



ООО «Бизнес Вектор» • bvector.ru • +7 (495) 646-04-48
127247, Москва, Дмитровское ш., дом 100, стр. 2
ИНН 7720546004/КПП 771301001
р/с 40702810000000007288 в «Банк «Новый Символ» (АО) г. Москва
к/с 30101810645250000209, БИК 044525209

ОТЧЕТ № 1512

об оценке рыночной стоимости объектов основных средств Закрытого акционерного общества «Регент Нетканые Материалы», расположенных по адресу: г. Москва, пос. Роговское, вблизи пос. Рогово, № 30

Дата оценки: 07 июля 2017 г.

Дата составления отчета: 19 октября 2017 г.

**Заказчик: Закрытое акционерное общество «Регент Нетканые Материалы»
(ЗАО «Регент НМ»)**

**Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор»
(ООО «Бизнес Вектор»)**

Москва, 2017



ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
1.1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	6
1.2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	9
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
1.4.	СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.	12
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	13
1.6.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.	13
1.7.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.	14
2.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	16
2.1	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	16
2.2.	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ.....	22
2.3.	ЭТАПЫ ОЦЕНКИ.....	23
3.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).....	24
3.1	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	24
3.2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.	24
3.3.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
3.4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. ..	33
4.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	35
4.1.	ОБЗОР РЫНКА	35
4.2.	ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	38
4.3.	ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ	44
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	56
5.1.	ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.	57
5.2.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	60
5.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ ..	76
6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	84
7.	ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.	84
8.	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	86

127247, Россия,
г. Москва,
Дмитровское ш., д. 100, стр. 2
ООО «Бизнес Вектор»

19 октября 2017 г.

ЗАО «Регент Нетканые Материалы»
142167, г. Москва,
пос. Роговское, вблизи пос. Рогово, № 30

Резолютивная часть отчета об оценке рыночной стоимости объектов основных средств Закрытого акционерного общества «Регент Нетканые Материалы» расположенных по адресу: г. Москва, пос. Роговское, вблизи пос. Рогово, № 30

Отчет подготовлен для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства.

УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

В соответствии с договором об оценке № 066-2017 от 07 июля 2017 г. (далее «Договор») специалистом ООО «Бизнес Вектор» произведена оценка рыночной стоимости объектов основных средств Закрытого акционерного общества «Регент Нетканые Материалы» расположенных по адресу: г. Москва, пос. Роговское, вблизи пос. Рогово, № 30

Данные, полученные в рамках оценки, будут использованы для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства.

Оценка проведена по состоянию на –07 июля 2017 г.

Оценка выполнена в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016г.); Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"; Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования" (ФСО N 10).

Выводы и положения настоящего отчета основаны на законодательных и нормативных актах, действующих на дату оценки (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ).

Для целей настоящей оценки рыночная стоимость определяется в соответствии с определением, содержащимся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ:

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

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

Расчет стоимости Объекта оценки проведен на основании исследований рынка, личного опыта и профессиональных знаний Оценщика. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Оценщиком были применены следующие общепринятые подходы, учитывающие характеристики Объекта оценки, которые в значительной степени определяют выбор наиболее подходящих методов:

- Сравнительный подход, метод анализа продаж (для объектов недвижимости),
- Затратный подход - Метод анализа цен сделок по договорам (контрактам) (для оборудования).

По результатам проведенного анализа, содержащегося в прилагаемом Отчете, по состоянию на 07 июля 2017 года рыночная стоимость составила:

№	Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб. без НДС ¹
1	Земельный участок кадастр.№50:27:004 03 16:0013	51	17 756 800
2	Земельный участок кадастр.№50:27:004 03 16:0014	50	22 599 564
3	Упаковочное оборудование Ekobal	195	95 185
4	Технологическая линия Reifenhauer SSS 4200 RF 4S REICOFIL 2-я линия	267	943 741 102
5	Технологическая линия Reifenhauer SMXS 3200RF3.1	180	304 393 179
6	Бункер-накопитель	177	4 756
7	Оборудование ТЭС	197	63 834 939
8	Емкость нержавеющая 2500л	164	20 990
9	Газопровод высокого давления (3,5 кгс/см ²) 42,05м	187	718 459
10	Здание газопоршневой теплоэлектростанции	188	47 272 012
11	Насосная водозаборного узла и пожаротушения	189	10 411 218
12	Производственный корпус	190	86 102 314
13	Станция глубокой биологической очистки хозяйственно-бытовых сточных вод	191	5 268 268
	ИТОГО		1 502 218 786

Мнение об оценке, представленное в данном сопроводительном письме, может быть понято в полной мере после прочтения прилагаемого Отчета, ознакомления с приложениями, допущениями и ограничивающими условиями, а также общими условиями предоставления услуг.

Заключение о стоимости, приведенное в настоящем Отчете основано на наиболее достоверной экономической информации, полученной Оценщиком в процессе работы над проектом.

С уважением,
Павел Швец,
Генеральный директор
ООО «Бизнес Вектор»

¹ в соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) объектом обложения НДС не являются.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

<p>Объект оценки</p> <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).</p>	<p>Объекты основных средств Закрытого акционерного общества «Регент Нетканые Материалы» расположенных по адресу: г. Москва, пос. Роговское, вблизи пос. Рогово, №30 (в количестве 13 инвентарных позиций)</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Земельный участок кадастр. №50:27:004 03 16:0013 ✓ Земельный участок кадастр. №50:27:004 03 16:0014 ✓ Упаковочное оборудование Ekobal ✓ Технологическая линия Reifenhauer SSS 4200 RF 4S REICOFIL 2-я линия ✓ Технологическая линия Reifenhauer SMXS 3200RF3.1 ✓ Бункер-накопитель ✓ Оборудование ТЭС ✓ Емкость нержавеющая 2500л ✓ Газопровод высокого давления (3,5 кгс/см²) 42,05м ✓ Здание газопоршневой теплоэлектростанции ✓ Насосная водозаборного узла и пожаротушения ✓ Производственный корпус ✓ Станция глубокой биологической очистки хозяйственно-бытовых сточных вод <p>Детальное описание объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.</p>
<p>Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей</p>	<p>Инвентаризационная опись основных средств № 1, №2, №3, №4, №5, от 28.04.2017 г.</p> <p>Свидетельства о государственной регистрации права на объекты недвижимого имущества.</p> <p>Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества № 77-00-4001/5003/2017-8231 от 28.04.2017 г</p> <p>Договор купли-продажи оборудования №2/07 от 20.07.2006 г.</p> <p>Контракт №010106 о покупке оборудования</p> <p>Приложение №9 от 25 января 2011 г. к контракту №110510 от 11 мая 2010 г.</p> <p>Приложение №1 к контракту №19-10//09 от 30.11.2009 г. о поставке деталей для оборудования.</p> <p>Технические паспорта зданий</p>

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Учитываемые права – собственность. Данные об ограничениях и обременениях на права собственности на объект оценки - ипотека.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки, отсутствуют.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	07 июля 2017 г.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	
Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации	Движимое имущество в т. ч. оборудование в количестве 6 (шести) инвентарных позиций. Поэлементный состав объектов достаточных для их идентификации, ввиду существенного объема информации, дублирование которой в рамках данного раздела признано не целесообразным, представлено в разделе 3 «описание объекта оценки» настоящего Отчета.
Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации оборудования (при наличии таких активов).	Нематериальные активы, необходимые для эксплуатации оборудования не выявлены.
Дополнительная к указанной в ФСО N 1 информации в части допущений, на которых должна основываться оценка	Допущение, связанное с ограничением объема работ по осмотру оцениваемых машин и единиц оборудования: В соответствии с п. 8 ФСО №10 Задание на оценку устанавливает степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра. В соответствии с заданием на оценку степень детализации работ по осмотру – полный осмотр. Допущения, связанные с проведением осмотра: Техническое состояние движимого имущества, соответствует хронологическому возрасту объектов оценки без каких-либо отличительных особенностей, связанных с условиями эксплуатации, и отсутствием неисправных узлов и агрегатов. Допущение, связанное с ограничением объема работ по

	<p>анализу рынка:</p> <p>Анализ рынка представлен в отчете общим обзором состояния отрасли «рынок производственно-складской недвижимости» (на основании отраслевой принадлежности предприятия – собственника имущества), более детальная сегментация рынка признана нецелесообразной ввиду объективного отсутствия открытых источников информации о состоянии соответствующих подотраслей.</p>
<p>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в отчете об оценке целях. 2. Оценщик не проводил как часть данной работы экспертизу правоустанавливающих документов на оцениваемое имущество. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемого имущества или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на него. Право собственности на оцениваемое имущество считается достоверным. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке. 3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт ответственности за наличие таких скрытых фактов и за необходимость выявления таковых. 4. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. 5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчёте, имени и профессиональной принадлежности Оценщика - без письменного согласия Оценщика. На основании части четвертой ГК РФ, Глава 69, ст. 1225, СТ. 1259, указанный отчёт является объектом авторских прав. 6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 7. С учетом целей и задач оценки, Оценщик принимает на себя обязательства соблюдать конфиденциальность проведенных расчетов и результатов по данной работе. 8. Мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемой собственности действительно только на

