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки

Ценовые ориентиры определены на основании анализа рынка производственно-складской недвижимости в районе расположения объекта оценки.

Результаты анализа проведены в таблице ниже.

Таблица 14

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений производственно-складских объектов Московского региона

№ п/п	Местоположение	Площадь, м ²	Дата предложения	Цена предложения, руб. с учетом НДС	Удельный показатель стоимости, руб. без учета НДС	Источник информации
1	Москва, Зеленоград, ЗелАО, р-н Матушкино, проезд 1-й Западный, 11с1	4 500	Январь 2018	120 000 000	26 667	Тел. 8-926-832-83-37, частный маклер
2	Кочугино д, Солнечногорский р-н, Ленинградское ш.	1 500	Октябрь 2017	35 000 000	23 333	База данных «Realty»
3	Ржавки п, Солнечногорский р-н, Ленинградское ш.	1 500	Ноябрь 2017	38 000 000	25 333	База данных «Realty»
4	Московская область, Солнечногорский район, Поярково деревня	5 151	Январь 2018	70 000 000	13 590	Тел. 8-985-784-05-91, частный маклер
5	Московская обл., г. Зеленоград, ул. Заводская, 1б, стр5-6	2 692	Январь 2018	55 000 000	20 431	Тел. 8-903-719-06-14, частный маклер
	Минимальное значение цены предложения (округленно)				13 590	
	Среднее значение цены предложения (округленно)				20 129	
	Максимальное значение цены предложения (округленно)				26 667	

Источник: открытые источники информации

Диапазон цен предложений объектов-аналогов, приведенных в таблице выше, представлен на графике ниже.

Диапазон цен предложений объектов-аналогов, руб./м²

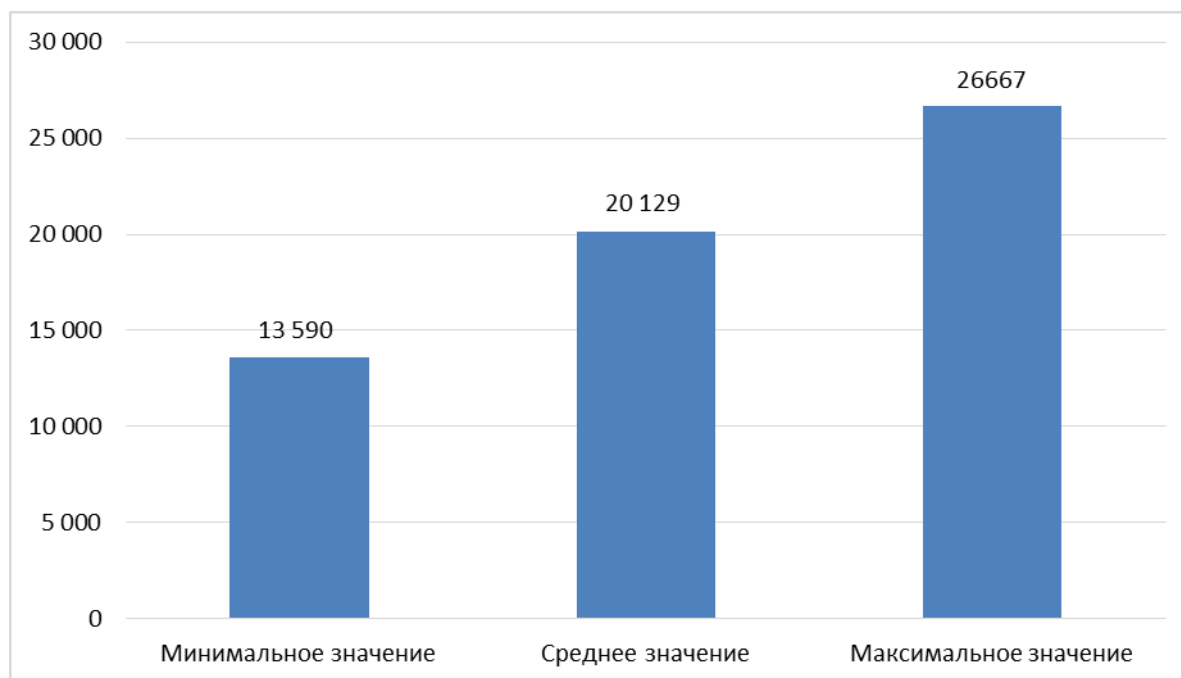


Рисунок 23

По итогам анализа рынка производственно-складской недвижимости Московского региона можно сделать вывод о том, что рынок анализируемого сегмента стабильный. Диапазон цен предложений 1 м² составляет от 13 590 до 26 667 руб. Средняя цена предложения составляет 20 129 руб./м².

Таким образом, при определении стоимости объекта оценки главными критериями для отбора аналогов будут являться:

- дата выставления на продажу, то есть дата предложения (актуальная на дату оценки);
- тип объекта – отдельно стоящее здание;
- местоположение (направление/удаленность от МКАД) – Ленинградское направление, на удаление в пределах 15-30 км от МКАД.

8.4.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, на рынке промышленных земельных участков и производственно-складской недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов, представлены в таблице ниже.

Таблица 15

Ценообразующие факторы на рынке земельных участков для производственно-складской недвижимости в Московском регионе

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Передаваемое право	Право пользования на условиях аренды, диапазон скидки от права собственности – корректирующий коэффициент [0,85 (средний); 0,84-0,86 (доверительный интервал)]; 0,78-0,92 (расширенный интервал)], величина скидки зависит от объемов предложения к продаже прав собственности и аренды, срока аренды
Тип цены (цена предложения/цена сделки)	Скидка: сделка – 0%, предложение: корректирующий коэффициент [0,92 (средний); 0,87-0,97

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная (изменения цен не зафиксировано) в период между наблюдаемыми ценами сделок и предложений; корректировка на изменения цен на рынке со сроком экспозиции до 12 месяцев [0%]
Местоположение	Корректировка на местоположение вводится по тому сегменту рынка, который наиболее сопоставим с видом разрешенного использования оцениваемого земельного участка. В расчетах используется ценовое соотношение базовых показателей рынка коммерческой недвижимости г. Москвы по районам и округам города
Наличие обременений (сервитуты, доля инвестора/муниципалитета и т.п.)	Доля муниципалитета, публичный сервитут, право проезда и прохода, защитные зоны водных объектов, транзитных коммуникаций – корректирующий коэффициент [0,20-0,90]
Наличие ГПЗУ (ПЗЗ) и согласованного проекта застройки	Стоимость получения ГПЗУ зависит от концепции застройки территории, может быть выражена в абсолютных и относительных величинах. Данный фактор не является ценообразующим для объекта оценки
Существующая или согласно ГПЗУ плотность застройки (отношение общей площади строений к площади земельного участка)	Может быть рассмотрена пропорционально коэффициенту плотности застройки для ВРИ «Коммерческая застройка», «Многоэтажное жилищное строительство», «Промышленная застройка». Данный фактор не является ценообразующим для объекта оценки
Площадь земельного участка (эффект масштаба)	Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект исследования и объект-аналог. Рассматриваются следующие диапазоны площадей: <ul style="list-style-type: none"> • менее 1 000 м²; • 1 000-5 000 м²; • 5 000-10 000 м²; • 10 000-30 000 м²; • свыше 30 000 м². Корректирующие коэффициенты [1,69; 0,59]
Форма участка	Не является ценообразующим фактором для оцениваемого земельного участка
Рельеф участка	Земельные участки с уклоном (вблизи оврага и т.п.) продаются со скидкой 10-20%
Наличие строений	Корректировка на наличие зданий (строений) под снос для земельных участков составляет 0-4% (рост для свободного), при среднем значении в 2%

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Удаленность от красной линии (характерно для земельных участков под офисно-торговую застройку)	Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на красной линии, к удельной цене аналогичных участков, расположенных внутриквартально – корректирующий коэффициент [1,36 (средний); 1,31-1,41 (доверительный интервал); 1,20-1,75 (расширенный интервал)]
Наличие коммуникаций	<p>Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:</p> <ul style="list-style-type: none"> • транспортные подъездные пути – 15-20%; • электроэнергия – 15-25%; • газоснабжение – 15-25%; • остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%

Источник: справочники оценщика недвижимости, анализ Оценщика

Таблица 16

Ценообразующие факторы на рынке продажи производственно-складской недвижимости в Московском регионе

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Передаваемое право	Право собственности, не оформлено надлежащим образом
Тип цены (цена предложения/цена сделки)	Скидка: сделка – 0%, предложение: корректирующий коэффициент [0,91 (средний); 0,87-0,94]
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная: 0%
Условия финансирования и реализации сделки	<p>Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки.</p> <p>Нетипичные условия: расчет неденежными средствами (векселя, другая недвижимость), наличие отсрочки платежа, опционов и другие условия увеличивают цену сделки.</p> <p>Финансовые условия являются типичными и рыночными</p>
Назначение объекта	Производственно-складская недвижимость
Местоположение	Центр – дороже, окраины – дешевле. Данная зависимость не распространяется на индустриальную недвижимость
Конструктивная схема	Капитальные здания ценятся дороже некапитальных, наиболее ценны объекты самого высокого класса в своем сегменте
Инженерные системы здания	Отсутствие какой-либо инженерной системы удешевляет объект капитального строительства
Качество (состояние) здания, помещений	Отношение удельной цены объекта без отделки, либо требующего замены отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в удовлетворительном состоянии – корректирующий коэффициент 0,82; доверительный интервал [0,81; 0,83].
Площадь объекта	При прочих равных условиях цена предложения единицы площади в большом помещении меньше, чем в помещении меньшей площади

Источник: справочники оценщика недвижимости, анализ Оценщика

Основные и релевантные данные, собранные по данным анализа рынка исходя из принципа достаточности, будут использованы Оценщиком в дальнейших расчетах стоимости объекта оценки.

8.4.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимом для оценки объекта, приведены в таблице ниже.

Таблица 17

Основные характеристики рынка недвижимости Московского региона

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	На рынке коммерческой недвижимости существуют тенденции, характерные для всего рынка недвижимости, – при срочной продаже цены снижаются, в остальных случаях – держатся на прежнем уровне или снижаются значительно медленнее
Спрос	По итогам I полугодия на российском рынке было куплено и арендовано 608 300 м ² качественных складских площадей, что на 10% выше аналогичного показателя прошлого года
Предложение	В I полугодии 2017 года сохранилась тенденция к снижению объемов нового строительства в Московском регионе, которая началась в 2015 году. За первые шесть месяцев текущего года введено в эксплуатацию 135 500 м ² , что почти в 2 раза меньше объемов нового ввода по итогам I полугодия 2016 года (245 000 м ²)
Объем продаж	Данные носят закрытый характер
Емкость рынка	Данные носят закрытый характер
Средний срок экспозиции	Около 24 месяцев
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Незначительные в течение года, предшествующего дате оценки
Ожидания участников рынка	Стагнация продолжится, ожидается оживление спроса и положительная динамика цен не ранее, чем через 2 года

Источник: анализ Оценщика

Таким образом, в рамках настоящего Отчета для обоснования основных ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости объекта оценки, Оценщиком применялись статистические данные справочников оценщика, а также данные открытых источников. Описание применяемых данных представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

8.4.5. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Ниже представлен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных. Результаты анализа достаточности и достоверности данной информации представлены в тексте настоящего Отчета.

Таблица 18

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Данные	Источники информации
Источники получения данных при применении сравнительного подхода для расчета стоимости незавершенного строительством корпуса	
Данные об аналогах	Базы объявлений о продаже: https://www.cian.ru/ ; https://afy.ru/)
Корректировка на торг	Статистические данные корректировок квартир по состоянию на 01.01.2018 Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (https://statrielt.ru)
Корректировка на общую площадь	Справочник оценщика (Том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Лейфера Л.А.
Корректировка на наличие ж/д ветки	Справочник оценщика (Том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Лейфера Л.А.
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов	Справочник оценщика (Том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Лейфера Л.А.
Корректировка на объем передаваемых прав	Справочник оценщика (Том 3 «Земельные участки») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Лейфера Л.А.

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Данные	Источники информации
Источники получения данных при применении сравнительного подхода для расчета стоимости земельного участка	
Данные об аналогах	Базы объявлений о продаже: https://www.cian.ru/ ;
Корректировка на торг	Статистические данные корректировок квартир по состоянию на 01.01.2018 Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (https://statrielt.ru)
Корректировка на общую площадь	Справочник оценщика (Том 3 «Земельные участки») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Лейфера Л.А.
Корректировка на объем передаваемых прав	Справочник оценщика (Том 3 «Земельные участки») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Лейфера Л.А.
Корректировка на местоположение/катеорию назначения	Корректировка рассчитана на основании Постановления правительства Москвы №751-ПП от 26 ноября 2013 г. об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы и распоряжения №567-РМ от 27.11.2013 г. об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель промышленности.
Корректировка на наличие коммуникаций	Справочник оценщика (Том 3 «Земельные участки») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Лейфера Л.А.

Источник: указан выше

Таким образом, в рамках настоящего Отчета для обоснования основных ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости объекта оценки, Оценщиком применялись статистические данные справочников оценщика, а также данные открытых источников информации. Описание применяемых данных представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), используемое в настоящем Отчете, представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано¹⁷.

Для определения наиболее эффективного использования объекта оценки были учтены четыре основных критерия:

1. **Физическая возможность:** рассмотрение физически реальных способов использования.
2. **Юридическая правомочность:** рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
3. **Экономическая и финансовая реализуемость:** рассмотрение того, какой вид использования осуществим в рамках текущей экономической конъюнктуры с учетом имеющихся у участников рынка финансовых ресурсов.
4. **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно проведенному исследованию, представленному в Разделе 7.3, установлено:

- Провести силами Исполнителя инвентаризацию поставленного оборудования и остаток поставки не представляется возможным в связи с утерей документов ГУП «Стройтехнологии», а также уничтожением документов в связи с истечением сроков хранения данной документации поставщиком (Wehrhahn).
- Оценщиком для помощи в идентификации оборудования было сделано обращение в проектный институт «Промтрансинипроект», где ответственным специалистом (Синийским В.В.) устно дан ответ, что соответствующая документация в проектом институте не сохранилась.
- Представители производителя оборудования Wehrhahn в настоящий момент не считают перспективным для промышленного применения производство материалов из неавтоклавно-го поробетона, а компания Wehrhahn не испытывает повышенного спроса на данное оборудование. Компания Wehrhahn также не заинтересована в выкупе имеющегося оборудования.
- Консервация оборудования не производилась. Для определения типа оборудования, затрат по приведению имеющегося оборудования в работоспособное состояние, определения недостающего оборудования для комплектации линии и запуска производства требуется дорогостоящая экспертиза, которая в связи с выводами о том, что производство неавтоклавно-го поробетона в промышленном масштабе неэффективно с экономической точки зрения, признана нецелесообразной.
- Переоборудование производства под выпуск материалов из автоклавно-го газобетона требует значительных вложений по стоимости, превышающих реализацию проекта с нуля, так как требуется проведение вышеуказанной экспертизы, проведение демонтажных работ по извлечению встроенного в конструктивные элементы здания оборудования, а также переустройство и доработка конструкции самого производственного корпуса. Данные моменты, а также отсутствие постоянного права пользования земельным участком и прилегающей к нему территории, отсутствие договоров на право пользования инженерными сетями не позволяют привлечь инвесторов на реализацию налаживания производства.

С учетом информации, приведенной выше, Оценщик считает нецелесообразными затраты на проведение капитального ремонта производственного корпуса без определения перспективы использования здания, так как существует ряд ограничений, влияющих на дальнейшее использование объекта оценки (отсутствие договоров на внешние сети, ограниченный контуром здания земельный участок, отсутствие права пользования прилегающей территорией (подъездные пути и т.п.). Опрошенные технические специалисты завода-изготовителя оборудования, проектного ин-

¹⁷ Источник информации: пункт 13 ФСО №7.

ститута не видят перспективы производства материалов из неавтоклавно поробетона, так как требуются значительные затраты на приведение в соответствие имеющегося оборудования и допоставки оборудования, а себестоимость продукции и спрос на нее в современных условиях делают проект нецелесообразным с экономической точки зрения.

В сложившихся условиях наиболее целесообразным выглядит реализация технологического оборудования, спрос на который отсутствует, в качестве лома, а оцениваемый незавершенный строительством производственный корпус может быть использован в качестве, например, складского или под другое производство.

На дату оценки права на земельный участок, необходимый для функционирования оцениваемого объекта не оформлены.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета. Оценщик принял решение рассматривать земельный участок в соответствии с его видом разрешенного использования, оцениваемый объект в качестве производственно-складского объекта недвижимости, а технологическое оборудование в качестве металлолома с учетом затрат на демонтаж данного оборудования.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

10.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки.

В соответствии с пунктом 23 ФСО №1 проведение оценки включает следующие этапы:

- Заключение с Заказчиком Договора об оказании услуг по оценке: на этом этапе Оценщик идентифицировал реальный объект собственности, и определил связанные с ним юридические права. Сторонами были определены все существенные условия проведения оценки, а также выбрана дата оценки.

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки: на этом этапе были выявлены и определены количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества, была собрана детальная информация, относящаяся к оцениваемым объектам. Также на данном этапе Оценщик исследовал отраслевые, территориальные, экономические, политические и прочие аспекты сложившегося рынка.

- Применение подходов к оценке: на этом этапе Оценщик исследовал возможные варианты использования объекта оценки и выбрал его наиболее эффективное использование, в соответствии которым строятся все дальнейшие расчеты. Далее был осуществлен выбор методов оценки и осуществлены необходимые расчеты.

- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки: на данном этапе Оценщик приходил к выводам об итоговой величине стоимости объекта оценки.

- Составление и передача Заказчику Отчета об оценке: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино, и излагаются в виде развернутого повествовательного письменного Отчета об оценке, предоставляемого в соответствии с Договором об оказании услуг по оценке Заказчику.

10.2. Осмотр объекта оценки

Датой оценки является 19.01.2019. Осмотр объекта оценки проводился Техническим специалистом в светлое время суток, 28.02.2018, в присутствии представителя Заказчика. Оценка объекта оценки производится в допущении, что состояние объекта оценки, на дату оценки соответствует состоянию на дату осмотра.

Фотографии объекта оценки представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

10.3. Теория оценки

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

10.3.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний¹⁸.

В соответствии с пунктом 19 ФСО №1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В соответствии с ФСО №7 (пункт 24) затратный подход рекомендуется применять:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункт 20 ФСО №1).

В соответствии с пунктом 14 ФСО №10 при применении затратного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование – совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

б) затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;

в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;

г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструкторской схеме;

д) при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных

¹⁸ Источник информации: пункт 18 ФСО №1.

условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

10.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹⁹.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (пункт 12 ФСО №1). В соответствии с пунктом 22б ФСО №7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В соответствии с пунктом 13 ФСО №1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (пункт 14 ФСО №1).

Согласно ФСО №7 (пункт 22д), в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (пункт 22е ФСО №7):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

¹⁹ Источник информации: пункт 12 ФСО №1.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо стоимости, сравнительный подход может быть использован для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования (пункт 22ж ФСО №7).

В соответствии с пунктом 13 ФСО №10 при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

10.3.3. Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки²⁰.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (пункт 23а ФСО №7).

В соответствии с пунктом 16 ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям (пункт 23б ФСО №7):

- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (пункт 23в ФСО №7);
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость (пункт 23г ФСО №7);
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем (пункт 23д ФСО №7).

То есть в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункт 17 ФСО №1).

В соответствии с пунктом 15 ФСО №10 при применении доходного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выраже-

²⁰ Источник информации: пункт 15 ФСО №1.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

нии либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

10.3.4. Согласование результата

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно осуществляться на основании обоснованного суждения Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод так называемого субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

В соответствии с пунктом 25 ФСО №1 в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

10.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с пунктом 24 ФСО №1 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Как показано в разделе 10.3. настоящего Отчета, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Таким образом, с целью возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов Оценщиком были проанализированы пункты 13, 16 и 19 ФСО №1, а также прочие источники по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов, представленные в пунктах настоящего раздела.

10.4.1. Обоснование применения / отказа от применения затратного подхода к оценке и его методов

Руководствуясь пунктом 24 ФСО №7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Для оценки незавершенного строительством производственного корпуса применялся комплексный подход, включающий в себя элементы затратного (затраты на завершения строительства, оформление документации и пр.) и сравнительного подходов.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Затраты на демонтаж технологического оборудования, определялись в рамках затратного подхода методом конкурентных закупок. Выручка от реализации годных остатков также определялись методом конкурентных закупок. То есть элементы сравнительного подхода были использованы для подбора рыночных аналогов оцениваемого оборудования в составе объекта оценки в рамках затратного подхода. Таким образом, можно говорить о сбалансированном использовании подходов к оценке по мере возможности и целесообразности их применения. Формула же расчета, адаптированная Оценщиком для определения рыночной стоимости оцениваемого комплекса имущества, соответствует базовой формуле расчета затратного подхода.

10.4.2. Обоснование применения / отказа от применения сравнительного подхода к оценке и его методов

Пункт 13 ФСО №1 определяет, что сравнительный подход применяется, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода, как отмечалось, в зависимости от располагаемой рыночной информации могут быть применены качественные и количественные методы оценки, причем применение количественных методов является предпочтительным. Среди количественных методов наиболее обоснованным является многомерный регрессионный анализ, однако он требует и существенно большего числа объектов-аналогов по сравнению с методом количественных корректировок.

Оценщик, проанализировав различные базы данных (АВИТО (<https://www.avito.ru/>), «Из рук в руки» (irr.ru), «Недвижимость&Цены» (realty.dmir.ru), ЦИАН (www.cian.ru), REALTO (http://www.realto.ru/base/com_realty/) и др.), не нашел достаточного числа заслуживающих доверия данных о сделках (или предложениях к ним) купли-продажи земельных участков и производственно-складских зданий, в период, предшествующий дате оценки. Это не позволило ему реализовать метод многомерного регрессионного анализа. В то же время, объема доступной рыночной информации об объектах-аналогах достаточно для реализации метода количественных корректировок.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета для расчета рыночной стоимости объекта оценки используется метод количественных корректировок (тождественен методу сравнения продаж).

10.4.3. Обоснование применения / отказа от применения доходного подхода к оценке и его методов

Пункт 16 ФСО №1 определяет, что доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно пункту 23 ФСО №7 в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Анализ применения и обоснование отказа от применения методов оценки в рамках доходного подхода представлены в таблице ниже.

Таблица 19

Анализ применения и обоснование отказа от применения методов оценки в рамках доходного подхода

Наименование метода	Условия применения и обоснование отказа от применения
Метод прямой капитализации	Применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Наименование метода	Условия применения и обоснование отказа от применения
<u>Вывод</u>	С учетом текущего состояния производственного корпуса и технологического оборудования, а также текущей конъюнктуры рынка, метод не применим
Метод дисконтирования денежных потоков	Применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость
<u>Вывод</u>	С учетом текущего состояния производственного корпуса и технологического оборудования, а также текущей конъюнктуры рынка, метод не применим
Метод капитализации по расчетным моделям	Применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем
<u>Вывод</u>	С учетом текущего состояния производственного корпуса и технологического оборудования, а также текущей конъюнктуры рынка, метод не применим

Источник: анализ Оценщика

На дату оценки объект оценки не используется по своему функциональному назначению в связи с бесперспективностью производства материалов из неавтоклавного поробетона, так как требуются значительные затраты на приведение в соответствие имеющегося оборудования и допоставки оборудования, а себестоимость продукции и спрос на нее в современных условиях делают проект нецелесообразным с экономической точки зрения.

В сложившихся условиях, исходя из принятой концепции расчетов, наиболее целесообразным выглядит расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода и демонтаж технологического оборудования.

Таким образом, доходный подход в рамках настоящего Отчета не применялся.

10.5. Расчет стоимости земельного участка с использованием сравнительного подхода

В соответствии с пунктом 22 ФСО №7 в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Метод количественных корректировок (метод сравнения продаж), выбранный Оценщиком для расчета стоимости оцениваемого земельного участка, предполагает следующую последовательность действий:

- определение единицы сравнения – сложившегося на рассматриваемом рынке типичного удельного показателя стоимости, например, цены или арендной платы за единицу площади земельного участка;
- определение ценообразующих факторов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- выявление характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из элементов сравнения;
- определение величины корректировки цены каждого из аналогов, соответствующей характеру и степени его отличия от оцениваемого земельного участка по каждому из элементов сравнения;
- расчет скорректированной цены каждого аналога с учетом сглаживания его отличий от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся ценообразующие факторы – свойства объектов сравнения и характеристики сделок с ними, изменение которых может существенно влиять на цены объектов на рынке.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Элементы, обычно используемые для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или предлагаемые на рынке для их совершения, указаны в пункте 22е ФСО №7. Выявленные при сопоставлении по этим элементам различия между объектом-аналогом и объектом оценки используются для формирования корректировок к цене аналога с целью приведения ее к цене «как объекта оценки».

В результате внесения корректировок правленные удельные цены (единицы сравнения) аналогов должны сближаться друг с другом. Однако совпадение скорректированных цен не может быть достигнуто не только из-за погрешностей определения состава и величин корректировок, но, главным образом, из-за наличия на рынке существенного разброса цен на одинаковые товары (объекты, активы).

Величины корректировок цен (удельных цен), как правило, определяются следующими способами:

- с использованием открытых данных о зависимостях средней удельной цены аналогичных объектов от рассматриваемого фактора на основе ранее проведенных статистических исследований рынка;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между значениями единицей сравнения (удельной цены) и рассматриваемого фактора (элемента сравнения) на основе располагаемой оценщиком рыночной информации;
- определением затрат (с учетом их вклада в стоимость), связанных с устранением разницы в уровнях фактора, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- капитализацией разницы в доходах (с учетом ее вклада в стоимость), связанных с разницей в уровнях фактора, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- обработкой мнений привлекаемых экспертов (операторов рынка) или использованием результатов подобной обработки в рамках специальных опросов (справочников).

Парное сопоставление цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определение величины корректировки на этой базе, в силу известных ошибок (до сотен процентов) таких расчетов, может применяться лишь в совокупности с другими способами определения корректировок.

Таким образом, в настоящей оценке сравнительный подход реализуется методом количественных корректировок (сравнения продаж) с использованием предложений к продаже аналогичных объектов недвижимости²¹.

10.5.1. Выбор единицы сравнения

В целях проведения надлежащего анализа следует выбрать подходящие единицы сравнения. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и цели анализа. Офисные или складские здания можно сравнивать, используя цену квадратного метра площади, пригодной для аренды. При сравнении складских помещений можно также использовать цену кубического метра. Многоквартирные дома можно сравнивать, используя цену единицы площади жилища или квартиры. Сельскохозяйственные объекты можно сравнивать, используя урожайность с гектара или акра либо условное количество голов скота, которое можно прокормить в расчете на гектар или на акр. Единицы сравнения полезны лишь тогда, когда они последовательно выбираются и применяются к рассматриваемому имуществу и сопоставимым объектам имущества в каждом анализе и наиболее близко отражают единицы сравнения, используемые покупателями и продавцами на конкретном рынке²².

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости земельного участка выбирается удельный показатель цены (стоимости) за единицу площади – руб./м². Это общепринятая единица сравнения, широко используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи и аренды. Иногда на рынке используется аналогичный показатель, выраженный в иностранной ва-

²¹ В случае использования предложения к продаже, под договором купли-продажи подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор купли-продажи либо анализируются предлагаемые условия купли-продажи.