	<p>дату определения стоимости. 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, а, следовательно, и на рыночную стоимость оцениваемого имущества.</p> <p>9. Данный Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости оцениваемого имущества, указанной в отчете об оценке.</p> <p>10. Допущения, сформулированные в рамках применяемых подходов к оценке, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах отчета об оценке.</p> <p>11. Все расчеты будут выполнены в программе Microsoft Excel без округления значений, что повышает точность расчетов. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой».</p> <p>12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки. Данная величина носит рекомендательный характер.</p> <p>13. При более подробном изучении объекта оценки могут возникнуть иные допущения и ограничительные условия.</p> <p>14. Объекты оценки принимаются к расчётам, как условно свободные от обременений.</p> <p>Более частные допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в главах 1.6. и 1.7. настоящего отчета.</p>
--	--

1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>Объекты основных средств Закрытого акционерного общества «Регент Нетканые Материалы» расположенных по адресу: г. Москва, пос. Роговское, вблизи пос. Рогово, №30 (в количестве 13 инвентарных позиций)</p> <p>Детальное описание объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.</p>
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор об оценке № 066-2017 от 07 июля 2017 г.
Номер отчета	1512

Дата составления отчета	19 октября 2017 г.	
Дата инспектирования объекта оценки	07 июля 2017 г.	
Срок проведения оценки	07 июля 2017 г. – 19 октября 2017 г.	
Балансовая стоимость	Нет данных	
Информация о текущем использовании объекта оценки	На дату оценки имущество используется по функциональному назначению.	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет	
Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке, рублей без НДС	Затратный	1 312 064 405 ²
	Сравнительный	190 154 382 ³
	Доходный	Обоснованный отказ от применения
Итоговая величина стоимости объекта оценки, рублей без НДС	1 502 218 786	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости.</p> <p>Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.</p> <p>Более частные ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, представлены в разделе 1.7. настоящего отчета.</p>	

² Подход применялся только для оборудования

³ Подход применялся только для недвижимого имущества

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	<p>Закрытое акционерное общество «Регент Нетканые Материалы» (ЗАО «Регент Нетканые Материалы»)</p> <p>Адрес: 142167, г. Москва, пос. Роговское, вблизи пос. Рогово, № 30</p> <p>ОГРН 1047796151820, дата внесения записи о государственной регистрации 11.03.2004 г.</p>
Оценщик	<p>Швец Павел Владиславович, член СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», реестровый номер 1376, дата включения в реестр СРО: 20 сентября 2016 г., (344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, реестровый номер в едином государственном реестре 0005).</p> <p>Профессиональный Оценщик (Диплом о профессиональной переподготовке Московского института повышения квалификации кадров при Московском государственном техническом университете им. Н.Э. Баумана ПП № 562784 от 16.02.2006 г.).</p> <p>Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах», договор страхования № 433-589-034192/17, лимит ответственности 300 000 (триста тысяч) рублей, сроком по 31.05.2018 г.</p> <p>Стаж работы с 2006г. Степень участия в работе: подготовка отчета в полном объеме.</p> <p>Организация, с которой оценщик заключил трудовой договор (исполнитель оценки): Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор».</p> <p>ОГРН 1067746327660, дата внесения записи о государственной регистрации 28.02.2006г.</p> <p>Месторасположение постоянно действующего исполнительного органа: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, корпус 2</p>
Местонахождение оценщика	<p>Почтовый адрес: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, корпус 2</p> <p>Номер контактного телефона: (495)6460448</p> <p>Адрес электронной почты оценщика: info@bvector.ru</p>

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	Не привлекались
Сведения о наличии/отсутствии дополнительного страхования Оценщика	Отсутствуют
Сведения о страховании профессиональной ответственности Исполнителя	Страховщик – ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-001079/17 сроком действия с 07.07.2017 г. по 06.07.2018 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

1.4. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.

В соответствии со ст. 4 и 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, ООО «Бизнес Вектор» имеет в штате не менее двух лиц – членов саморегулируемых организаций оценщиков.

Подписавший данный отчет эксперт (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности, в пределах тех сведений, которыми располагал Оценщик на момент оценки.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

В соответствии с ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ ООО «Бизнес Вектор» и Оценщик:

- Не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

- Не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

- Не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Процедура оценки и содержание отчета соответствуют:

- Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции),
- Стандартам, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными:
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования" (ФСО N 10)»
- Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016г.).

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №10 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты Ассоциации «МСО» применялись ввиду членства оценщика в Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими условиями и положениями:

Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

Наименование отдельных инвентарных позиций поименованы в отчете согласно данным представленным в бухгалтерских регистрах Заказчика с учетом синтаксиса и орфографии. Мы сознательно не вносили уточняющих изменений в «список позиций», определенный Заказчиком, в том числе, когда такие уточнения более точно позволяют идентифицировать объект оценки. Мы приняли данное решение, чтобы избежать двоякого толкования результатов оценки, которое может возникнуть у Заказчика при сопоставлении результатов оценки с данными бухгалтерского учета.

Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на определяемую

стоимость. Право на оцениваемый объект считается достаточным для рыночного оборота.

Оценщик исходил из предположения, что оцениваемые здания расположены на земельных участках, которые входят в состав оцениваемого имущества.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемого права или за вопросы, связанные с рассмотрением оцениваемых прав. Оцениваемое право считается достоверным.

В расчетных Таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

Более частные предположения и допущения приведены в тексте Отчета.

1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости.

Отчет подготовлен для использования лицами, указанными в Договоре, в вышеуказанных целях. Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.

В случае, если любое лицо (Третья сторона), не указанное в Договоре получит доступ и прочитает данный Отчет, то ознакомление с Отчетом будет означать согласие такой Третьей стороны с нижеуказанными условиями:

- Третья сторона признает, что Отчет адресован клиенту ООО «Бизнес Вектор», далее «Заказчик», был подготовлен в ответ на запрос, полученный от Заказчика в соответствии с договором о предоставлении услуг, заключенным между ООО «Бизнес Вектор» и Заказчиком, и что соответствующие работы были выполнены исключительно для целей, отраженных в Договоре;
- Направленный Заказчику Отчет не ставил перед собой задачу рассмотрения или отражения интересов, или обстоятельств какой-либо третьей стороны и может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы с учетом обстоятельств и/или интересов Третьей стороны;
- Третья сторона признает, что ООО «Бизнес Вектор», его партнеры, сотрудники и доверенные лица не несут какой-либо ответственности перед Третьей стороной, договорной или внедоговорной (включая ответственность вследствие небрежности или возникающую каким бы то ни было иным образом), в том числе ответственности за какие-либо убытки, ущерб или расходы какого бы то ни было характера, которые были понесены Третьей стороной в результате того, что Третья сторона полагалась на содержание Отчета, или которые каким бы то ни было образом явились результатом того, что Третья сторона получила доступ к Отчету;
- Третья сторона признает, что данный Отчет не может упоминаться ей или приводиться как целиком, так и в какой-либо части в любых проспектах эмиссии,

документах, подготавливаемых для каких-либо регистрационных действий, меморандумах (предложениях) о продаже, в кредитных или любых других соглашениях и документах, и не может распространяться без предварительного согласия ООО «Бизнес Вектор».

Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Оценщик не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

Оценщик не проводил дополнительных экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

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

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью Отчета.

Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

2.1 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на объект оценки. При оценке оцениваемых прав подразумевается право собственности, понимаемое в соответствии с Гражданским Кодексом РФ. В частности, статья 209, главы 13, части первой ГК РФ раскрывает содержание права собственности:

«1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица»

В соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) применяются следующие термины и определения:

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

- сторона сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей - либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

2. *Объект оценки* – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое

или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

3. *Подход к оценке* - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

4. *Метод оценки* - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

5. *Дата оценки* (дата проведения оценки, датой определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Так же в рамках настоящего Отчета могут использоваться следующие термины и определения:

Активы – имущество организации, включающее в себя внеоборотные средства (основные средства, нематериальные активы, иные внеоборотные активы) и оборотные средства.

Амортизация – процесс накопления денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна.

Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передает свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором. *Баланс бухгалтерский* – отчет об активах и пассивах фирмы на последний день операционного периода.

Бизнес – любой разрешенный законом вид деятельности, приносящий доход.

Внешнее устаревание (экономический износ) – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Под внешними факторами подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

Дисконтирование денежного потока – перевод значений денежных потоков, генерируемых предприятием в текущую стоимость предприятия.

Дисконтированный будущий доход – сумма денежных средств, которую ожидают получить в будущем, выраженная в текущих ценах.

Доход чистый операционный (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Доходный подход – способ оценки имущества (оборудования, недвижимости, бизнеса), основанный на капитализации или дисконтировании денежного потока, который ожидается в будущем от эксплуатации этого имущества.

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Затратный подход – подход к оценке, основанный на предположении о том, что информированный покупатель не заплатит за собственность больше, чем стоимость строительства замещающего объекта той же полезности.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Здания и сооружения, улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, их внутреннее оборудование, заборы, ограждения, систему канализации и т.д.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Износ неустранимый – износ или устаревание, которое не может быть устранено, либо устранение которого, не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта.

Износ устранимый – износ или устаревание, устранение которого является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Износ физический – есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Износ функциональный – есть потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Коммерческие расходы – расходы, связанные со сбытом продукции (работ, услуг), не подлежащие возмещению покупателем.

Комплекс имущественный – совокупность материальных активов предприятия, в том числе здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция.