²² ОСТ ДСО.3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества».

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

люте, как правило – в долларах США. Перевод такой единицы в рублевую проводится по официальному курсу доллара США по данным Банка России на дату оценки. Для отдельных групп земельных участков на рынке также используются удельные цены, выраженные в рублях (долларах США) за сотку (100 м²) площади земельного участка, иногда – за 1 гектар. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка, в объявлениях не публикуется.

10.5.2. Подбор объектов-аналогов и правила их отбора

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения земельных участках производственного назначения из баз данных по коммерческой недвижимости, в том числе: АВИТО (<https://www.avito.ru/>), «Из рук в руки» (irr.ru), «Недвижимость&Цены» (realty.dmir.ru), ЦИАН (www.cian.ru), REALTO (http://www.realty.ru/base/com_realty/) и др. Общий объем объектов, в той или иной степени схожих с оцениваемым объектом, составил 7 единиц (Таблица «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений земельных участков производственного назначения Московского региона» раздела 8.4.1. настоящего Отчета). Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Для отбора объектов-аналогов являлись критерии, приведенные в разделе 8.4.1. настоящего Отчета.

Для расчета Оценщик выбрал 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимых с оцениваемым земельным участком, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов признано Оценщиком единым.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в таблице ниже.

Таблица 20

Краткая характеристика объектов-аналогов
и объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах²³

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Дата предложения	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	Московская область, Солнечногорский район, д. Поярково	Московская область, Солнечногорский район, д. Дурыкино	Московская область, Солнечногорский район, д. Поярково
Направление	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное
Общая площадь, м ²	2 400,0	16 000,0	10 000,0
Цена предложения, руб.	4 750 000	28 800 000	23 000 000
Цена предложения, руб./м ²	1 980	1 800	2 300
Категория земель	Земли промышленности ²⁴	Земли промышленности	Земли промышленности
Разрешенное использование	Для строительства производственно- складских объектов	Для строительства производственно- складских объектов	Для строительства производственно- складских объектов
Наличие коммуникаций	По границе	По границе	На участок заведено электричество, остальные коммуникации – по границе
Наличие строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

²³ Дополнительные характеристики объектов-аналогов уточнялись в ходе переговоров с представителями продавцов данных объектов.

²⁴ Полное наименование категории земельного участка: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, далее по тексту может встречаться – земли промышленности.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Контактные данные	Тел. 8-495-104-68-06, частный маклер	Тел. 8-495-104-68-06, частный маклер	Тел. 8-495-995-96-40, частный маклер
Источник информации	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/163967825/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/163965016/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/163228646/

Источник: принт-скрины объектов-аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету, телефонные переговоры с представителями продавцов

На рисунке ниже представлено расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на фрагменте карты Московского региона.

Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов²⁵

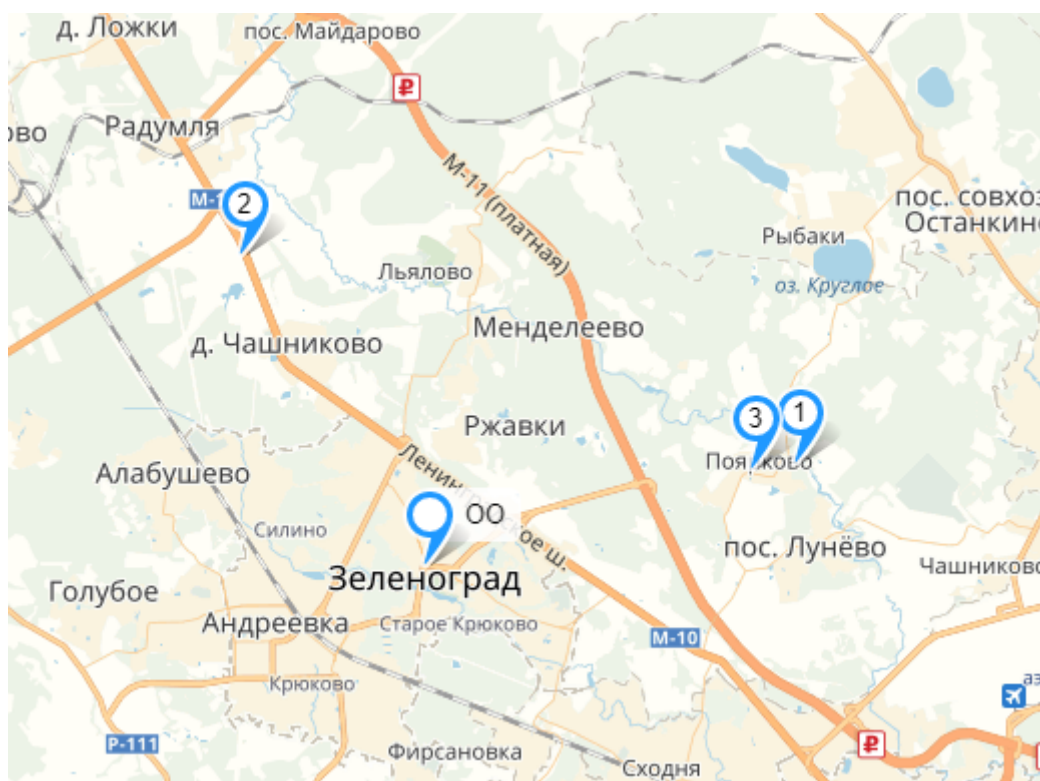


Рисунок 24

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

10.5.3. Введение корректировок

Для расчета величины единицы сравнения для объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить корректировки их цен сделок (предложения) в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

В настоящем расчете, согласно пункту 22е ФСО №7, были рассмотрены корректировки по следующим ценообразующим факторам:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- категория земли/вид разрешенного использования;
- местоположение;

²⁵ На рисунке объекты-аналоги №1-3 обозначены соответствующими цифрами.

- общая площадь;
- обеспеченность инженерными коммуникациями.

10.5.4. Описание вносимых корректировок при расчете скорректированной величины единицы сравнения для объектов-аналогов

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость. Объект оценки рассматривается как принадлежащий правообладателю на правах аренды (после проведения соответствующих мероприятий по оформлению прав на земельный участок), а объекты-аналоги №1-3 принадлежат правообладателям на праве собственности.

Величина корректировки определена Оценщиком на основании Справочника оценщика недвижимости – 2016 (Том 3 «Земельные участки») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под. ред. Лейфера Л.А. (стр. 142, Таблица 41).

Таким образом корректировка для объектов-аналогов №1-3 составляет 0,85.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату оценки/дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поскольку фактические цены сделок не доступны Оценщику для анализа, в расчетах используются цены предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

Корректировка на уторгование определялась на основании доступных для Оценщика Статистических данных корректировок квартир по состоянию на 01.01.2018 Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru>). Исходя из физического состояния здания и степени его готовности, значение корректировки принималось для первичного рынка и составило (-8%).

Корректировка на категорию земли/вид разрешенного использования и местоположение

Оцениваемый земельный участок расположен в г. Зеленоград и относится к категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов». Объекты-аналоги №1-3 расположены в Солнечногорском районе на удалении до 30 км от МКАД и относятся к землям промышленности с видом разрешенного использования «Для строительства производственно-складских объектов». Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги отличаются между собой категорией земель (разрешенное использование оцениваемого объекта и объектов-аналогов сопоставимо и имеет одинаковую потенциальную полезность) и местоположением.

Оценщик принял решение провести корректировку на категорию и на местоположение по средним удельным показателям кадастровой стоимости соответствующей категории земель и соответствующего района расположения. Таким образом, в рамках одной корректировки учитывается

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

различие между оцениваемым объектом и объектами-аналогами в категории земель и их местоположении.

В таблице ниже приведен расчет корректирующего коэффициента по приведенным выше факторам.

Таблица 21

Расчет корректирующего коэффициента, учитывающего различие в категории земель и местоположении

Наименование показателя	Источник информации	Значение показателя, руб./м ²	Корректирующий коэффициент
Средний уровень кадастровой стоимости земель Зеленоградского административного округа г. Москвы с видом разрешенного использования «Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок» (9 группа)	Приложение №2 к Постановлению Правительства Москвы от 26.11.2013 г. №751-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» ²⁶	4 630,00	1,098
Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земель промышленности и иного специального назначения по Солнечногорскому району с видом разрешенного использования «Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, в целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности» (2 группа)	Приложение №3 к Распоряжению Министерства экологии и природопользования Московской области от 27.11.2013 г. №567-РМ «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земельных участков, категория которых не установлена на территории Московской области»	4 217,23	

Источник: приведен в таблице выше, расчеты Оценщика

Таким образом, корректирующий коэффициент, учитывающий различие в категории земель и местоположении, для объектов-аналогов №1-3 составит 1,098.

Корректировка на общую площадь

Как правило, объекты с большей площадью менее ликвидны, чем объекты с меньшей площадью, а значит, стоят дешевле из расчета на 1 м².

Расчет корректировки производился на основании Справочника оценщика недвижимости (Том 3 «Земельные участки») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Лейфера Л.А. (стр. 178, Рис. 107).

Согласно данным этого справочника зависимость удельной цены от площади земельного участка под индустриальную застройку можно объяснить следующим уравнением:

$$y = 2,4327 * x^{-0,097},$$

где:

y – относительная удельная стоимость объекта, у.е./м².

²⁶ Данный источник информации утратил силу на дату оценки, но принят Оценщиком для расчета корректировки из соображения, что кадастровые стоимости земель г. Москвы и Московской области должны быть определены на одну дату (1 января 2013 года), и из допущения, что с даты определения кадастровой стоимости до даты оценки существенного изменения отношения (относительного показателя) удельных кадастровых стоимостей не произошло, либо оно носило равновесный характер.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

x – общая площадь объекта, м².

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_o}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\% ,$$

где:

K_{II} – размер корректировки на общую площадь;

C_o – расчетное значение относительной удельной стоимости исследуемого объекта, у.е./м²;

C_{OA} – расчетное значение относительной удельной стоимости объекта-аналога, у.е./м².

Расчет величины корректировки на общую площадь приведен в таблице ниже.

Таблица 22

Значение корректировки на общую площадь для объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	8 459,00	2 400,00	16 000,00	10 000,00
Значение относительной удельной стоимости (С)	1,012	1,143	0,951	0,996
Корректировка, %		-11,5	6,4	1,6
Корректирующий коэффициент		0,885	1,064	1,016

Источник: расчет оценщика

Корректировка на обеспеченность инженерными коммуникациями

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, чем на неосвоенных.

Земельный участок объекта оценки рассматривается как условно свободный, объекты-аналоги №1-2 обеспечены инженерными коммуникациями по границе. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №1-2 не требуется.

На территорию объекта-аналога №3 заведено электричество, а все остальные коммуникации проходят по границе. Согласно Справочнику оценщика недвижимости (Том 3 «Земельные участки») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Лейфера Л.А. (стр. 213, табл. 61), отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением, составляет 1,17. Таким образом, корректирующий коэффициент по данному фактору для объекта-аналога №3 составит 0,855 (1,00/1,17).

Веса аналогов

Веса аналогов рассчитывались обратно пропорционально абсолютному значению корректировок по следующей формуле:

$$W_i = \frac{\left(\frac{P_{ai}}{P_{ai} + K_i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_{ai}}{P_{ai} + K_i} \right)^2} ,$$

где:

W_i – вес i-го аналога;

P_{ai} – начальная цена предложения объекта i-го объекта-аналога;

K_i – абсолютное значение корректировок (сумма модулей всех корректировок для i-го объекта-аналога);

n – количество объектов, участвующих в расчетах.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета стоимости оцениваемого объекта методом количественных корректировок сравнительного подхода.

10.5.5. Результат расчета стоимости земельного участка сравнительным подходом методом количественных корректировок

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам (единицам сравнения) предложений объектов-аналогов, в итоге Оценщик получает скорректированные удельные цены по каждому аналогу «как объекту оценки». После согласования скорректированных цен, Оценщик получает взвешенную по рассмотренной выборке цену «объекта оценки» как оценку его рыночной стоимости.

Таблица 23

Расчет стоимости земельного участка методом количественных корректировок сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./м ²		1 980	1 800	2 300
Корректировка на объем передаваемых прав				
Корректирующий коэффициент		0,850	0,850	0,850
Скорректированная цена, руб./м ²		1 683	1 530	1 955
Корректировка на финансовые условия				
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./м ²		1 683	1 530	1 955
Корректировка на условия продажи				
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./м ²		1 683	1 530	1 955
Корректировка на снижение цены в процессе торгов				
Корректирующий коэффициент		0,992	0,992	0,992
Скорректированная цена, руб./м ²		1 548	1 408	1 799
Корректировка на дату оценки/дату предложения				
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./м ²		1 548	1 408	1 799
Корректировка на категорию/вид разрешенного использования и местоположение				
Корректирующий коэффициент		1,098	1,098	1,098
Скорректированная цена, руб./м ²		1 700	1 546	1 975
Корректировка на общую площадь				
Корректирующий коэффициент		0,885	1,064	1,016
Скорректированная цена, руб./м ²		1 505	1 645	2 007
Корректировка на наличие коммуникаций				
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	0,855
Скорректированная цена, руб./м ²		1 505	1 645	1 716
Вес		0,34	0,35	0,31
Рыночная стоимость, руб./м ²		1 619		
Рыночная стоимость, руб.		13 840 831		
Рыночная стоимость, руб. (округленно)		13 840 000		

Источник: расчет Оценщика

Скорректированная цена объектов-аналогов лежит в интервале от 1 505 до 1 716 руб./м². Разница между скорректированными ценами аналогов составляет 1 716 – 1 505 = 211 руб./м².