Корректировки (поправки) – используются в подходе к оценке на основе прямого сравнительного анализа продаж. Прибавляемые или вычитаемые суммы, принимающие во внимание различия между сопоставимыми и оцениваемыми объектами.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер, и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

Кумулятивный метод (метод суммирования) – один из методов определения коэффициента (ставки) капитализации, когда коэффициент капитализации складывается из нескольких составляющих: безрисковая ставка, премия за риск, премия за низкую ликвидность, премия за управление инвестициями, фактор фонда возмещения.

Ликвидационная стоимость – стоимость, по которой в срочном порядке, то есть в сроки, меньшие, чем разумный среднерыночный маркетинговый период, продается имущество предприятия (или отдельный актив).

Ликвидация – прекращение предпринимательской деятельности.

Ликвидность – способность актива быть конвертированным в денежные средства.

Наилучшее использование – вариант использования (застройки) земельного участка, который является законодательно разрешенным, физически возможным, экономически целесообразным и приводит к максимальной стоимости.

Недвижимость – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Основные средства (основные фонды) – часть имущества, которая длительное время (в бухгалтерском учете период, превышающий один год) неоднократно или постоянно в неизменной натурально-вещественной форме используется в экономике, постепенно перенося свою стоимость на создаваемые продукты и услуги.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Отчет об оценке – документ, передаваемый заказчику оценки, содержащий обоснование результатов проведенной оценки, подписанный оценщиком и заверенный его печатью.

Оценка – процесс определения стоимости объекта оценки на определенную дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки.

Оценочная деятельность – деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Пассив – совокупность вещей, принадлежащих другим лицам, но временно находящихся во владении данного лица; совокупность обязательств, лежащих на данном лице.

Право собственности – право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования недвижимого имущества, включающее право продажи, обмена, дарения, завещания, раздела участка и т. д.

Процедура оценки – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных, нормативных и иных данных, а также проведение расчетов стоимости и оформление результатов оценки.

Разрешенное использование – целевое назначение недвижимости, включающее диапазон незапрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.

Реверсия – выручка от продажи объекта недвижимости в конце последнего прогнозного периода с учетом возможных изменений в стоимости объекта.

Риск – вероятность возможного убытка, ущерба или неблагоприятного исхода при вложении капитала.

Рынок недвижимости – совокупность потока информации, касающегося сделок с недвижимостью, а также операций по развитию управления и финансирования недвижимости в условиях рыночных отношений.

Рыночная арендная плата – величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.

Сервитут – право ограниченного пользования земельным участком. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Скидка за низкую (недостаточную) ликвидность – денежная сумма, или доля в процентах на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, в зависимости от того, насколько быстро объект может быть конвертирован в наличные деньги, если собственник решает его продать.

Смета (в строительстве) – документ, определяющий стоимость строительства, составленный по принятой методике на основе проектных объемов работ, сметных норм и расценок.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем

выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Сравнительный подход – один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, основанный на анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов, учитывающих различия с объектом оценки.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его устаревания.

Ставка банковская – величина ссудного процента банка, который ему выплачивается за пользование его кредитными ресурсами.

Ставка безрисковая – ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учетом риска, присущего этой доле собственности.

Стоимость – денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте. Оценка стоимости объекта недвижимости – это определение конкретного вида стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой и др.) на дату оценки в соответствии с целью и методами оценки.

Стоимость первоначальная (балансовая) – полная первоначальная стоимость основных фондов, принимаемая в расчет в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.

Стоимость воспроизводства – затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.

Стоимость замещения – затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов.

Стоимость инвестиционная – стоимость объекта для конкретного инвестора (группы инвесторов), учитывающая его индивидуальные требования и предпочтения, определяемая результатами инвестиционного проектирования.

Стоимость остаточная – балансовая стоимость имущества за вычетом накопленной амортизации.

Стоимость потребительная (стоимость в пользовании) – выражает полезность объекта с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Устройства передаточные – один из видов основных фондов предприятия, при помощи которых происходит передача электрической, топливной или механической энергии (трубопроводы, электросети и т. п.) со всеми промежуточными устройствами, необходимыми для трансформации и передачи энергии.

Физическое лицо – гражданин, обладающий гражданской правоспособностью (способностью иметь гражданские права и нести обязанности). Физическое лицо может владеть имуществом (экономическими активами), совершать сделки, отвечать по обязательствам.

Хронологический (исторический, фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

Цена – денежная сумма, за которую был приобретен объект. Цена объекта может отличаться от его рыночной стоимости, поскольку на ее формирование влияет множество факторов, в том числе и субъективных.

Эффективный возраст объекта – определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.

2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ.

В соответствии с разделами III – V ФСО-1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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.

В соответствии с ФСО-1:

- **Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- **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.

2.3. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ.

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» процесс оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).

3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

- Инвентаризационная опись основных средств № 1, №2, №3, №4, №5, от 28.04.2017 г.
- Свидетельства о государственной регистрации права на объекты недвижимого имущества.
- Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества № 77-00-4001/5003/2017-8231 от 28.04.2017 г.
- Договор купли-продажи оборудования №2/07 от 20.07.2006 г.
- Контракт №010106 о покупке оборудования
- Приложение №9 от 25 января 2011 г. к контракту №110510 от 11 мая 2010 г.
- Приложение №1 к контракту №19-10//09 от 30.11.2009 г. о поставке деталей для оборудования.
- Технические паспорта зданий

Анализ имеющейся информации и документации.

Документы, представленные Заказчиком, с учетом принятых допущений, используемых в настоящем Отчете (см. раздел «ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ») считаются достоверными.

Сведения об объекте оценки, содержащиеся в представленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Все предоставленные Заказчиком документы подписаны уполномоченным лицом и заверены печатью Заказчика. Объем информации и количество копий оригиналов отчетов, передаваемых Исполнителем Заказчику, не предполагает размещения заверенных Заказчиком документов в качестве приложений к Отчету. В качестве приложений, Оценщиком использовались копии документов, представленных Заказчиком, тогда как оригиналы хранятся в архиве организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.

Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки:

Закрытое акционерное общество «Регент Нетканые Материалы» (ЗАО «Регент НМ»)

Адрес: 142167, г. Москва, пос. Роговское, вблизи пос. Рогово, № 30

ОГРН 1047796151820, дата внесения записи о государственной регистрации 11.03.2004г.

Объектом оценки являются 13 (тринадцать) инвентарных позиций объектов основных средств Закрытого акционерного общества «Регент Нетканые Материалы», представляющих собой объекты недвижимости, движимое имущество, сооружения,

специализированное оборудование, расположенных по адресу: г. Москва, пос. Роговское, вблизи пос. Рогово, № 30

Объект оценки представляет собой одну из крупнейших в РФ линий по производству нетканых полипропиленовых материалов типа спанмелт. Продукция, выпускаемая компанией, применяется при производстве средств гигиены, детских подгузников, медицинской одежды, укрывного материала для сельского хозяйства, упаковки, а также в строительной и других отраслях промышленности.

Балансовая (первоначальная) стоимость, руб. – 3 057 641 041,60

Зарегистрированные обременения, налагаемые на имущественные права на оцениваемые объекты - ипотека.

При оценке Оценщик, исходил из предположения, что:

- в случае совершения сделок с объектом оценки обременение в виде ипотеки может быть снято в разумные сроки. Сопутствующие расходы при этом могут быть признаны несущественными, не влияющими на стоимость объекта оценки;
- перебазирование оборудования не требуется (продажа проводится единым лотом вместе с объектами недвижимости).

Оцениваемые права

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Права на объекты недвижимости, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а именно включением в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

Право собственности на здания и сооружения установлено Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком копий свидетельств о государственной регистрации прав и копии выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав.

Право собственности на объекты, не требующие государственной регистрации, установлены Оценщиком на основании инвентаризационной описи основных средств, предоставленной Заказчиком.

В состав оцениваемых объектов входят следующие позиции:

Таблица 3-1 Объекты оценки

№	Объект	Инвентарный номер
1	Земельный участок кадастр.№50:27:004 03 16:0013	51
2	Земельный участок кадастр.№50:27:004 03 16:0014	50
3	Упаковочное оборудование Ekobal	195
4	Технологическая линия Reifenhauer SSS 4200 RF 4S REICOFIL 2-я линия	267
5	Технологическая линия Reifenhauer SMXS 3200RF3.1	180
6	Бункер-накопитель	177
7	Оборудование ТЭС	197
8	Емкость нержавеющая 2500л	164
9	Газопровод высокого давления (3,5 кгс/см ²) 42,05м	187
10	Здание газопоршневой теплоэлектростанции	188
11	Насосная водозаборного узла и пожаротушения	189
12	Производственный корпус	190
13	Станция глубокой биологической очистки хозяйственно-бытовых сточных вод	191

Ниже представлено детальное описание характеристик объектов недвижимости ЗАО «Регент НМ», представленных на оценку.