Ниже представлена формула для расчета разницы между скорректированными ценами аналогов в процентном соотношении.

$$p = \frac{|x - y|}{x} \times 100\%$$

где:

p – разница между скорректированными ценами аналогов в процентном соотношении;

x – первое число (1 716 руб./ м².);

y – второе число (1 505 руб./ м².).

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Таким образом, разница между скорректированными ценами аналогов составляет 12,3% ($211/1\ 716 * 100\%$), что ниже уровня допустимого значения (до 30%), а значит, расчет произведен правильно, в пределах допустимых отклонений.

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки расчетная величина рыночной стоимости земельного участка общей площадью 8 549,00 м², определенная в рамках сравнительного подхода методом количественных корректировок, оценивается суммой (округленно):

13 840 000 руб.

(Тринадцать миллионов восемьсот сорок тысяч) российских рублей.

10.6. Расчет стоимости незавершенного строительством корпуса с использованием сравнительного подхода

10.6.1. Выбор единицы сравнения

В целях проведения надлежащего анализа следует выбрать подходящие единицы сравнения. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и цели анализа. Офисные или складские здания можно сравнивать, используя цену квадратного метра площади, пригодной для аренды. При сравнении складских помещений можно также использовать цену кубического метра. Многоквартирные дома можно сравнивать, используя цену единицы площади жилища или квартиры. Сельскохозяйственные объекты можно сравнивать, используя урожайность с гектара или акра либо условное количество голов скота, которое можно прокормить в расчете на гектар или на акр. Единицы сравнения полезны лишь тогда, когда они последовательно выбираются и применяются к рассматриваемому имуществу и сопоставимым объектам имущества в каждом анализе и наиболее близко отражают единицы сравнения, используемые покупателями и продавцами на конкретном рынке.

В рамках настоящей оценки в качестве единицы сравнения принят удельный показатель стоимости объекта оценки – руб./м², как наиболее типичный показатель на рынке производственно-складской недвижимости. Оценщик отказывается от использования других единиц сравнения, так как они реже используются участниками рынка или являются кратными выбранной единице сравнения.

В рамках сравнительного подхода определялась рыночная стоимость производственного корпуса в допущении, что строительство строения завершено, имеются документы права собственности на производственный корпус и оформлено право долгосрочной аренды на земельный участок под ним. Затем из полученной стоимости вычитались затраты на доведение его к текущему состоянию.

10.6.2. Подбор объектов-аналогов и правила их отбора

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения производственно-складских зданий из баз данных по коммерческой недвижимости, в том числе: АВИТО (<https://www.avito.ru/>), «Из рук в руки» (irr.ru), «Недвижимость&Цены» (realty.dmir.ru), ЦИАН (www.cian.ru), REALTO (http://www.realto.ru/base/com_realty/) и др. Общий объем объектов, в той или иной степени схожих с оцениваемым объектом, составил 5 единиц (Таблица «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений производственно-складских объектов Московского региона» раздела 8.3.1. настоящего Отчета). Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Главным критерием для отбора объектов-аналогов являлись критерии, приведенные в разделе 8.4.2. настоящего Отчета.

Для расчета Оценщик выбрал 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимых с объектом оценки, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов признано Оценщиком единообразным.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в таблице ниже.

Таблица 24

Краткая характеристика объектов-аналогов
и объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах²⁷

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Дата выставления на продажу	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Передаваемые имущественные права на объект капитального строительства	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемые имущественные права на земельные участки	Собственность	Собственность	Собственность
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Местоположение	Московская область, Солнечногорский район, Берсеневка деревня	Московская область, Солнечногорский район, Есипово деревня	г. Зеленоград, ул. Заводская, 1б, стр5-6
Общая площадь помещений, м ²	17 113,3	8 035	2 692
Административная площадь, м ²	0,00	0,00	0,00
Производственно-складская площадь, м ²	17 113,3	8 035	2 692
Выход на красную линию	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Состояние внутренней отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Цена предложения с НДС, руб.	390 000 000	350 000 000	55 000 000
Цена предложения с НДС, руб./м ²	22 789	43 559	20 431
Источник информации	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/169408967/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/173919768/	https://afy.ru/zelenograd/kipit-prom-pomeshchenie/900177485
Контактная информация	Тел. 8-499-372-92-74, МИЭЛЬ	Тел. 8-926-207-42-42, частный маклер	Тел. 8-903-719-06-14, частный маклер

Источник: принт-скрины объектов-аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету, телефонные переговоры с представителями продавцов

²⁷ Дополнительные характеристики объектов-аналогов уточнялись в ходе переговоров с представителями продавцов данных объектов

Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов²⁸

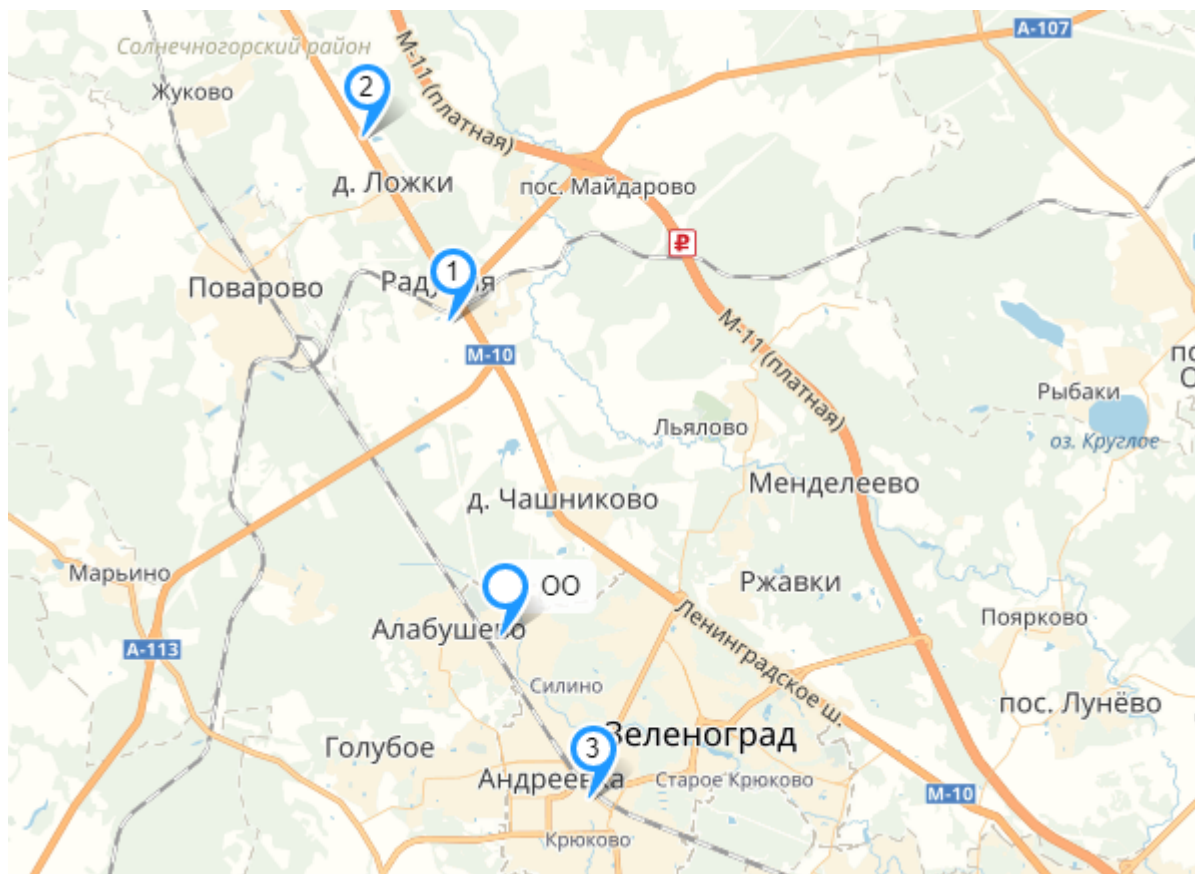


Рисунок 25

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

10.6.3. Введение корректировок

Для расчета величины единицы сравнения для объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить корректировки их цен сделок (предложения) в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

В настоящем расчете, согласно пункту 22е ФСО №7, были рассмотрены корректировки по следующим ценообразующим факторам:

- на объем передаваемых прав;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на дату оценки/дату предложения;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на местоположение;
- на тип объекта;
- на общую площадь;
- на выход на красную линию;
- на ж/д ветку;
- на наличие грузоподъемных механизмов;
- на обеспеченность земельным участком (включая корректировку на вид права земельного участка);
- на наличие парковки;

²⁸ На рисунке объекты-аналоги №1-3 обозначены соответствующими цифрами.

- на состояние внутренней отделки.

10.6.4. Описание вносимых корректировок при расчете скорректированной величины единицы для объектов-аналогов

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами-аналогами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой объекты, находящиеся в собственности, передаваемым правом является право собственности, в связи с чем, корректировки не производились. Корректировка на вид права земельных участков будет учтена при расчете корректировки на обеспеченность земельным участком.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, предполагающая типичные условия финансирования сделки покупателем, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи всех объектов-аналогов типичные, то есть не предполагается, что продавцы ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не предполагается никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поскольку фактические цены сделок не доступны Оценщику для анализа, в расчетах используются цены предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

Корректировка на уторгование определялась на основании доступных для Оценщика Статистических данных корректировок квартир по состоянию на 01.01.2018 Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru>). Исходя из физического состояния здания и степени его готовности, значение корректировки принималось для первичного рынка и составило (-9%).

Корректировка на местоположение

Объекты-аналоги №1 и 2, расположены в Солнечногорском районе. Объект оценки, как и объект-аналог №3 расположены в г. Зеленограде.

Оценщик принял решение провести корректировку на категорию и на местоположение по средним удельным показателям кадастровой стоимости соответствующей категории земель и соответствующего района расположения. Таким образом, в рамках одной корректировки учитывается различие между оцениваемым объектом и объектами-аналогами в категории земель и их местоположении.

В таблице ниже приведен расчет корректирующего коэффициента по приведенным выше факторам.

Расчет корректирующего коэффициента, учитывающего различие в категории земель и местоположении

Наименование показателя	Источник информации	Значение показателя, руб./м ²	Корректирующий коэффициент
Средний уровень кадастровой стоимости земель Зеленоградского административного округа г. Москвы с видом разрешенного использования «Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок» (9 группа)	Приложение №2 к Постановлению Правительства Москвы от 26.11.2013 г. №751-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» ²⁹	4 630,00	1,098
Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земель промышленности и иного специального назначения по Солнечногорскому району с видом разрешенного использования «Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, в целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности» (2 группа)	Приложение №3 к Распоряжению Министерства экологии и природопользования Московской области от 27.11.2013 г. №567-РМ «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земельных участков, категория которых не установлена на территории Московской области»	4 217,23	

Источник: приведен в таблице выше, расчеты Оценщика

Таким образом, корректирующий коэффициент, учитывающий различие в категории земель и местоположении, для объектов-аналогов №1-2 составит 1,098.

Корректировка на тип объекта

Объект оценки и все объекты-аналоги являются отдельно стоящими зданиями производственно-складского назначения. Ввиду сопоставимости объекта оценки и объектов-аналогов, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на общую площадь

Как правило, цена 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. По этой причине, для объектов-аналогов необходимо введение корректировки на площадь, так как площадь объектов-аналогов отличается от площади объекта оценки.

Расчет корректировки производился на основании Справочника оценщика недвижимости (Том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Лейфера Л.А. (стр. 157, Рис. 78).

Согласно данным этого справочника зависимость удельной цены от площади объекта производственно-складского назначения можно объяснить следующим уравнением:

²⁹ Данный источник информации утратил силу на дату оценки, но принят Оценщиком для расчета корректировки из соображения, что кадастровые стоимости земель г. Москвы и Московской области должны быть определены на одну дату (1 января 2013 года), и из допущения, что с даты определения кадастровой стоимости до даты оценки существенного изменения отношения (относительного показателя) удельных кадастровых стоимостей не произошло, либо оно носило равновесный характер.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

$$y=1,5531 *x^{-0,096},$$

где:

у – относительная удельная стоимость объекта, у.е./м².
 х – общая площадь объекта, м².

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_o}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\% ,$$

где:

K_{II} – размер корректировки на общую площадь;
 C_o – расчетное значение относительной удельной стоимости исследуемого объекта, у.е./м²;
 C_{OA} – расчетное значение относительной удельной стоимости объекта-аналога, у.е./м².

Расчет величины корректировки на общую площадь приведен в таблице ниже.

Таблица 26

Значение корректировки на общую площадь для объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь (предельная площадь), кв. м	4 681	17 113	8 035	2 692
Значение относительной удельной стоимости	0,690	0,609	0,655	0,728
Корректировка, %		13,3	5,3	-5,2
Коэффициент корректировки		1,133	1,053	0,948

Источник: анализ и расчет оценщика

Корректировка на выход красную линию

Для объектов коммерческой недвижимости немаловажную роль играет выход на красную линию. Объекты, имеющие выход на красную линию, отличаются большей привлекательностью, связанной с более удобным подъездом к объекту.

Оцениваемый объект, как и объекты-аналоги №1-3, не имеет выхода на красную линию. Ввиду сопоставимости оцениваемого объекта и объектов-аналогов по данному параметру, введение корректировки не требуется

Корректировка на наличие ж/д ветки

У объекта-аналога №1 в непосредственной близости располагается ж/д ветка производственного назначения (находиться на территории производственного предприятия). У объекта оценки объектов-аналогов №2, 3 отсутствуют объекты железнодорожной инфраструктуры.

Соответственно, для объекта-аналога №1 необходимо ввести корректировку по данному фактору.

Величина корректировки на наличие ж/д ветки определена Оценщиком на основании Справочника оценщика недвижимости – 2016 (Том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под. ред. Лейфера Л.А. (стр. 138, Таблица 44). Отношение удельной цены объекта с ж/д веткой к удельной цене объекта без ж/д ветки составляет 1,15.