Таблица 3-2 Информация о земельном участке 50:27:0040316:0013

Кадастровый номер:	50:27:0040316:0013
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
По документам	Для строительства предприятия по изготовлению нетканых материалов
Площадь участка, кв. м.:	22 000
Кадастровая стоимость, рублей:	22 721 160,00 руб. ⁴
Адрес (местоположение):	город Москва, поселение Роговское, вблизи п. Рогово
Правоустанавливающие документы	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества № 77-00-4001/5003/2017-8231 от 28.04.2017 г
Физический износ	Не применимо к земельному участку
Устаревания	Не выявлены
Балансовая стоимость, руб.	26 198 000
Ограничения и обременения	Ипотека

Источник: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.ru/>), данные Заказчика

⁴ по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) www.rosreestr.ru

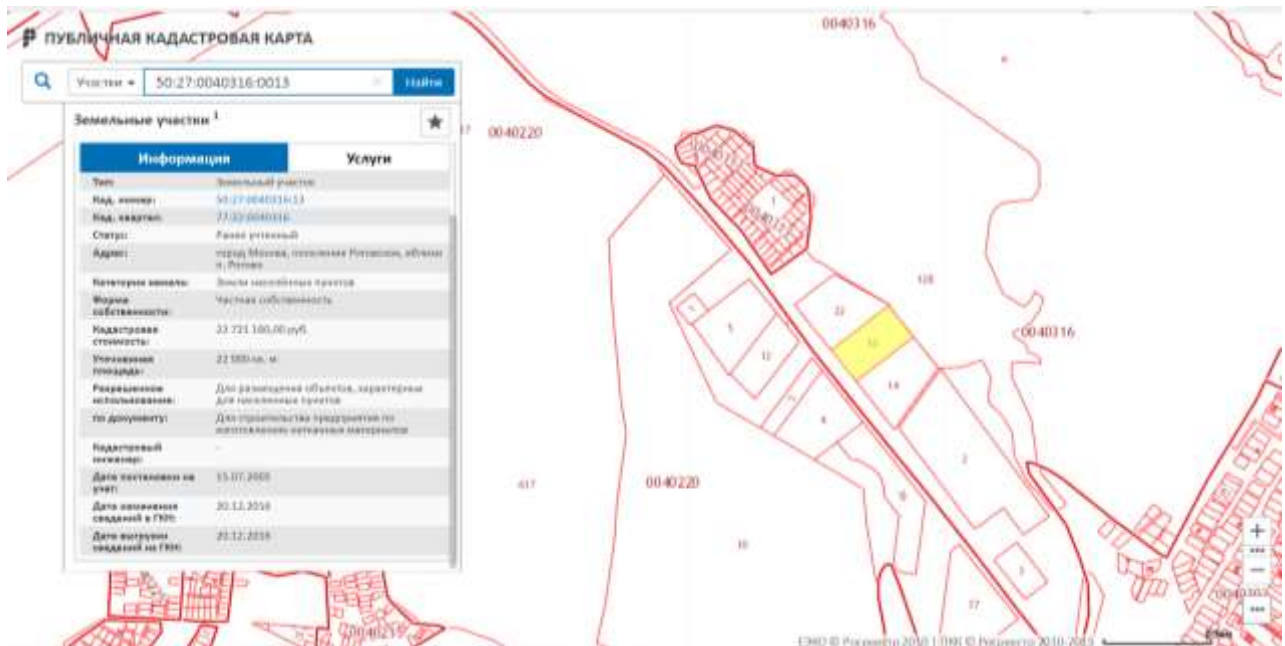


Таблица 3-3 Информация о земельном участке 50:27:004 03 16:0014

Кадастровый номер:	50:27:004 03 16:0014
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
По документам	Для строительства предприятия по изготовлению нетканых материалов
Площадь участка, кв. м.:	28 000
Кадастровая стоимость, рублей:	28 453 600,00
Адрес (местоположение):	город Москва, поселение Роговское, вблизи п. Рогово
Правоустанавливающие документы	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества № 77-00-4001/5003/2017-8231 от 28.04.2017 г
Физический износ	Не применимо к земельному участку
Устаревания	Не выявлены
Балансовая стоимость, руб.	30 233 000
Ограничения и обременения	Ипотека

Источник: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.ru/>), данные Заказчика

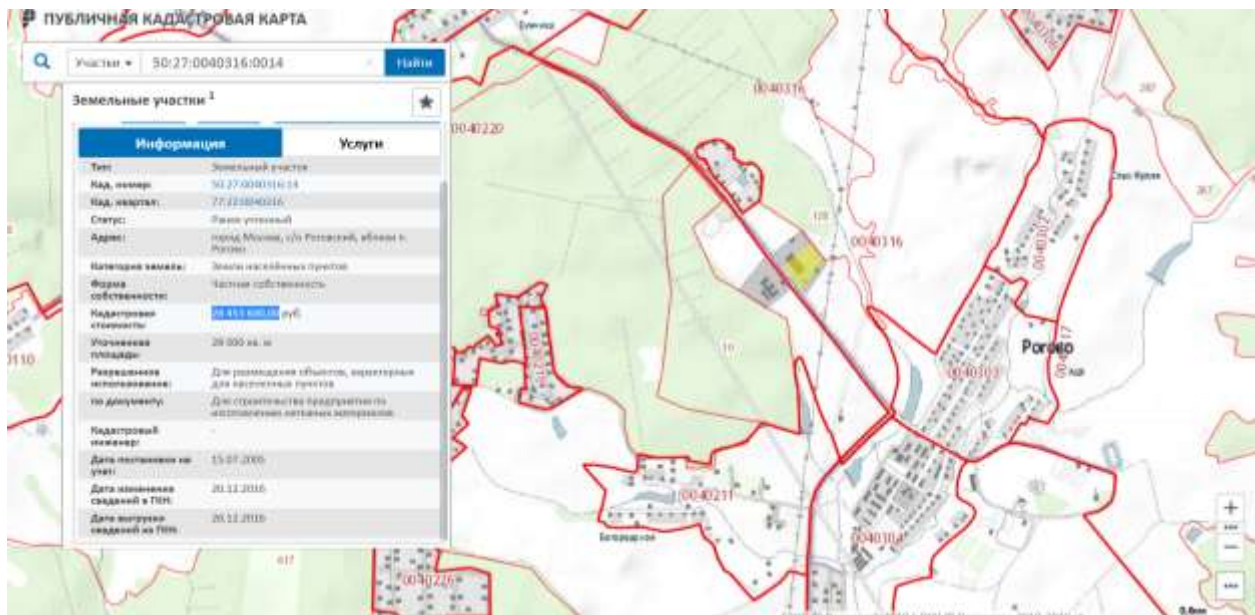


Таблица 3-4 Описание объекта оценки (Здание газопоршневой теплоэлектростанции)

Адрес	Г. Москва, п. Роговское, вблизи пос. Рогово, № 30.
Наименование	Здание газопоршневой теплоэлектростанции
Инв. номер	214:064-18995/Б2
Кадастровый номер	50:27:0040210:93
Основные параметры	
Функциональное назначение	Нежилое, газопоршневая теплоэлектростанция
Общая площадь здания, м2	840,9
Площадь застройки, м2	Нет данных
Строительный объем, м3	4 945
Этажность	2
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Водопровод, канализация, центр. отопление, вентиляция, электричество
Год постройки	2008
Материал стен	Кирпич, панели
Физический износ	0%
Устаревания	Не выявлены
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 НГ №480796 от 25.02.2009
Балансовая стоимость, рублей	238 568 600,23
Кадастровая стоимость, рублей	9 041 348,39
Ограничения и обременения	Ипотека

Источник: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.ru/>), свидетельство о собственности, данные Заказчика

Таблица 3-5 Информация об оцениваемом объекте Насосная водозаборного узла и пожаротушения

Адрес	Г. Москва, п. Роговское, вблизи пос. Рогово, № 30.
Наименование	Насосная водозаборного узла и пожаротушения
Инв. номер	214:064-18995/Б3
Кадастровый номер	50:27:0040210:96
Основные параметры	
Функциональное назначение	Нежилое, насосная водозаборного узла и пожаротушения
Общая площадь здания, м2	396,8
Площадь застройки, м2	Нет данных
Строительный объем, м3	2 291
Этажность	1
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Электричество, центр. отопление, вентиляция
Год постройки	2008
Материал стен	Панели, кирпич
Физический износ	0%
Устаревания	Не выявлены
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 НГ №480797 от 25.02.2009
Балансовая стоимость, рублей	53 106 292,33
Кадастровая стоимость, рублей	4 341 499,90
Ограничения и обременения	Ипотека

Источник: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.ru/>), свидетельство о собственности, данные Заказчика

Таблица 3-6 Описание объекта оценки (Производственный корпус)

Адрес	г. Москва, п. Роговское, вблизи пос. Рогово, № 30
Наименование	Производственный корпус
Инв. номер	214:064-18995/Б
Кадастровый номер	50:27:0040210:113
Основные параметры	
Функциональное назначение	Нежилое, производственный корпус (в т.ч. дирекция)
Общая площадь здания, м2	6 365,30
Площадь застройки, м2	Нет данных
Строительный объем, м3	62 767
Этажность	3
Подземная этажность	1
Техническое обеспечение объекта оценки	Отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение
Год постройки	2008
Материал стен	Панели, кирпич
Физический износ	0%
Устаревания	Не выявлены

Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 НГ №480799 от 25.02.2009
Балансовая стоимость, рублей	434 534 255,86
Кадастровая стоимость, рублей	60 884 985,64
Ограничения и обременения	Ипотека

Источник: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.ru/>), свидетельство о собственности, данные Заказчика

Таблица 3-7 Описание объекта оценки (Станция глубокой биологической очистки хозяйственно-бытовых сточных вод)

Адрес	г. Москва, п. Роговское, вблизи пос. Рогово, № 30
Наименование	Станция глубокой биологической очистки хозяйственно-бытовых сточных вод
Инв. номер	214:064-18995/Б4
Кадастровый номер	50:27:0040210:98
Основные параметры	
Функциональное назначение	Нежилое, станция глубокой биологической очистки хозяйственно-бытовых сточных вод
Общая площадь здания, м2	26,6
Площадь застройки, м2	Нет данных
Строительный объем, м3	291
Этажность	2
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение
Год постройки	2008
Материал стен	Панели
Физический износ	0%
Устаревания	Не выявлены
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 НГ №480798 от 25.02.2009
Балансовая стоимость, рублей	26 587 471,45
Кадастровая стоимость, рублей	309 901,70
Ограничения и обременения	Ипотека

Источник: Источник: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.ru/>), свидетельство о собственности, данные Заказчика

Таблица 3-8 Описание объекта оценки (Сооружение Газопровод высокого давления)

Адрес	г. Москва, п. Роговское, вблизи вблизи пос. Рогово, № 30
Наименование	Газопровод высокого давления
Инв. номер	214:110-8371
Кадастровый номер	77:22:0040107:1629
Основные параметры	
Функциональное назначение	Сооружение (Нежилое, Газопровод высокого давления)
Протяженность газопровода, м	42,05

Подземные участки, м	37,05
Надземные участки, м	5,0
Протяженность трассы	36,3
Подземные участки, м	34,2
Надземные участки, м	2,1
Трубопроводы (материал)	сталь
Трубопроводы, диаметр, мм	159, 160, 219
Давление (кгс/кв. см)	3,5
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 НГ №411491 от 25.03.2009
Балансовая стоимость, рублей	3 625 861,53
Кадастровая стоимость, рублей	5 465 406,21
Ограничения и обременения	Ипотека

Источник: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.ru/>), свидетельство о собственности, данные Заказчика

Таблица 3-9 Информация об оцениваемых объектах прочего имущества, не зарегистрированного в качестве недвижимости.

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта	Балансовая стоимость	Дата ввода в эксплуатацию
1	195	Упаковочное оборудование Ekobal	7 901 823,30	23.01.2009
2	267	Технологическая линия Reifenhauser SSS 4200 RF 4S REICOFIL 2-я линия	1 201 058 872,69	03.06.2013
3	180	Технологическая линия Reifenhauser SMXS 3200RF3.1	847 960 565,92	30.09.2008
4	177	Бункер-накопитель	24 000,00	30.09.2008
5	197	Оборудование ТЭС	187 736 366,09	02.06.2009
6	164	Емкость нержавеющая 2500л	105 932,20	10.07.2008

Источник: данные Заказчика

Сведения об износах и устареваниях.

Информация о физическом износе зданий в общем случае содержится в технических паспортах бюро технической инвентаризации (БТИ). В тех случаях, когда данная информация присутствовала в документации, предоставленной для проведения оценки, оценщик отражал данные параметры при описании объекта оценки (см. таблицы с 3-2 по 3-6).

Определение физического износа на дату оценки, если это необходимо проводилось косвенными методами, на основании оценочных методик в соответствующих разделах отчета, и вследствие этого, данные параметры приводятся в расчетных, а не описательных разделах отчета.

Под устареваниями в оценочной практике подразумеваются функциональное устаревание (*functional obsolescence*) и - экономическое устаревание (*economic obsolescence*)

Функциональное устаревание - это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту в результате развития новых технологий. Она включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к функциональной недостаточности, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности.

Экономическое устаревание (economic obsolescence) - потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы, как правило, превышают стоимость актива.

Данные виды устареваний, в отличие от физического износа не фиксируются в технической, бухгалтерской и пр. документации на объекты недвижимости. Устаревания определяются оценщиком в рамках оценочных процедур, вследствие чего данные параметры, если они использовались при проведении оценки, будут приведены в расчетных, а не описательных разделах отчета.

3.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁵

Поселение Роговское — поселение (муниципальное образование и административная единица) в составе Троицкого административного округа города Москвы; самая удалённая от центра административная единица города, граничащая с Калужской областью. Административный центр — посёлок Рогово. Согласно проекту расширения территории Москвы, с 1 июля 2012 года передано в состав города из Подольского района Московской области.

Общая площадь — 178,23 км².

Муниципальное образование находится в южной части Троицкого административного округа города и граничит с:

- Жуковским районом Калужской области (на западе);
- Наро-Фоминским районом Московской области (на северо-западе);
- поселением Вороновское Троицкого административного округа Москвы (на северо-востоке).
- Чеховским районом Московской области (на юге и востоке);

По территории поселения протекают несколько рек, в том числе Десенка, Черничка.

В состав поселения входят 1 посёлок, 1 хутор и 17 деревень:

- деревни: Богородское, Бунчиха, Васюнино, Горнево, Дмитровка, Ильино, Каменка, Климовка, Кресты, Круча, Кузовлево, Лопатино, Лыковка, Петрово, Рождественно, Спас-Купля, Тетеринки
- посёлок: Рогово
- хутор: Малинки.

⁵ <https://ru.wikipedia.org/wiki>

Рис. 1 Местоположение на карте



3.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым, и, в результате которого, стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования земли, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка земли того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данных участков способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования

объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО №7).

Земельные участки являются застроенными. Способ наиболее эффективного использования недвижимости определяется в соответствии с ФСО №7 с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

НЭИ участка как условно свободного.

Земельные участки 50:27:0040316:0014, 50:27:0040316:0013 относятся к землям населенных пунктов с видом разрешенного использования – Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, по документу: для строительства предприятия по изготовлению нетканых материалов.

Все земельные участки локализованы в городе Москва, поселение Роговское, вблизи п. Рогово.

Таким образом, исходя из принципа правомочности и с учетом требований п.16 ФСО №7 наиболее эффективное использование земельных участков 50:27:0040316:0014, 50:27:0040316:0013 соответствует текущему, то есть для размещения объектов, характерных для населенных пунктов.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Мы не проводили детального расчета денежных потоков, генерируемых от эксплуатации недвижимости при различных гипотетически возможных вариантах использования, принимая во внимание объемно-планировочные и конструктивные решения.

Типичное окружение зданий в совокупности с планировкой зданий, исключающей размещение гостиничной недвижимости или офисных помещений без кардинальной реконструкции с изменением объемно-планировочных решений помещения, предопределяет наиболее доходный и единственно возможный вариант использования в качестве производственно – складского комплекса.

Таким образом, исходя из всего выше сказанного, Оценщик пришел к выводу, что в соответствии с критерием «Физическая возможность» наилучшим и наиболее эффективным использованием участка, как застроенного, так и условно свободного является текущее, т.е. для эксплуатации существующего производственно - складского комплекса зданий без рассмотрения других вариантов использования.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

4.1. ОБЗОР РЫНКА

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

События в Украине, косвенное участие России в котором постепенно перерастает в противостояние с развитыми экономическими державами западного мира, привело к глубокому политическому и экономическому кризису в Российской Федерации.

Сегодня определяющим фактором мировой экономики является глобальный финансовый кризис, первый острый сигнал о котором проявился в 2008 году и признаки которого ощущаются повсеместно (спад объемов мировой торговли, обвал цен сырьевых товаров, в первую очередь, цен на нефть, бегство капиталов, валютные дисбалансы). Сырьё, особенно нефть, упали в цене.

В свете данных событий, исход которых все еще неизвестен, бизнес, как и можно было прогнозировать, занял выжидательную позицию.

Улучшение общей экономической ситуации в стране вызвало восстановление интереса к российскому рынку коммерческой недвижимости, в первую очередь со стороны иностранных инвесторов, и возобновление переговоров по интересующим высоколиквидным объектам.

По итогам I квартала 2017 г. суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил \$627,5 млн, что почти в три раза меньше, чем в I квартале 2016 г., когда объем инвестиций был равен \$1,87 млрд. Стоит, однако, отметить, что прошлогодний показатель был обусловлен закрытием ряда долговых сделок и сделок по покупке объектов под собственное размещение.

С начала года 73% инвестиций пришлось на вложения с целью получения дохода и лишь 27% сформировали сделки по объектам, приобретенным для собственного размещения. Для сравнения, за сопоставимый период прошлого года на покупки активов для конечных пользователей пришлось около 90% объема инвестиций.

Несмотря на то что наиболее активными в I квартале 2017 г. оставались российские инвесторы, доля иностранных компаний растет. По итогам квартала она составила 18% от общего объема транзакций. Мы полагаем, что к концу 2017 г. она будет значительно увеличена по сравнению с 2016 г.



Стабилизация курса рубля и переход ключевых отраслей экономики в восходящее русло подогревают интерес к заключению инвестиционных сделок.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объектом оценки являются 13 (тринадцать) инвентарных позиций объектов основных средств Закрытого акционерного общества «Регент Нетканые Материалы», представляющих собой объекты недвижимости, движимое имущество, сооружения, специализированное оборудование. Принимая во внимание, принадлежность объекта оценки к объектам производственно-складской недвижимости, сегмент рынка, к которому относятся оцениваемый объект, следует определить, как рынок производственно-складской недвижимости.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен.