Таким образом, коэффициент корректировки для объекта-аналога №1 составляет 0,87 (1/1,15).

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

У объекта-аналога №1 имеется ГПМ. У объекта оценки объектов-аналогов №2, 3 отсутствуют ГПМ.

Соответственно, для объекта-аналога №1 необходимо ввести корректировку по данному фактору.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Величина корректировки на наличие грузоподъемных механизмов определена Оценщиком на основании Справочника оценщика недвижимости – 2016 (Том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под. ред. Лейфера Л.А. (стр. 211, Таблица 73). Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ составляет 0,89.

Таким образом, коэффициент корректировки для объекта-аналога №1 составляет 0,89.

Корректировка на обеспеченность земельным участком

Общая площадь земельного участка, входящего в состав оцениваемого здания, составляет 8 549 м². Общая площадь земельного участка объекта-аналога №1 составляет 79 000 м², объекта-аналога №2 – 183 800 м², объекта-аналога №3 – 6 200 м². Следует обратить внимание, что земельные участки объекта оценки и объектов-аналогов находятся на праве собственности.

Корректировка производилась в соответствии с обеспеченностью строений земельным участком, которая определяется по формуле:

$$V = \frac{S_{зу}}{S_{строен.}}$$

где:

V – обеспеченность строения земельным участком;

S_{зу} – площадь земельного участка, м²;

S_{строен.} – площадь строения, расположенного на земельном участке, м².

Смысл данной корректировки заключается в том, чтобы обеспеченность земельным участком объектов-аналогов была такой же, как и объекта оценки.

Расчет корректировки на обеспеченность земельным участком представлен в таблице ниже.

Таблица 27

Расчет корректировки на обеспеченность земельным участком

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость земельного участка оцениваемого объекта, руб./м ²	1 619			
Площадь здания, м ²	4 681,4	4 500,0	5 151,0	2 692,0
Площадь земельного участка, м ²	8 549	79 000	183 800	6 200
Коэффициент обеспеченности земельным участком	1,826	4,616	22,875	2,303
Объем передаваемых прав на земельный участок	Долгосрочная аренда	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на объем передаваемых прав		0,850	0,850	0,850
Стоимость земельного участка на праве объекта, относящаяся к 1 м ² объекта	2 956 (=1 619*1,826)	6 352 (=1 619*4,616*0,850)	31 479 (=1 619*22,875*0,850)	3 169 (=1 619*2,303*0,850)
Величина корректировки		-3 396	-28 523	-213
Комментарии		=2 956-6 352	=2 956-31 479	=2 956-3 169

Источник: расчет Оценщика

Величина корректировки определена Оценщиком на основании Справочника оценщика недвижимости – 2016 (Том 3 «Земельные участки») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под. ред. Лейфера Л.А. (стр. 142, Таблица 41)

Корректировка на состояние внутренней отделки

Помещения объекта оценки, как и объектов-аналогов находятся в рабочем состоянии, следовательно, введение корректировки по данному фактору не требуется.

Веса аналогов

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Веса аналогов рассчитывались обратно пропорционально абсолютному значению корректировок по следующей формуле:

$$W_i = \frac{\left(\frac{P_{ai}}{P_{ai} + K_i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_{ai}}{P_{ai} + K_i} \right)^2},$$

где:

W_i – вес i-го аналога;

P_{ai} – начальная цена предложения объекта i-го объекта-аналога;

K_i – абсолютное значение корректировок (сумма модулей всех корректировок для i-го объекта-аналога);

n – количество объектов, участвующих в расчетах.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета стоимости оцениваемого объекта методом количественных корректировок сравнительного подхода.

10.6.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам (единицам сравнения) предложений объектов-аналогов, в итоге Оценщик получает скорректированные удельные цены по каждому аналогу «как объекту оценки». После согласования скорректированных цен, Оценщик получает взвешенную по рассмотренной выборке цену «объекта оценки» как оценку его рыночной стоимости.

Таблица 28

Расчет стоимости единого объекта недвижимости методом количественных корректировок сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./м ²		22 789	43 559	20 431
Корректировка на объем передаваемых прав				
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб./м ²		22 789	43 559	20 431
Корректировка на финансовые условия				
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб./м ²		22 789	43 559	20 431
Корректировка на условия продажи				
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб./м ²		22 789	43 559	20 431
Корректировка на снижение цены в процессе торгов				
Корректирующий коэффициент		0,910	0,910	0,910
Скорректированная цена, руб./м ²		20 738	39 639	18 592
Корректировка на дату оценки/ дату предложения				
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб./м ²		20 738	39 639	18 592
Корректировка на тип объекта				
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб./м ²		20 738	39 639	18 592
Корректировка на общую площадь				
Корректирующий коэффициент		1,133	1,053	0,948
Скорректированная цена, руб./м ²		23 496	41 740	17 625
Корректировка на местоположение				
Корректирующий коэффициент		1,098	1,098	1
Скорректированная цена, руб./м ²		25 799	45 831	17 625
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов				
Корректирующий коэффициент		0,890	1	1
Скорректированная цена, руб./м ²		22 961	45 831	17 625
Корректировка на наличие ж/д ветки				

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректирующий коэффициент		0,870	1	1
Скорректированная цена, руб./м ²		19 976	45 831	17 625
Корректировка на обеспеченность земельным участком				
Корректировка, руб./м ²		-3 396	-28 523	-213
Скорректированная цена, руб./м ²		16 580	17 308	17 412
Корректировка на состояние внутренней отделки				
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб./м ²		16 580	17 308	17 412
Весовой коэффициент		0,25	0,20	0,55
Рыночная стоимость, руб./м²		17 184		
Рыночная стоимость, руб.		80 445 178		

Источник: расчет Оценщика

Скорректированная цена объектов-аналогов лежит в интервале от 16 580 до 17 412 руб./м². Разница между скорректированными ценами аналогов составляет 17 412 – 16 580 = 832 руб./м².

Ниже представлена формула для расчета разницы между скорректированными ценами аналогов в процентном соотношении.

$$p = \frac{|x - y|}{x} \times 100\%$$

где:

p – разница между скорректированными ценами аналогов в процентном соотношении;

x – первое число (17 412 руб./ м².);

y – второе число (16 580 руб./ м².).

Таким образом, разница между скорректированными ценами аналогов составляет 5% (832/17 412 * 100%).

Полученная выше стоимость объекта оценки включает в себя стоимости земельного участка, на котором он расположен.

В связи с тем, что здание является незавершенным строительством корпусом, а также права на земельный участок и здание не оформлены в надлежащем виде. Для расчета рыночной стоимости единого объекта недвижимости необходимо учесть затраты на завершение строительства и ввод в эксплуатацию здания, а также затраты на оформление прав на оцениваемые объекты. Кроме того, для выделения части земельного участка необходимо учесть затраты на межевание участка площадью 44 000 м², кадастровый №77:10:0003003:31. Согласно коммерческому предложению компании «Центр недвижимости «ЗЕВС», стоимость межевания земельного участка с сохранением составляет 71 300 руб.

Расчет итоговой стоимости производственного корпуса представлен в таблице ниже.

Таблица 29

Расчет рыночной стоимости производственного корпуса и затрат на завершение строительства

Наименование показателя	Значение показателя	Комментарии
Стоимость единого объекта недвижимости, руб.	80 445 178	Расчет Оценщика
Стоимость регистрации права собственности на здание, руб.	22 000	https://rosreestr.ru/site/ur/zaregistrirovat-nedvizhimoe-imushchestvo-/?price
Стоимость регистрации права аренды на земельный участок, руб.	15 000	http://www.zemvest.ru/uslugi-rosreestra/registratsiya-prav/02/
Затраты на межевание земельного участка, руб.	71 300	Коммерческое предложение компании «Центр недвижимости «ЗЕВС»
Затраты на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, руб.	50 700 000	Расчет представлен в разделе 7.3. настоящего Отчета
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	29 636 878	= 80 445 178 - (22 000 + 15 000 + 71 300 + 50 700 000)
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно)	29 637 000	

Источник: расчет Оценщика

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки расчетная величина рыночной стоимости производственного корпуса, определенная в рамках сравнительного подхода методом количественных корректировок, оценивается суммой (округленно):

29 637 000 руб.

(Двадцать девять миллионов шестьсот тридцать семь тысяч) российских рублей.

10.6.6. Проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными

Исходя из анализа рынка производственно-складской недвижимости (раздел 8.3.1. настоящего Отчета), диапазон цен предложений 1 м² без скидки на торг составляет от 13 590 до 26 667 руб.

Оценщик определил данный интервал по выборке из 5 аналогов, которые располагаются в районе объекта оценки.

В результате проведенных расчетов в рамках сравнительного подхода к оценке объекта оценки скорректированные значения аналогов находятся в интервале от 16 580 до 17 412 руб./м², итоговое значение стоимости 1 м², принято в размере 17 184 руб.

Таким образом, полученный результат оценки в рамках сравнительного подхода соответствует рыночным данным (раздел 8.3.1. настоящего Отчета).

10.7. Расчет стоимости объектов движимого имущества

В соответствии с Задаaniem на оценку в состав оцениваемого имущества входят 58 объектов движимого имущества (технологическое оборудование и погрузчик).

В ходе проведения анализа оцениваемого имущества с его перспективой дальнейшего использования, было выявлено, что технологическое оборудование, входящее в состав объекта оценки, не образует законченную технологическую цепочку, и не может обеспечить выпуск конечной продукции без участия остального оборудования, которое не входит в состав движимого имущества. Кроме того, Опрошенные технические специалисты завода-изготовителя оборудования, проектного института не видят перспективы производства материалов из неавтоклавногo поробетона, так как требуются значительные затраты на приведение в соответствие имеющегося оборудования и допоставки оборудования, а себестоимость продукции и спрос на нее в современных условиях делают проект нецелесообразным с экономической точки зрения.

С учетом вышеизложенного, Оценщик считает целесообразным демонтировать технологическое оборудование, спрос на которое отсутствует, с последующей реализацией годных остатков в качестве металла.

В связи с отсутствием какой-либо технической документации технологического оборудования корректно определить вес данного оборудования не представляется возможным. В ходе анализа рынка было выявлено объявление³⁰ о продаже технологического оборудования по производству газобетона, схожего с оцениваемым технологическим оборудованием. Оценщик проводил сопоставление оцениваемого оборудования с аналогичным оборудованием из объявления по наименованию и принципу работы. В расчеты принимался средний вес аналогичного оборудования, который уточнялся в ходе телефонных переговоров с техническими специалистами завода изготовителя³¹.

Согласно данным компании ООО «Металлпром»³² стоимость демонтажа 1 тонны промышленного оборудования составляет 1 200 руб.

³⁰ Источник информации: <http://production.prom.psyfiles.ru/000190.html/>.

³¹ Источник информации: <https://www.wehrhahn.de/ru/>, представитель в Москве тел: +7 499 240 28 13 (тел./факс), +7 916 744 07 68 (моб.)

³² Источник информации: <http://demontagniki.ru/prices/tseny-na-demontazh/>.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

В связи с тем, что Оценщик не обладает точной информацией о виде и качестве металла, было принято решение реализовать данный металл в качестве «Микс» лома. На основании данных открытого портала «Ламбе.ру»³³ стоимость одной тонны «Микс» лома составляет 8 000 рублей. По итогам телефонных переговоров было выявлено, что компания готова сама организовать транспортировку лома на свою площадку, при продаже лома массой свыше 100 тонн, следовательно, в рамках настоящего Отчета затраты на транспортировку лома не учитывались.

Расчет рыночной стоимости годных остатков представлен в таблице ниже.

Таблица 30

Расчет рыночной стоимости годных остатков оцениваемого оборудования³⁴

№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Количество, шт	Вес оборудования, тонна	Стоимость демонтажа, руб. тонна	Стоимость лома черных металлов «Микс», руб. тонна	Рыночная стоимость, руб
1	Весы для воды	1	0,6	1 200	8 000	4 080
2	Весы для извести, гипса и микрокремнезема	1	0,6	1 200	8 000	4 080
3	Весы для цемента и повторно используемых материалов	1	0,6	1 200	8 000	4 080
4	Весы для алюминиевой суспензии	1	0,6	1 200	8 000	4 080
5	Смеситель	1	1,2	1 200	8 000	8 160
6	Очистная установка	1	3,2	1 200	8 000	21 760
7	Электроуправление	1	-	1 200	8 000	1
8	Система трубопроводов	1	-	1 200	8 000	1
9	Электроуправление	1	-	1 200	8 000	1
10	Режущая каретка	1	9,5	1 200	8 000	64 600
11	Электроуправление режущей каретки	1	-	1 200	8 000	1
12	Боковой триммер	1	8,65	1 200	8 000	58 820
13	Комплект профилирующих инструментов	1	-	1 200	8 000	1
14	Режущий инструмент по толщине	1	2,5	1 200	8 000	17 000
15	Поперечный режущий инструмент	1	7	1 200	8 000	47 600
16	Гидравлическая установка	1	5,6	1 200	8 000	38 080
17	Электроуправление поперечного режущего инструмента	1	-	1 200	8 000	1
18	Электроуправление	1	-	1 200	8 000	1
19	Система трубопроводов	1	-	1 200	8 000	1
20	Подготовка алюминия к перемешиванию	1	2	1 200	8 000	13 600
21	Вибромашина	1	5,6	1 200	8 000	38 080
22	Электроуправление	1	-	1 200	8 000	1
23	Формы	8	14	1 200	8 000	95 200
24	Трансбордер	1	10	1 200	8 000	68 000
25	Рельсовый транспортер для форм	1	2	1 200	8 000	13 600
26	Машина для раскрытия и закрытия форм	1	0,1	1 200	8 000	680
27	Гидравлическое управление	1	5,6	1 200	8 000	38 080
28	Опрокидывающая машина	1	3,8	1 200	8 000	25 840
29	Гидравлическая установка	1	5,6	1 200	8 000	38 080
30	Электроуправление опрокидывающей машины	1	-	1 200	8 000	1
31	Трансбордер	2	20	1 200	8 000	136 000

³³ Источник информации: <http://www.lombe.ru/tsena-metallolom/>.

³⁴ Входящие в состав объекта оценки позиции оборудования, как электроуправление, система трубопроводов и принадлежности силоса, являются неотъемлемой частью технологического оборудования. В ходе анализа рынка было выявлено, что по отдельности такое оборудование на рынке не пользуется спросом. В связи с отсутствием какой-либо информации о принадлежности к определенному технологическому оборудованию, а также с отсутствием данных об их составе, характеристиках и весе металла в данных позициях, Оценщик принимает рыночную стоимость данных позиций в размере – 1 руб., как минимальное положительного значение выше нуля в валюте определения стоимости

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Количество, шт	Вес оборудования, тонна	Стоимость демонтажа, руб. тонна	Стоимость лома черных металлов «Микс», руб. тонна	Рыночная стоимость, руб
32	Закалочные тележки	10	15	1 200	8 000	102 000
33	Закалочные решетки	10	5	1 200	8 000	34 000
34	Электроуправление разделяющей машины	1	-	1 200	8 000	1
35	Транспортер закалочных тележек	1	10	1 200	8 000	68 000
36	Установка для укладывания блоков на паллеты	1	3,8	1 200	8 000	25 840
37	Электроуправление машины для пакетирования	1	-	1 200	8 000	1
38	Наклоняемый стол	1	2	1 200	8 000	13 600
39	Электроуправление транспортной машины для пакетирования	1	-	1 200	8 000	1
40	Усадочная машина с электроуправлением	1	2	1 200	8 000	13 600
41	Резеовуар для воды	2	40	1 200	8 000	272 000
42	Силос для гипса	1	2	1 200	8 000	13 600
43	Дозировочный шнек для гипса	1	1,2	1 200	8 000	8 160
44	Принадлежности силоса	1	-	1 200	8 000	1
45	Силос для извести	1	2	1 200	8 000	13 600
46	Дозировочный шнек для извести	1	1,2	1 200	8 000	8 160
47	Принадлежности силоса	1	0	1 200	8 000	1
48	Силос для цемента	1	2	1 200	8 000	13 600
49	Дозировочный шнек для цемента	2	2,4	1 200	8 000	16 320
50	Принадлежности силоса	1	-	1 200	8 000	1
51	Силос для микрокремнезема	1	2	1 200	8 000	13 600
52	Станция загрузки мешков	1	3	1 200	8 000	20 400
53	Дозировочный шнек	1	1,2	1 200	8 000	8 160
54	Принадлежности силоса	1	-	1 200	8 000	1
55	Резервуар с мешалкой	1	3,2	1 200	8 000	21 760
56	Смесительный резервуар с мешалкой	1	3,2	1 200	8 000	21 760
57	Смесительный резервуар с мешалкой	1	3,2	1 200	8 000	21 760
Итого				1 449 437		
Итого (округленно)				1 449 000		

Источник: расчет Оценщика

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки расчетная величина рыночной стоимости технологического оборудования (возвратная стоимость металлолома от демонтажа оборудования), оценивается суммой (округленно):

1 449 000 руб.

(Один миллион четыреста сорок девять тысяч) российских рублей.

10.7.1. Расчет рыночной стоимости погрузчика

Исключительно важными этапами при использовании сравнительного подхода в оценке движимого имущества являются выбор сопоставимых аналогов и тщательный анализ используемых в расчетных процедурах ценовых показателей сравниваемых объектов с целью приведения последних к единой базе (одинаковым условиям приобретения). Данный процесс предполагает расчет и введение в цены отобранных аналогов так называемых «коммерческих поправок». Затем производится расчет и введение поправок на разницу в технико-экономических показателях аналогов и оцениваемого объекта. После проверки произведенных расчетов и анализа скорректированных цен аналогов делается вывод о стоимости оцениваемого объекта методом сравнительного анализа продаж.

Метод прямого сравнения с аналогом применим при соблюдении следующих условий:

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

- сбалансированность рынка. Для получения достоверных результатов при оценке имущества данным методом необходимо, чтобы на рынке не наблюдалось существенного дисбаланса между спросом и предложением. Рыночная стоимость определяется как наиболее вероятная цена, которая сложится на свободном конкурентном рынке, что предполагает наличие баланса спрос-предложение;
- достаточный уровень свободной рыночной конкуренции. Объект, оцениваемый методом прямого сравнительного анализа продаж, не должен продаваться или производиться монополистом;
- неуникальность оцениваемого объекта. Метод прямого сравнительного анализа продаж не дает корректных результатов при оценке как для объектов, едва появившихся на рынке, так и для объектов, уже не продаваемых.

Оцениваемый объект, а также рынок аналогичных объектов на дату оценки удовлетворяет всем вышеперечисленным требованиям. Это дает возможность применить при оценке данного вида имущества метод прямого сравнения с аналогом.

Процедура оценки методом прямого сравнения с аналогом включает в себя следующие этапы:

1. Исследование рынка с целью сбора первичной информации о совершенных сделках и предложениях о продаже аналогичных объектов.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности.
3. Подбор и анализ применяемых единиц сравнения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогов по отдельным элементам.

В настоящем Отчете в качестве единицы сравнения выбрана стоимость полностью укомплектованного объекта в рублях.

Подбор объектов-аналогов

Краткая характеристика подобранных объектов-аналогов представлена в таблице ниже.

Таблица 31

Краткая характеристика объектов-аналогов

№	Объект-аналог	Год выпуска объекта-аналога	Дата предложения	Цена предложения объекта-аналога с учетом НДС, руб.	Цена предложения объекта-аналога без учета НДС, руб.	Источник информации
1	Минипогрузчик Mustang 2086	2011	Январь 2018	1 566 600	1 327 627	http://tech4stroy.ru/companies/price_item/19223
2	Минипогрузчик Mustang 2086	2012	Январь 2018	1 350 000	1 144 068	http://www.avito.ru/moskva/gruzoviki_i_spetstehnika/mini_pogruzchik_mustang_2086_2012_goda_vypuska_1209441271
3	Минипогрузчик Mustang 2086	2009	Январь 2018	1 450 000	1 228 814	http://spec.drom.ru/sankt-peterburg/loader/minipogruzchik-mustang-2086-2010-g-58061978.html

Источник: открытые источники приведены в таблице

Введение корректировок

Для определения стоимости оцениваемого движимого имущества в расчетах использовались следующие корректировки:

- на объем передаваемых прав;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на торг;
- на дату предложения/оценки;
- на физический износ.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Корректировка на объем передаваемых прав

В данном случае корректировка по данному фактору не требуется, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект передаются в собственность. Обременения прав на объекты отсутствуют.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на торг

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. По мнению Оценщика, объявленные цены объектов-аналогов, подобранных на вторичном рынке, должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в результате торгов.

Размер скидки на уторговывание определялся по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №21, ноябрь 2017 года (Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича). Средний размер скидки на уторгование для дорожной техники импортного производства, составил 3%.

Корректировка на дату предложения/оценки

Корректировка не требуется, поскольку предложения по реализации аналогов, актуальны на дату оценки.

Корректировка на физический износ

По мнению Оценщика, в цены объектов-аналогов должна быть введена корректировка на износ, учитывающая различия физического состояния оцениваемого объекта и объектов-аналогов.

Расчет корректировки на физический износ объектов-аналогов производится по следующей формуле:

$$K = \left(\frac{100 - I_{\text{оц}}}{100 - I_{\text{а}}} - 1 \right) * 100 ,$$

где:

I_а – физический износ объекта-аналога;

I_{оц} – физический износ объекта оценки.

Физический износ объектов-аналогов рассчитывался аналогичным образом методом срока жизни³⁵. Фактический срок службы объектов-аналогов определялся от года выпуска до даты предложения.

Расчет физического износа объектов-аналогов и величина корректировки на физический износ приведены в итоговой таблице расчета стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода.

Веса аналогов

Веса аналогов рассчитывались обратно пропорционально абсолютному значению корректировок по следующей формуле:

³⁵ Источник информации: http://www.bt-lift.ru/informatsiya/o_stoimosti_vladeniya_pogruzchikom/.

Срок службы погрузчиков 16-20 тыс. моточасов т.е. 8-10 лет эксплуатации, в расчет принимается среднее значение 9 лет.

$$W_i = \frac{\left(\frac{P_{ai}}{P_{ai} + K_i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_{ai}}{P_{ai} + K_i} \right)^2},$$

где:

W_i – вес i-го аналога;

P_{ai} – начальная цена предложения объекта i-го объекта-аналога;

K_i – абсолютное значение корректировок (сумма модулей всех корректировок для i-го объекта-аналога);

n – количество объектов, участвующих в расчетах.

Расчет рыночной стоимости погрузчика представлен в таблице ниже

Таблица 32

Расчет стоимости погрузчика в рамках сравнительного подхода

№	Наименование оцениваемого объекта	Марка/модель оцениваемого объекта	Объект-аналог	Цена предложения объекта-аналога с НДС, руб.	Снижение цены в процессе торгов, %	Корректировка на дату предложения, %	Тнорм, лет	Тфакт, лет	Физический износ ОО, %	Физический износ ОА, %	Корректировка на различие в износе, %	Скорректированная цена с учетом НДС, руб.	Количество корректировок по объектам-аналогам	Общее количество корректировок	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость (округленно) с учетом НДС, руб.
1	Погрузчик	Mustang SL 2086	Минипогрузчик Mustang 2086	1 566 600	-3,0	1,0	9	7	80	78	-9	1 382 838	2	6	0,36	1 264 000
			Минипогрузчик Mustang 2086	1 350 000	-3,0	1,0		6		67	-39	798 795	2		0,22	
			Минипогрузчик Mustang 2086	1 450 000	-3,0	1,0		9		80	0	1 406 500	2		0,42	

Источник: расчеты Оценщика

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки расчетная величина рыночной стоимости погрузчика, оценивается суммой (округленно):

1 264 000 руб.

(Один миллион двести шестьдесят четыре тысячи) российских рублей.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Проведение оценки включает в себя, согласно пункту 23г ФСО №1, «согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки». В соответствии с пунктом 25 указанного ФСО «в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений».

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком была рассмотрена возможность использования основных оценочных подходов: затратного, сравнительного и доходного. При оценке объекта недвижимости Оценщик применил сравнительный и доходный подход из возможных подходов к оценке рыночной стоимости. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. В настоящем Отчете согласование производится путем взвешивания промежуточных результатов, при этом веса отражают обоснованное субъективное мнение Оценщика относительно достоверности результата, полученного в рамках каждого из подходов.

Оценка на основе сравнительного базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому при наличии активного рынка недвижимости в регионе реально отражает стоимость оцениваемого имущества.

Оценка на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы. Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости. Ключевыми факторами, формирующими стоимость в рамках доходного подхода, являются: площадь, сдаваемая в аренду, процент заполняемости, арендные ставки, динамика их роста/снижения, величина эксплуатационных затрат, ставка дисконтирования/капитализации. Капитализация денежных потоков от аренды помещений отражает возможность получения дохода от недвижимости и в этом аспекте выражает интересы собственника с точки зрения прибыльности вложений.

Поскольку в рамках настоящего Отчета к оценке объекта оценки применялся только один подход, процедура согласования, а также указание результатов оценки, полученных с применением различных подходов к оценке, не требуются.

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенного исследования итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 19.01.2018 оценивается суммой с учетом НДС 18%, округленно:

32 350 000 руб.

(Тридцать два миллиона триста пятьдесят тысяч) российских рублей.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки попозиционно представлена в таблице ниже.