В ходе анализа фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки при фактическом использовании, Оценщик выявил следующие предложения:

<p>Аналог №1 Производственно-складской комплекс</p>	
<p>Адрес/Район расположения: Москва, Роговское поселение, д. Каменка, район Роговское</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 1800</p> <p>Площадь земельного участка, кв.м.: 9 900</p> <p>Состояние: удовлетворительное</p> <p>Удаленность от МКАД, км: 60</p> <p>Тип здания / Класс: производственно - складской комплекс/С</p> <p>Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность</p> <p>Источник информации: http://www.cian.ru</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 65 000 000</p>	
<p>Аналог №2 Производственно-складской комплекс</p>	
<p>Адрес/Район расположения: Московская область, Протвино городской округ, Протвино, Оболенское ш., 1</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 4 346</p> <p>Площадь земельного участка, кв.м.: 16 903</p> <p>Состояние: удовлетворительное</p> <p>Удаленность от МКАД, км: 85</p> <p>Тип здания / Класс: производственно - складской комплекс/С</p> <p>Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность</p> <p>Источник информации: http://www.cian.ru</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 110 000 000</p>	

Аналог №3 Производственно-складской комплекс

Адрес/Район расположения:
 Московская область, Истринский район, Истра
 Общая площадь здания кв.м.: 3650
 Площадь земельного участка, кв.м.: 21 000
 Состояние: хорошее
 Удаленность от МКАД, км: 40
 Тип здания / Класс: производственно - складской комплекс/С
 Дополнительная существенная информация:
 правовой статус з/у – собственность
 Источник информации: <http://www.cian.ru>
 Стоимость RUR (с НДС): 156 000 000



Аналог №4 Производственно-складской комплекс

Адрес/Район расположения:
 Московская область, Подольск городской округ,
 Подольск, Рошинская ул., 2/22А
 Общая площадь здания кв.м.: 6 700
 Площадь земельного участка, кв.м.: 41 000
 Состояние: удовлетворительное
 Удаленность от МКАД, км: 12
 Тип здания / Класс: производственно - складской комплекс/С
 Дополнительная существенная информация:
 правовой статус з/у – собственность
 Источник информации: <http://www.cian.ru>
 Стоимость RUR (с НДС): 290 000 000



Значения цен предложений, без учета специфических особенностей выявленных объектов, исходя из представленных выше данных, составили: от 65 000 000 до 290 000 000 рублей с НДС.

Далее, принимая во внимание, принадлежность объекта оценки к производственно-складской недвижимости, в отчете приводится общий обзор рынка производственно-складской недвижимости и факторы, характеризующие тенденции развития данного рынка в районе расположения объекта оценки.

4.2. ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Функционирование рынка промышленно-складской недвижимости в 2016 г. происходит на фоне спада экономики и стагнации рынка коммерческой недвижимости.

По сути, рынок промышленно-складской недвижимости можно условно разделить на два: рынок складской недвижимости и рынок промышленной недвижимости. Рынок складской недвижимости характеризует достаточно низкое по объему и по качеству предложение на фоне постоянно растущего спроса на качественные складские площади. Недостаток предложения в этом сегменте рынка побуждает арендаторов складских площадей обратить свое внимание на производственные помещения.

Большинство складских помещений, существующих на рынке, не соответствуют стандартам качества, и лишь небольшой процент площадей может быть определен как класс А и Б в соответствии с западной системой классификации.

Рентабельность инвестиций в сегменте складской недвижимости несколько ниже, чем в сегменте офисной недвижимости или ритейла. Инвестиции в производственные помещения практически отсутствуют, за исключением единичных случаев.

Анализ рынка производственно-складских помещений класса С не дает точного количества предлагаемых площадей данного класса, так как большинство помещений либо не сертифицированы либо владельцы/арендаторы помещений не афишируют свою коммерческую деятельность по причине экономии на налоговых платежах (небольшие автомастерские, пункты приема лома, малое производство и пр.).

В настоящее время рынок промышленной недвижимости можно охарактеризовать следующим образом, в основном этот сегмент представлен: низкокачественными помещениями, выжидающими собственниками, большим количеством мелких арендаторов и непроизводственным использованием промышленных зон.

На сегодняшний момент нет четких определений, характеристик и классификации промышленной недвижимости. Незрелость рынка заключается в том, что клиент полностью предоставлен сам себе. Существует лишь небольшое количество компаний, которые могли бы обеспечить должное качество работы в отдельных регионах России. К современному сегменту рынка можно отнести немногочисленные западные предприятия и отдельные российские проекты. В основном предлагаемые помещения ветхие, недостаточное количество крупных игроков и осторожные инвестиции.

Также следует отметить, что очень много промышленной недвижимости до сих пор сосредоточено в руках государства. Госструктуры не обеспечивают эффективное использование производственных комплексов, а также создают определенные трудности при решении подобного рода проблем. Помимо государства, крупнейшими владельцами производственных площадей по-прежнему остаются предприятия оборонного комплекса. Это обстоятельство тоже является причиной дефицита производственных помещений.

Как правило, аналитические исследования участников рынка коммерческой недвижимости посвящены сегменту А и В, тогда как сегмент С, к которому относится объект оценки не является финансово привлекательным среди крупных инвесторов.

В этой связи в открытых источниках информации (сети Интернет) отсутствует структурированный анализ сегмента С производственно-складской недвижимости. В связи с этим далее представлено обобщенное описание рынка производственно-складской недвижимости региона.

Обобщенное описание рынка производственно-складской недвижимости региона.

В III квартале 2016 года рынок складской недвижимости Московского региона наблюдал рекордный ввод складских площадей (325 тыс. кв. м), уступающий только показателю IV кв. 2014 года (655 тыс. кв. м). Однако, оживление связано с низкими темпами строительства и на отчетный период пришлось завершение сразу ряда проектов, инициированных еще в докризисные годы, или по давно заявленным сделкам В-Т-S. Таким образом, ввод новых площадей в III кв. оказался выше показателя за последние 12 месяцев (июль 2015 – июнь 2016).

По итогам 9 месяцев года сохраняется тренд на снижение девелоперской активности. Мы ожидаем, что по итогам года будет введено порядка 650 тыс. кв. м качественных складских площадей.

Средневзвешенные ставки уже 7 кварталов подряд остаются на стабильном уровне: помещения класса А и В предлагаются по ставке 3 900 и 3 600 руб./кв. м/год (triple net) соответственно, что свидетельствует о достижении ценового дна. Собственники складской недвижимости по-прежнему готовы к обсуждению условий аренды и часто идут на уступки арендаторам.

Инвестиционная активность в III квартале 2016 г. была на низком уровне. За отчетный период на рынке Московского региона не было совершено ни одной инвестиционной сделки в сегменте складской недвижимости.

На Российском рынке складской недвижимости было совершено две сделки по покупке складских активов – приобретение компанией «Эльдорадо» индустриального комплекса «А плюс Девелопмент» в г. Казань, общей площадью 36 тыс. кв. м. В Санкт-Петербурге компания Modul выкупила склад общей площадью 32 тыс. кв. м.

Ставка капитализации на складскую недвижимость составляет 12–13%.

В III кв. 2016 г. в Московском регионе было введено рекордное для данного периода предложение за последние 5 лет – 325 тыс. кв. м складских площадей. Для сравнения, в III кв. 2015 г. в Московском регионе было введено только 80 тыс. кв. м, а в соответствующем периоде 2014 г. – 324 тыс. кв. м.

Прирост нового предложения происходит преимущественно за счет объектов класса А. За первые 9 месяцев 2016 года доля класса А в совокупном объеме нового предложения превысила 96%, в III кв. 2016 не было введено ни одного объекта класса В. С начала года доля складских объектов класса А на рынке Московской области увеличилась до 78,5%.

Ввод новых площадей в III кв. 2016 г. существенно скорректировал географию прироста новых складских помещений. Традиционно лидером выступает юг Московского региона: на Южном направлении прирост предложения в III кв. составил 133 тыс. кв. м (41% от объема ввода) и 25 тыс. кв. м (7%) на Юго-восточном направлении. На Севере Московского региона в III кв. 2016 г. было введено 155 тыс. кв. м качественных складских площадей (47% от общего объема ввода в отчетном периоде).

Главными направлениями прироста нового предложения в IV кв. 2016 г. должны стать Юг, Юго-Запад – в данном направлении планируется ввести в общей сложности более 120 тыс. кв. м (СК Бережки, ЛК Сырково, СК Внуково-II). Кроме того, порядка 60 тыс. кв. м планируется ввести в Атлант Парк, расположенном на Горьковском ш. (Восточное направление).

Девелоперская активность в III кв. 2016 (325 тыс. кв. м) продемонстрировала один из самых высоких поквартальных показателей Московского рынка за последние 21 мес. и уступает только рекордному вводу складских объектов в II кв. 2015 года, когда было запущено в эксплуатацию 332 тыс. кв. м. При этом объем введенных площадей в III кв. 2016 значительно превышает ввод за последние 4 квартала: всего в период начиная с июля 2015 г. до июня 2016 г. было введено 340 тыс. кв. м, что лишь на 4% превышает показатель отчетного периода.

Объем нового предложения в III кв. 2016 в результате составил 74% от всего объема новых качественных складских площадей (класс А и В), введенных за 9 месяцев 2016 г. (437 тыс. кв. м). По итогам 9 месяцев 2015 г., совокупный объем введенных складских помещений был на 48% выше и составлял 648 тыс. кв. м, а в 2014 г. превышал более, чем в два раза (996 тыс. кв. м).

Фактический общий объем предложения в III кв. 2016 г. составил 11 195 млн. кв. м. Общее предложение качественных спекулятивных складов Московского региона за последние 9 месяцев 2016 года увеличилась на 4,1 %.