Таблица 33

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки попозиционно³⁶

№ п/п	Наименование объекта	Количество, шт.	Рыночная стоимость с учетом НДС 18%, руб.
1	Совокупность строительных конструкций и материалов, имеющую признаки недвижимого имущества (незавершённого строительством корпуса по производству неавтоклавнога газобетона)	1	29 637 000
2	Весы для воды	1	4 080
3	Весы для извести, гипса и микрокремнезема	1	4 080
4	Весы для цемента и повторно используемых материалов	1	4 080
5	Весы для алюминиевой суспензии	1	4 080
6	Смеситель	1	8 160
7	Очистная установка	1	21 760
8	Электроуправление	1	1
9	Система трубопроводов	1	1
10	Электроуправление	1	1
11	Режущая каретка	1	64 600
12	Электроуправление режущей каретки	1	1
13	Боковой триммер	1	58 820
14	Комплект профилирующих инструментов	1	1
15	Режущий инструмент по толщине	1	17 000
16	Поперечный режущий инструмент	1	47 600
17	Гидравлическая установка	1	38 080
18	Электроуправление поперечного режущего инструмента	1	1
19	Электроуправление	1	1
20	Система трубопроводов	1	1
21	Подготовка алюминия к перемешиванию	1	13 600
22	Вибромашина	1	38 080
23	Электроуправление	1	1
24	Формы	8	95 200
25	Трансбордер	1	68 000
26	Рельсовый транспортер для форм	1	13 600
27	Машина для раскрытия и закрытия форм	1	680
28	Гидравлическое управление	1	38 080
29	Опрокидывающая машина	1	25 840
30	Гидравлическая установка	1	38 080
31	Электроуправление опрокидывающей машины	1	1
32	Трансбордер	2	136 000
33	Погрузчик	1	1 264 000
34	Закалочные тележки	10	102 000
35	Закалочные решетки	10	34 000
36	Электроуправление разделяющей машины	1	1
37	Транспортер закалочных тележек	1	68 000
38	Установка для укладывания блоков на паллеты	1	25 840
39	Электроуправление машины для пакетирования	1	1
40	Наклоняемый стол	1	13 600

³⁶ Входящие в состав объекта оценки такие позиции оборудования, как электроуправление, система трубопроводов и принадлежности силоса, являются неотъемлемой частью технологического оборудования. В ходе анализа рынка было выявлено, что по отдельности такое оборудование на рынке не пользуется спросом. В связи с отсутствием какой-либо информации о принадлежности к определенному технологическому оборудованию, а также с отсутствием данных об их составе, характеристиках и весе металла в данных позициях, Оценщик принимает рыночную стоимость данных позиций в размере – 1 руб., как минимальное положительного значение выше нуля в валюте определения стоимости

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

№ п/п	Наименование объекта	Количество, шт.	Рыночная стоимость с учетом НДС 18%, руб.
41	Электроуправление транспортной машины для пакетирования	1	1
42	Усадочная машина с электроуправлением	1	13 600
43	Резервуар для воды	2	272 000
44	Силос для гипса	1	13 600
45	Дозировочный шнек для гипса	1	8 160
46	Принадлежности силоса	1	1
47	Силос для извести	1	13 600
48	Дозировочный шнек для извести	1	8 160
49	Принадлежности силоса	1	1
50	Силос для цемента	1	13 600
51	Дозировочный шнек для цемента	2	16 320
52	Принадлежности силоса	1	1
53	Силос для микрокремнезема	1	13 600
54	Станция загрузки мешков	1	20 400
55	Дозировочный шнек	1	8 160
56	Принадлежности силоса	1	1
57	Резервуар с мешалкой	1	21 760
58	Смесительный резервуар с мешалкой	1	21 760
59	Смесительный резервуар с мешалкой	1	21 760
Итого			32 350 000

Источник: расчет Оценщика

Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, Оценщик не выражает мнение о возможном диапазоне величины рыночной стоимости объекта оценки, и свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Настоящее заключение следует рассматривать только в контексте полного текста Отчета об оценке. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также федеральных стандартов оценки (ФСО №1, №2, №3, №7, №10).

Генеральный директор



В.В. Бирюков

Оценщик

А.Е. Фоменко

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ВНЕШНИХ ИСТОЧНИКОВ

Перечень источников внешней информации и нормативных актов

В рамках проведения настоящей оценки Оценщик использовал следующие основные источники информации.

- Информация, полученная из внешних источников, в том числе:
 - Минэкономразвития России (Источник: <http://www.economy.gov.ru/>);
 - Росреестр (Источник: <https://pk5.rosreestr.ru/>);
 - Росстат (Источник: <http://www.gks.ru/>);
 - Центральный банк Российской Федерации (Источник: <http://www.cbr.ru/>);
 - База данных о недвижимости «ЦИАН» (<http://cian.ru/>);
 - другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации, предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа. К наиболее авторитетным источникам были отнесены в первую очередь государственные органы, специализированные базы данных, а также средства массовой информации, позволяющие установить авторство, а во вторую – данные независимых коммерческих организаций, находящиеся в открытом доступе.

- Перечень нормативных актов³⁷:
 - Гражданский кодекс Российской Федерации;
 - Земельный кодекс Российской Федерации;
 - Градостроительный кодекс Российской Федерации;
 - Налоговый кодекс Российской Федерации;
 - Жилищный кодекс Российской Федерации;
 - Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), обязательный к применению при оценке недвижимого имущества утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611;
 - другие нормативно-правовые акты, указанные по тексту настоящего Отчета.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций. Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

³⁷ С учетом всех дополнений и изменений, принятых на дату составления настоящего Отчета.

Принт-скрины объектов-аналогов, используемых при расчете стоимости единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог №1

The image displays two screenshots of a real estate listing on the CIAN website. The top screenshot shows the main listing page for a warehouse with 17,113.3 m² area, priced at 390,000,000 RUB. The bottom screenshot shows a detailed description of the property, including its location, features, and contact information for the agent MIKSEL.

Склад, 17 113,3 м²
 Московская область, Солнечногорский район, Берсенева деревня. На карте
 Речной вокзал, 30 мин. на транспорте

390 000 000 Р
 Следить за изменением цены

МИЗЛЬ
 Агентство недвижимости
 2853 объявления
+7 499 372-92-74
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

Площадь 17 113,3 м²
Этаж 1 из 2
Помещение Свободно

Лот 11112. Продается производственно-складской комплекс на расстоянии 30км от МКАД, в 1200 м от Ленинградского шоссе (Е-105), по правой стороне при движении в сторону Москвы, на пересечении с Бетонным кольцом (А-107). Комплекс располагается по адресу: Московская обл., Солнечногорский р-н, д.Берсенева, сельское поселение Пешковское, включает в себя Собственность на: Земельный участок общей площадью 7,9 Га; Здания и сооружения общей площадью 17 113,3 кв.м; Подъездная дорога 1212 м от Ленинградского шоссе; Своя Ж/д ветка 540 м. Выделенные мощности 2 000 кВт электричества с возможностью увеличения. Преимуществом доступности к объекту является близость Московского малого кольца, удобный подъезд большого транспорта и наличие железнодорожной ветки, что позволяет оптимизировать грузопоток и минимизировать транспортные расходы, а так же удобное расположение для найма сотрудников, в транспортной доступности Зеленоград и Солнечногорск. В пешей доступности от ж/д ст.Поварово-2. Все это делает комплекс перспективным для дальнейшего развития. В настоящее время комплекс на 80% заполнен арендаторами: производство мебели, складирование стройматериалов, переработка пластика, переработка резины и другие. Договора все короткие, на 11 месяцев. Также предусмотрено расторжение в одностороннем порядке, с уведомлением за месяц. Площадь офисных помещений составляет 310 м2. Все помещения неотапливаемые, пандус есть в основном корпусе (помещение на плане 20). Есть кран-балки. Постройки все капитальные. Охрана круглосуточная всей территории.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 499 372-92-74
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

Условия сделки

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/169408967/>

Объект аналог №2

The screenshot shows a real estate listing for a warehouse. The main title is "Склад, 8 035 м²". The location is "Московская область, Солнечногорский район, Есиново деревня". The price is listed as "350 000 000 Р". The listing includes a large photo of the warehouse, a table of specifications, and a sidebar with contact information and advertisements.

Склад, 8 035 м²
 Московская область, Солнечногорский район, Есиново деревня [На карте](#)
 Речной вокзал, 15 мин. на транспорте

350 000 000 Р

ИНТЕКСТА от 3 121 676 руб/мес

+7 926 207-42-42
+7 926 520-08-08

Пожалуйста, свяжитесь, что мышли это объявление на ЦИАН

7 фото

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
8 035 м²	1 из 1	6 м	Свободно

Продается имущественный комплекс 8035 кв.м. на земельном участке 18,38 га промышленного назначения в собственности. Участок расположен на первой линии в 32 км от МКАД по Ленинградскому шоссе вблизи д.Есиново, в 2-х км от Малого бетонного кольца (А-107) и в 4-х км от проектируемого ЦКАД. Имеет два звезда/выезда, есть возможность подключения всех коммуникаций.

РЕКЛАМА
 Технопарк Ретевга
 Продажа помещений от 162 м² под промышленное, 3 км от ТТК, м. Марьино. Окрана 24/7. Тел.: (495) 104-78-65

РЕКЛАМА
 АдапТВилл и Селитерская
 Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, ресторан, кафе. Тел.: (495) 374-55-99

РЕКЛАМА
 LOFT - офисы в новом БЦ
 Продажа оф-в и ПСН в БЦ Riverside. Превосходящий оф-в 1077 м² под. Свободность 100%. Акция! Отделка в подарок. Тел.: (495) 120-00-38

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/173919768/>

Объект аналог №3

Защищено | <https://afy.ru/zelenograd/kupit-prom-pomeshchenie/900177485>

Продается производственный комплекс в Зеленограде площадью 2692 кв.м.

08 января 2018 (16:27:01) [Распечатать](#) [Добавить в избранное](#) [Пожаловаться](#)

Общая информация [Фотографии](#) [Местоположение](#) [Статистика](#)

ID объекта: 900177485, рейтинг: 8359


Продается производственный комплекс по адресу: город Зеленоград, ул. Заводская, 16, стр5-6. Общая площадь объекта: 2 692,0 кв.м Назначение: производство, автосервис, автомойка, магазин, склад. Расположено рядом с крупными автомагистралями и основными общественными транспортом. Окружение в непосредственной близости идет строительство трех крупных жилых микрорайонов, производственно-складские территории, автозаправка. Земельный участок, на котором расположены строения – 0,62 Га. Имеется возможность организации парковки на внутренней территории. Объект обеспечен всеми коммуникациями, эл. мощность – 1 000 квт. Высота потолков в цехах - 6 м, высота до ферм – 4,5 м. Объект расположен на 1й линии домов, высокие потолки, свободная планировка. Ставка аренды, включая НДС, коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Окна/стеклянные коммерческие условия обсужаются индивидуально. Имеется возможность изменения планировки здания.


Итоговая стоимость: **55 000 000 Р**


900 000 \$ или 792 000 €


[Использовать калькулятор](#)

Агент


 [Воротилко Алексей Владимирович](#)
+7 (903) 719-06-14
Время для звонка: 09:00 - 21:00
[Написать письмо](#)

 Агентство **"Южная гавань"**
Адрес: Москва, ул. Ассем, д. 8

 [Посмотреть на карте. Больше о районе](#)

Посетители: 1451
Пополнить:

Продлено 08 января 2018 (16:27:01) по иск.

Фотографии объекта



Расположение

Местоположение: [Россия, Москва, Зеленоград, ул. Заводская, 16, ст5](#)
Район: ЗелАО
Метро: [м. Речной вокзал](#) 20 мин. транспортом
Ближайшее шоссе: [Пеннинградское ш.](#)

Информация о помещении и здании

Расположение

Им. свидетельство: [Россия, Москва, Зеленоград, ул. Заводская, 16, ст 5](#)
Район: [ЗелАО](#)
Метро: [м. Речной вокзал](#) 20 мин. транспортом
Ближайшее шоссе: [Пеннинградское ш.](#)

Информация о помещении и здании

Материал постройки: кирпич

Количество этажей: 1

Высота потолков: 6

Общая площадь с учетом всех помещений, кв.м: 2692,0

Полная площадь, кв.м: 2692,0

Участок принадлежит собственнику, на правах собственности

Этаж: 1

Инфраструктура

Дополнительно: Есть асфальтировано, ограда, парковка

Коммуникации

Электроснабжение: обеспечено действующим договором с энергосбытовой компанией

Газоснабжение: имеется

Водоснабжение: центральное


Канализация: центральная канализация





Отопление: центральное отопление

Телефон: есть телефон

Стоимость и условия

55 000 000 Р

[Перейти](#) 

[Купить производственное помещение](#)  [Купить офис в Зеленограде, Жили](#)  [Продажа промышленной площадки](#)  [Участки ИЖС в 5 км от Чехова](#) 

<https://afy.ru/zelenograd/kupit-prom-pomeshchenie/900177485>

Принт-скрины объектов-аналогов, используемых при расчете стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Объект аналог №1

Коммерческая земля, 0,24 га
 Московская область, Солнечногорский район, Поляково деревня. На карте
 Ленинградское шоссе, 17 км от МКАД

4 752 000 Р

PRO
 ID 12855013
+7 495 104-68-06
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Площадь 0,24 га
Категория Земли промышленности

Коммуникации по границе земельного участка. Участок имеет круглогодичные подъездные пути (до Ленинградского шоссе - 4 км до МКАД - 18 км по Ленинградскому шоссе). Рельеф земельного участка ровный. В непосредственной близости от участка ведется строительство новых промышленных объектов. Возможно межевание от 30 соток. Стоимость 198 000 руб./сотка. Участок состоит из нескольких лотов: 5,6433 Га, 0,2494 Га, 10,5030 Га

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 495 104-68-06
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/163967825/>

Объект аналог №2

Коммерческая земля, 1,6 га
 Московская область, Солнечногорский район, Дурыкино деревня. На карте
 Ленинградское шоссе, 30 км от МКАД

28 800 000 Р

PRO
 ID 12855013
+7 495 104-68-06
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Площадь 1,6 га
Категория Земли промышленности

Земельные участки идеально подходят для размещения производства, складских комплексов и любых промышленных объектов. Рельеф земельных участков ровный. Коммуникации по границе. Стоимость 180 000 руб./сотка.

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/163965016/>

Объект аналог №3

Коммерческая земля, 100 сот.
 Московская область, Солнечногорский район, Поярково деревня, Клушинская ул. На карте
 Речной вокзал, 30 мин. на транспорте
 Ленинградское шоссе, 14 км от МКАД

23 000 000 ₽
 Следить за изменением цены

ИРБО
 ID 22164
 +7 925 418-06-08
 +7 495 995-96-40
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Нажать сообщение

АриVилл и Солнечная
 Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, рестораны, кафе.
 Тел.: (495) 374-55-99

LOFT - офисы в новом БЦ
 Продажа оф-ис и ПСН в БЦ RiverGate. Платежная моб. От 107 т.руб. Готовность 100%. Аренд. Отделка в подарок.
 Тел.: (495) 120-00-38

Площадь: **100 сот.** Категория: **Земли промышленности**

Предлагаются к продаже земли промышленного назначения общей площадью от 1 Га. Отличная транспортная доступность, наличие коммуникаций, местоположение делают эти земли не только удобными для использования, а так же очень привлекательными с точки зрения инвестиций. Звоните уважаемые бизнесмены, все расскажем подробно. Показ в любое удобное для вас время!