Спрос

Объем совершенных сделок в III квартале 2016 г. составил 236 тыс. кв. м, что в 3 раза меньше аналогичного показателя прошлого года (635 тыс. кв. м), который в свою очередь стал рекордным квартальным показателем по заключенным сделкам за всю историю складского рынка Московского региона. Исследуемый квартальный показатель объема совершенных сделок уступает всем показателям за III кв. в период 2011– 2016, исключая 2014 г., когда объем сделок был на 14% ниже.

Объем совершенных сделок с качественными складскими площадями в III квартале вырос относительно предыдущего квартала на 57%, однако существенно (на 40%) уступает показателю за I кв. текущего года, который также стал рекордным: было куплено и арендовано 383 тыс. кв. м (максимальный показатель за I кв. за последние 5 лет).

По итогам первых 9 месяцев 2016 г. совокупный объем совершенных сделок превышает 770 тыс. кв. м, что на 31% уступает результату за первые 9 месяцев прошлого года (1,1 млн. кв. м) и лишь на 1,5% аналогичному показателю 2014 г. (781 тыс. кв. м).

Низкий уровень арендной ставки, гибкая позиция собственников и девелоперов сохраняют дисбаланс на рынке в пользу спроса, который на 65% превышает предложение. Аналогичная пропорция спроса и предложения (1 318 и 797 тыс. кв. м соответственно) наблюдалась по итогам 2015 года. В III кв. 2015 спрос превышал предложение более чем на 70%.

Низкий уровень арендной ставки делает доступными качественные складские помещения: в структуре распределения спроса по классам сохраняется доминирование высококачественных складских объектов класса А, на долю которых в III кв. 2016 г. пришлось 90%.

В январе-сентябре 2016 г. также 90% сделок по аренде и продаже проходило в складских комплексах класса А. По итогам 2015 года доля спроса на склады класса А также составляла 90%. Мы ожидаем, что данная пропорция сохранится до конца 2016 года.

За III кв. 2016 года сделок по покупке складских площадей не было. Доля всех сделок купли-продажи за первые 3 квартала 2016 года составляет менее 5%. Аналогичный показатель по итогам 2015 г. превышал 18%.

Низкий показатель приобретения складских площадей в 2016 г. объясняется рядом факторов: сниженной арендной ставкой, большим объемом пустующих площадей для аренды, отсутствием готовых качественных складских площадей для приобретения, циклической активностью компаний, традиционно арендующих площади. Увеличение активности по приобретению складских площадей мы ожидаем в 2017 г.

Низкий уровень арендной ставки делает доступными качественные складские помещения: в структуре распределения спроса по классам сохраняется доминирование высококачественных складских объектов класса А, на долю которых в III кв. 2016 г. пришлось 90%.

Размер средней сделки в III квартале 2016 г. находится на уровне 9,5 тыс. кв.м, таким образом средняя сделка 2016 г. (11,5 тыс. кв. м.) ниже показателя 2015 г., что объясняется наличием крупных сделок (более 20 тыс. кв. м) в прошлом году.

В структуре сделок по профилю компаний, формирующих спрос на складскую недвижимость, главными направлениями по-прежнему являются розничная торговля и дистрибуция, на долю которых в III кв. 2016 пришлось 40% арендованных площадей, однако данный показатель существенно снизился в сравнении с I п. 2016 года, когда на долю данных арендаторов приходилось 68% купленных и арендованных площадей.

По итогам первых I-III кв. 2016 г. мы наблюдаем снижение активности арендаторов сферы розничной торговли, доля которых снизилась до 30% в сравнении с 2015 г. (45%). При этом с начала года продолжается увеличение активности дистрибуторских компаний, доля которых в общем объеме совершенных сделок составляет 29%. Также несколько увеличилась активность компаний сферы услуг и производства (на 3 п.п.).

В территориальном распределении совершенных сделок наиболее привлекательным продолжает оставаться южная часть московского региона, на которую в общей сложности пришлось 77% от совокупного объема площадей, арендованных в III кв. 2016 г. Непосредственно на Южном направлении 70% площадей было арендовано в складских комплексах, расположенных на удаленности до 20 км от МКАД.

В разрезе удаленности от кольцевой дороги, основной спрос (60%) в III кв. 2016 пришелся на объекты, расположенные на расстоянии не более 20 км. В силу значительного объема пустующих площадей, арендаторы имеют возможность выбирать качественные складские помещения, расположенные в ближайшем окружении Москвы.

Спрос по Юго-западному направлению, доля которого в III кв. 2016 г. составила 23% от совокупного объема совершенных сделок, был направлен на объекты близкие к Московскому малому кольцу («бетонке»).

Вакантность

Благодаря высокой девелоперской активности в III квартале 2016 г., вакантность на складском рынке снизилась на 0,1 п.п. в сравнении с предыдущим кварталом и составила 8,8%, что эквивалентно 985 тыс. кв. м свободных складских помещений.

В течение года наблюдается превышение объема заключенных сделок над объемом новых введенных складов. Вместе с тем, уровень вакансии снижается незначительно, что объясняется, во-первых, заключением сделок на строящиеся и проектируемые объекты (уровень вакансии рассчитывается только для площадей, введенных в эксплуатацию). Во-вторых, мы наблюдаем перераспределение спроса – «миграцию» арендаторов на более качественные и ближе расположенные объекты.

Ставки

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

Средневзвешенные ставки аренды в Московском регионе с начала года остаются стабильными. Аренда в складских помещениях класса А предлагается по ставке 3 900 руб./кв.м/ год (triple net). Для помещений класса В ставка составляет 3 600 руб./кв. м/год. Однако условия в отдельных объектах могут существенно.

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

Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями) указаны в таблице:

Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями)

Таблица 4-1

№ п/п	Наименование / Класс	Производственно – складская недвижимость			
		А	В	С	Д
	Права на земельный участок				
1.1	Право собственности	В	В	В	В
1.2	Право аренды				
	до 10 лет	-В	-В	-В	-В
	свыше 10 лет	О	О	О	О
	Местоположение				
2.1	Престижность	О	О	О	О
2.2	Исторический центр города	О	О	О	О
2.3	Экологическая безопасность	О	О	О	О
2.4	Экологические риски	О	О	О	О
2.5	Близость кладбищ	О	О	О	О
2.6	Близость парковой (лесной) зоны	О	О	О	О
2.7	Близость памятников культурного наследия	О	О	О	О
2.8	Близость водоемов	О	О	О	О
2.9.	Транспортная и пешеходная доступность	В	В	О	О
2.10	Промышленная зона	В	В	В	В
2.11	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения	О	О	О	О
3	Обеспеченность инженерными сетями		В	В	В
4	Сервитуты				
4.1	Право прохода, проезда		-В	-В	-В
4.2	Ограничение в пользовании	-В	-В	-В	-В
4.3	Градостроительные ограничения по высоте	-	-В	-В	-В
5	Наличие промстоков	-		-	-
6	Формат	В	В	О	О
7	Права третьих лиц				
7.1	Залог в банке	-В	-В	-В	-В

7.2	Длительные договора аренды по рыночным ставкам	В	В	В	В
8	Форма земельного участка				
8.1	Прямоугольная (квадратная)	О	О	О	О
8.2	Вытянутая	О	О	О)
8.3	Неправильная	-В	-В	-В	-В
9	Выход на «красную» линию	О	О	О	О
10	Окружение по улучшениям				
10.1	Улучшения повышенного класса (А, В)	О	О	О	О
10.2	Улучшения среднего класса (В, С)	О	О	О	О
10.3	Улучшения пониженного класса (С, Д)	О	О	О	О
11	Архитектурно — планировочное решение	В	О	О	О
12	Износы улучшений	-В	-В	-В	-В
13	Отделка помещений				
13.1	Отделка повышенного класса (А, В)	О	О	В	О
13.2	Отделка среднего класса (В, С)	О	О	О	О
13.3	Отделка пониженного класса (С, Д)	-В	-В	О	О
14	Благоустройство территории	В	О	О	О
15	Эксплуатационные расходы				
15.1	Выше среднего	-С	-С	-С	-В
15.2	Ниже среднего	В	В	В	В
16	Наличие и состояние систем безопасности	В	В	В	О
17	Капитальность улучшений	О	О	В	В
18	Функциональные ограничения улучшений		-	-В	-В

Примечание:

Диапазоны значений ценообразующих факторов

О - не оказывает влияния (слабое влияние), диапазон [-2%;+2%]

-/+В – существенное влияние на стоимость, диапазон [-10%;+10%]

-/+С - сильное влияние на стоимость, диапазон [-20%;+20%]

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга №13 (СРД №13),
2013 г / Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

6

⁶ [http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-496/;](http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-496/)

http://www.1rre.ru/upload/iblock/b1c/analitics_realty_hotel_15_02_2017_113344.pdf

4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ

Приведенные ниже данные об общем состоянии экономики, источниками которых являются Федеральная служба статистики (www.gks.ru), Министерство экономического развития и торговли (www.economy.gov.ru), Центральный Банк Российской Федерации (www.cbr.ru) и другие открытые источники, были признаны существенными при проведении оценки.

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортёрах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортёрах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

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

Сельское хозяйство

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

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году). По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений.

По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей

силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента. Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г. При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре. По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили - 40,9 % к 2015 г.