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/163228646/>

Принт-скрины объектов-аналогов, используемых при расчете стоимости погрузчика в рамках сравнительного подхода

Объект аналог №1

tech4stroy.ru / Каталог по продаже спецтехники / Машины для земных работ в строительстве / Спецтехника для продажи / Минипогрузчик Mustang 2086

Минипогрузчик Mustang 2086
Розничная цена: 1566600 руб

Производитель: Mustang
Страна производства: Россия
Год производства: 2011

Описание и характеристики

- Двигатель - Yanmar (Япония) Официальный дилер
- Объем - 3,3 л.
- Число цилиндров - 4
- Номинальная мощность - 64 л.с (63 кВт при 2500 об/мин.)
- Топливный бак - 91 л.
- Гидравлическая система - 81 л/135 л/мин
- Рабочее давление - 287 бар.
- Номинальная грузоподъемность - 1179 кг.
- Опородающая нагрузка - 2358 кг.
- Скорость передвижения - 12,4-18 км/ч
- Длина с ковшем - 3421 мм.
- Макс. высота разгрузки ковша - 3132 мм.
- Рабочий вес - 3983 кг.
- Дл. 60 разных видов навески
- 1566600 руб

Чтобы купить Минипогрузчик Mustang 2086, пожалуйста, обратитесь в компанию **ООО "ТК НОВАТОР"**

Степаволь
ул. 50 лет ВЛКСМ 93 стр.124
Телефон: 8-928-012-56-08
Контактный лиц.: Лера
Контактный E-mail: info@tknovator.ru

Другие предложения

Прогнозные оценки — 0, за месяц — 8, всего — 701

http://tech4stroy.ru/companies/price_item/19223

Объект аналог №2

Все объявления в Москве / Транспорт / Грузовики и спецтехника / Погрузчики

Мини погрузчик Mustang 2086 2012 года выпуска
№ 1209441271, размещено 16 января в 18:40 ⌚ 140 (+6)

1 350 000 ₽
Купить в кредит

8 968 808-11-01
Написать сообщение

Продавец
Продавец
На Avito с мая 2010
Завершено 7 объявлений

2 объявления пользователя

Адрес
Москва, м. Бибирево

Продается мини погрузчик Mustang 2086 ,2012 года выпуска с наработкой 2064 мото часа Усиленная гидравлика High flow Полностью в рабочем состоянии. Торг возможен минимальный.

Ура. Solaris за 6000р/мес
Осталось 18 нулей! Solaris по спец. программе за 6 000 рублей в месяц! Успей!

http://www.avito.ru/moskva/gruzoviki_i_spetstehnika/mini_pogruzchik_mustang_2086_2012_goda_vypuska_1209441271

Объект аналог №3

Домой → Спецтехника и грузозацепы → объявления о продаже и покупке → Погрузчики → Mustang → Mustang 2086 → Mustang 2086, 2009

Минипогрузчик Mustang 2086, 2010 г в Санкт-Петербурге
16.13.15 января

1 450 000 р. ★

выбодает из Санкт-Петербурга
Продавец 3 года, 1 месяц на сайте

[Показать телефон](#) [Спросить](#)

В кредит от 25 455 рублей в месяц

Наличие товара	В наличии
Модель погрузчика	Mustang 2086
Пробег по РФ	С пробегом
Год выпуска	2009
Состояние	Хорошее
Топливо	Бензин

Минипогрузчик MUSTANG SL, 2086, 2009 года выпуска, первая регистрация в ГИСМ 2010 год, наработка 4132 мч, рабочая масса 13115 кг, надежный двигатель YANMAR 4TNV98, 84 л.с, стоит ТНВД, грузоподъемность 2356 кг, макс. высота выгрузки 3124 мм, стандартный ковш 0,37 м3, дол. гидролинии под навеску, запаска, спец. маж и т.д. НОВАЯ РЕЗИНА все 4 штуки (на фото до замены), полные габариты мини техника 3421 x 1626 x 2060 мм, погрузчик дилерской, приобретен у официалов, работал в основном на выгках, состояние идеальное, ни одной проблемы нет, аналог машин CAT 262, БОБКЕТ 250, Вольво 110, работает в Питере, СЕ сертифицирован, евродозер

Предполагается прямая продажа без посредников.

Это ваше объявление?
№58061978

- ★ Добавить в избранное
- 📌 Добавить заметку
- 🔺 Пожаловаться

ama.yama Интернет-магазин запчастей и аксессуаров

[Форум о грузовиках и спецтехнике](#)

<http://spec.drom.ru/sankt-peterburg/loader/minipogruzchik-mustang-2086-2010-g-58061978.html>

Информация для расчета стоимости технологического оборудования

demotagniki.ru/prices/tseny-na-demontazh/

ДЕМОНТАЖНИКИ.RU
+7 (904) 644-2-644

ГЛАВНАЯ / ИНФО / О НАС / УСЛУГИ / ЦЕНЫ / КОНТАКТЫ ON-LINE ЗАКАЗ

демонтажные работы

- Демонтаж металлоконструкций
- Демонтаж металлолома
- Демонтаж труб, трубопроводов
- Демонтаж дымовых труб
- Демонтаж зданий и сооружений
- Демонтаж заводов
- Демонтаж ангаров, складов
- Демонтаж котельных
- Демонтаж и резка резервуаров
- Демонтаж кранов
- Демонтаж пром. оборудования

Утилизация и резка

- Утилизация автомобилей
- Утилизация вагонов
- Утилизация судов
- Переработка и резка лома

Покупка лома

- Привезёте лом сами

резка металла, демонтаж металлоконструкций		тарифы
Простая газовая резка металла, кислородно-пропановая резка металлолома , резка лома в габарит с толщиной металла не более 4 см		от 400 рублей
Простая газовая резка металла, кислородно-пропановая резка металлолома , резка лома в габарит с толщиной металла от 4 до 8 см		от 600 рублей
Простой демонтаж наземных металлических конструкций с толщиной металла не более 4 см (станки, рельсы, балки, вагоны, цистерны, трубы, инженерные сети, автомобили и пр.)		от 1000 рублей
Сложный демонтаж металлоконструкций (ангары, фермы, тяжёлое промышленное оборудование, локомотивы, вагоны и пр.)		от 1200 рублей
Сложный технологичный демонтаж крупногабаритных металлических конструкций (краны, котлы, корабли, дымовые трубы котельных, военная техника, ЛЭП и пр.)		от 2000 рублей
Резка металла, стали, чугуна толщиной более 8 см (кислородно-пропановая резка, плазменная резка, алмазная резка)		договорная
Резка спецсталей, нержавеющей, легированных и хромистых сталей, композитных материалов, брони (кислородно-пропановая резка, газово-флюсовая резка, плазменная резка, алмазная резка, резка термитным шнуром)		договорная
Демонтаж и снос зданий, строений, сооружений		
Демонтаж и снос деревянных строений, зданий, сооружений		от 1000 рублей
Демонтаж и снос кирпичных строений, зданий, сооружений		
Демонтаж и снос железобетонных строений, зданий, сооружений		

Перевозим сегодня в 09:00 Изменить +7 Ваш телефон Заложить звонок

Бесплатная версия обратного звонка RedConnect от 1400 рублей!

www.lombe.ru

ЛОМБЕ.РУ
ПРИЕМ ЛОМА ЧЕРНЫХ МЕТАЛЛОВ

Телефон: (495) 961-65-13

Телефон Мобильный Цена Контакты На Даче Позвоним

ЛОМБЕ.РУ - цены на лом

МЕТАЛЛОЛОМ ЦЕНЫ. КАТЕГОРИИ ЛОМА, ЧЕРМЕТ

Лом и отходы черных металлов принимаются в соответствии с ГОСТ 2302-25 и другими стандартами, требующими соответствующей маркировки и упаковки лома.

Цены на металлолом (чермет) на 1 тонну — январь 2018 г.

Она лома	Цена (руб/т)	Габариты (мм)	Толщина (мм)	Допускается	Не допускается
1	42000	не более 3000	не более 10	до 10% чугуна	Пластики, резина, бумага, стекло, ГСМ, краски, лаки, жиры, смазки, битум, асбестовый и другие отходы
2А	45000	не более 5000	не более 5	Отклонения от габаритных размеров в сторону увеличения, но не более чем на 10% от установленных	Пластики, проволока и изделия из нее, вязаный металл, минеральный и органический шлам
3А	32000	не более 1500	не более 10	Отклонения от габаритных размеров в сторону увеличения	Пластики, проволока и изделия из нее, вязаный металл, минеральный

Пункты приема металлолома

- Аэропорт
- Городские
- Ивановский
- Ивановский Порт
- Иваново
- Люберцы

Рассчитать стоимость

Информация для расчета стоимости оформления права собственности и права аренды

права, документы, «исходящие» для государственной регистрации прав, и «распространено» не применяется. Такие документы по истечении десяти рабочих дней с момента их поступления в случае наличия соответствующего указания в заявлении выдаются заявителю лично или направляются ему посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении. Если документы, необходимые для государственной регистрации прав, представлены в форме электронных документов, по истечении десяти рабочих дней с момента поступления таких документов заявителю по адресу электронной почты, указанному в заявлении, направляется уведомление в форме электронного документа с интернет-заявлением и таких документов к рассмотрению.

Размеры государственной пошлины за совершение регистрационных действий в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации в редакции Федерального закона № 221-ФЗ «О внесении изменений в главу 23.3 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» (если за совершение таких регистрационных действий статьей 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации не установлены льготы по ее уплате)

Виды регистрационных действий	Размеры государственной пошлины
1. Государственная регистрация права, возникающая до вступления в действие Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости на нежилых участках и зданиях в Едином государственном реестре недвижимости» (далее – Закон)	для физического лица – 2 000 рублей; для физического лица на объекты, указанные в подпункте 24 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации – 90 рублей; для юридического лица – 32 000 рублей;
2. Государственная регистрация доли в праве общей собственности, возникшей до вступления в действие Закона, осуществленная по желанию правообладателя за исключением доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения	для каждого физического лица – 2 000 рублей; для каждого физического лица на объекты, указанные в подпункте 24 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации – 180 рублей; для каждого юридического лица – 22 000 рублей;
3. Государственная регистрация права, возникающая до вступления в действие Закона, осуществленная в соответствии с пунктом 2 статьи 6 Закона в связи с государственной регистрацией сформированной (законченной) права или сделки с объектом недвижимого имущества, не являющейся отчуждением иного объекта (за исключением права на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения)	для физического лица – 1 000 рублей; для физического лица на объекты, указанные в подпункте 24 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации – 120 рублей; для юридического лица – 11 000 рублей;
4. Государственная регистрация доли в праве общей	для каждого физического лица – 1000 рублей;

Через торги. По аквизиции заявителя:

- решение органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления о проведении торгов (заверенная копия в 2-х экземплярах);
- протокол о результатах торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, выданный органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления (оригинал и копия);
- документ, подтверждающий публикацию органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления сообщения о проведении торгов (оригинал и копия).

Документы могут быть запрошены Росреестром в порядке межведомственного взаимодействия.

5. При предоставлении земельного участка в аренду под объекты капитального строительства – документами, подтверждающими право собственности на здание или сооружение (оригинал и копия). Документы не предоставляются, если право ранее было зарегистрировано в установленном законом порядке.

Заявитель по желанию может представить документ об уплате государственной пошлины. Если подтверждением уплаты пошлины не было получено от заявителя, Росреестр запросит его в рамках системы межведомственного информационного взаимодействия*. Если информация об уплате отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах, документ для регистрации при не рассмотривается и будет возвращен заявителю.

* Возможность получения подтверждения об уплате государственной пошлины в порядке межведомственного взаимодействия от имени Росреестра, у оператора метода межведомственного обмена или специалиста в офисе.

Сроки предоставления и стоимость услуги

За регистрацию договора аренды земельного участка вносится государственная пошлина:

	Для физических лиц	Для юридических лиц
Для земель сельскохозяйственного назначения	200 руб.	200 руб.
Для земельных участков иного назначения	1 000 руб.	15 000 руб.

Договор с регистрационной надписью выдается заявителю в срок не более 10 календарных дней со дня приема заявления и документов органами, осуществляющими государственную регистрацию прав. Если принятое решение об отказе в государственной регистрации, сообщении о таком отказе должно быть выдано заявителю в срок не более 3 дней после окончания установленного срока регистрации.

Возможные причины для приостановления государственной регистрации прав:

- возникновение у государственного регистратора сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений;
- отсутствие необходимых документов или сведений, запрашиваемых по межведомственным запросам;

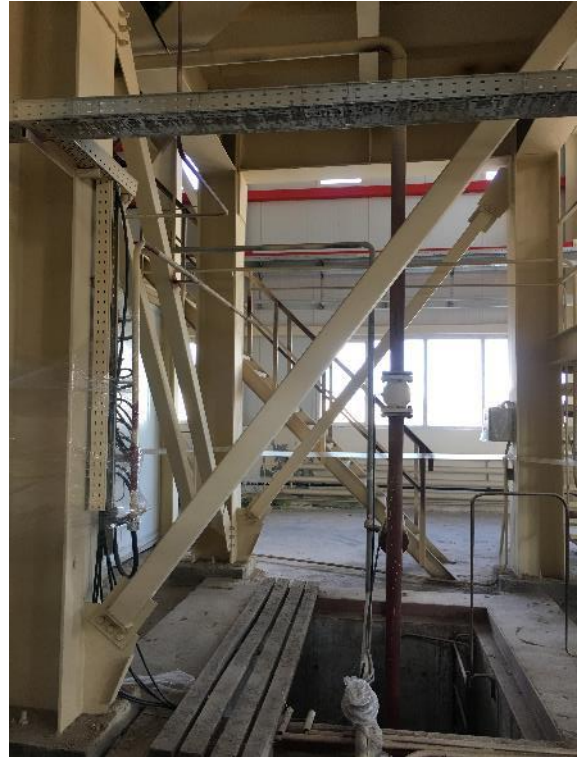
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОМАТЕРИАЛЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОМАТЕРИАЛЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ









ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