ВВП

Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие. В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда

наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

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

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. До целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов. Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Усиление деловой активности произошло на фоне очередного укрепления роста новых заказов и стабилизации объемов незавершенных заказов в промышленности, при сокращении складских запасов. Восстановление складских запасов создаст новый импульс роста производства. Рост числа новых заказов был ограничен спросом, поскольку компании сообщали о падении экспортных заказов. Однако темпы сокращения экспортных заказов были минимальными за 40 месяцев и, в целом, незначительными.

Предприниматели ожидают продолжения усиления спроса и роста деловой активности в ближайшей перспективе. На этом фоне занятость в промышленности показала максимальный рост с марта 2011 г., а в секторе услуг приблизилась к отметке стабильности. Темпы роста закупочных цен продолжали опережать темпы роста отпускных цен.

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

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

В начале 2017 г. международные экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд (МВФ) ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 г. МВФ повысил прогноз развитых экономик в 2017 и 2018 годах соответственно на 0,1 и 0,2 процентного пункта, по сравнению с прогнозом за октябрь.

Цены на нефть закрепились в диапазоне 50-56 долл. за баррель благодаря постепенному сокращению избытка предложения. В конце 2016 г. странам нефтяного картеля, впервые за 8 лет удалось договориться об ограничении уровня добычи нефти. Страны ОПЕК пришли к соглашению, согласно которому объем добываемой нефти странами-участницами картеля сократится на 1,2 млн. баррелей в сутки, до 32,5 млн. баррелей в сутки. Соглашение поддержали крупнейшие нефтедобывающие страны (Саудовская Аравия, Ирак, и Катар). Соглашение поддержано и Россией, в которой сокращение добычи составит 0,3 млн. баррелей в сутки. В январе 2017 г. МВФ повысил прогноз цен на нефть в 2017 и 2018 гг., а Мировой Банк уменьшил ожидания роста

котировок, но сохранил уровень ожидаемых цен выше, чем МВФ. Крупнейшие международные банки ждут продолжения роста нефтяных котировок в условиях выполнения соглашения между крупнейшими производителями нефти ОПЕК и стран вне этой организации.

Снижение произведенного ВВП по итогам 2016 г. замедлилось до 0,2% г/г, по сравнению с падением на 2,8 % годом ранее, благодаря позитивной динамике промышленного производства и сельского хозяйства, а также замедлению спада в строительстве.

Динамика произведенного ВВП в 2016 г.		
	Справочно: структура ВВП (2016 г.) в % к итогу	2016
ВВП в рыночных ценах	100	-0,2
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	4,0	3,5
Промышленность	23,7	1,4
Добыча полезных ископаемых	8,5	0,2
Обрабатывающие производства	12,4	1,4
Производство и распределение э/э, газа и воды	2,8	2,4
Строительство	5,6	-4,3
Оптовая и розничная торговля	14,3	-3,6
в том числе:		
оптовая торговля	8,5	-2,8
розничная торговля	4,9	-6,2
Гостиницы и рестораны	0,8	-3,5
Транспорт и связь	7,1	0,4
в том числе связь:	1,1	-5,9
Финансовая деятельность	3,9	2,3
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	15,8	0,9
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; обязательное соц. обеспечение	7,0	0,0
Образование	2,3	0,1
Здравоохранение и предоставление соц. услуг	3,4	-2,0
Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	1,6	0,6
Деятельность домашних хозяйств	0,5	-2,0
Чистые налоги на продукты и импорт	9,7	-0,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Валовая добавленная стоимость (ВДС) в промышленности выросла на 1,4 % г/г после падения на 2,2 % г/г в 2015 году. Обрабатывающие отрасли, обслуживающие промежуточный и конечный спрос, стали драйвером промышленной динамики, в то время как рост в добыче – продолжает замедляться. На фоне наметившегося замедления спада в строительстве лучше чувствовали себя фондообразующие отрасли.

Положительное влияние на динамику ВВП оказало ускорение роста сельскохозяйственного производства (валовый выпуск которого в 2016 г. вырос до 4,2% г/г по сравнению с 3,1 % предыдущем), а также замедление спада в строительстве (до -4,3 % г/г против -4,9 % годом ранее).

Тем не менее, сохранение отрицательной динамики произведенного ВВП связано с низким потребительским спросом (ВДС розничной торговли сократилась на 6,2 % г/г) и

сохранением низкого спроса на строительно-монтажные работы (СМР), на которые, в свою очередь, негативно влияет низкая инвестиционная активность.

Формирование ВВП по источникам доходов в 2016 г.		
	млрд. руб.	в % к итогу
Валовой внутренний продукт	85 881	100
в том числе		
оплата труда наемных работников	39 976	46,6
чистые налоги на производство и импорт	9 192	10,7
валовая прибыль экономики и валовые смешанные доходы	36 713	42,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В структуре по источникам доходов в 2016 г. доля оплаты труда наемных работников увеличилась до 46,6 % ВВП (против 45,0 % ВВП в 2015 г.), на фоне сокращения доли валовой прибыли и валовых смешанных доходов (с 43,9 % ВВП в 2015 г. до 42,7 % ВВП) и снижения удельного веса чистых налогов на производство и импорт до 10,7 % ВВП (по сравнению с 11,1 % ВВП). Это произошло в результате опережающего роста оплаты труда относительно роста ВВП, при сокращении поступлений таможенных пошлин в результате сокращения стоимости экспортных товаров.

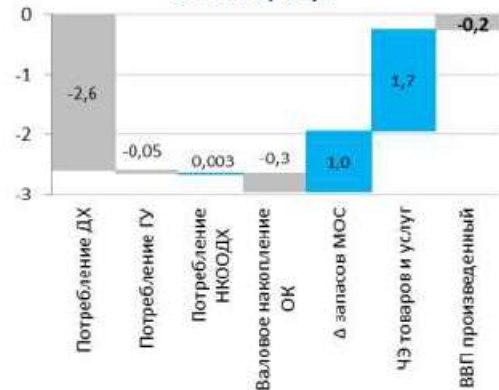
Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП (-0,2 % г/г) в 2016 г. поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский – показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Динамика элементов использования ВВП в 2016 гг.		
	Справочно: структура ВВП исп. (2016 г.) в % к итогу	Изменение физического объёма 2016г. относительно 2015 г., п.п.
Валовой внутренний продукт	100	-0,2
Расходы на конечное потребление	70,7	-3,8
Домашних хозяйств (ДХ)	52,0	-5,0
-товары	31,9	-4,3
-услуги	10,9	-3,9
Государственного управления	18,4	-0,3
Некоммерческих организаций, обслуживающих ДХ	0,3	0,7
Валовое накопление	24,2	3,3
Основного капитала	21,5	-1,4
ВНУТРЕННИЙ СПРОС	94,9	-2,1
Чистый экспорт	5,1	20,9
Экспорт	26,1	2,3
-товары	22,1	3,2
-услуги	4,0	-3,8
Импорт	21,0	-5,0
-товары	15,1	0,9
-услуги	5,9	-17,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Потребительский спрос сократился на 3,8 % г/г, в том числе расходы домашних хозяйств - на 5,0 % г/г, государства - на 0,3 % г/г. Сектор НКООДХ показал незначительный рост потребления (на 0,7 % г/г). Сокращение потребительских расходов государства коррелирует с сокращением суммарного объема ВДС, произведенной в отраслях, оказывающих коллективные и индивидуальные услуги (на фоне сокращения объема бюджетного финансирования этого блока отраслей). Инвестиционный спрос вырос на 3,3 % г/г, при сокращении накопления основного капитала на 1,4 % г/г. Основной фактор его роста – резкое увеличение номинала положительного прироста запасов материальных оборотных средств (на 68,0 % г/г). Чистый экспорт товаров и услуг вырос в результате роста их экспорта (2,3 % г/г) при снижении импорта товаров и услуг на 5,0 % г/г (при этом вновь возобновился рост импорта товаров). Валовое сбережение внутренней экономики в 2016 г., по оценке Минэкономразвития России, составило 27,4% ВВП, что выше расчетного уровня 2015 г. (27,2% ВВП). Склонность к инвестированию в экономике (степень использования внутренних сбережений на накопление основного капитала), по оценке Минэкономразвития России, в 2016 г. составила 86,7%, что также выше расчетного уровня 2015 г. (82,4%).

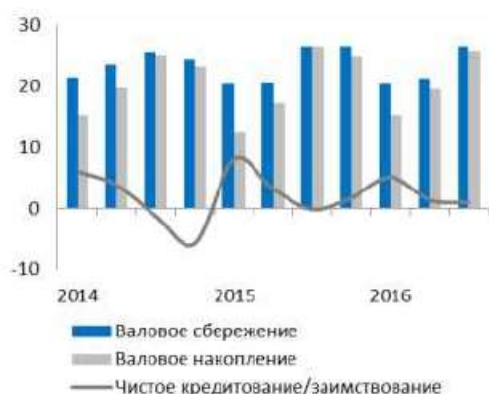
Вклад компонентов использования в ВВП в 2016 г., % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Во взаимоотношениях с остальным миром внутренняя экономика в 2016 г. продолжает сохранять статус кредитора. Чистое кредитование остального мира со стороны внутренней экономики – понизилось, на фоне последовательного повышения склонности субъектов экономики к внутреннему инвестированию. В 2016 г. Уровень чистого кредитования, по оценке Минэкономразвития России, сократился до 3,6% ВВП против 4,8 % ВВП в 2015 году.

Чистое кредитование/чистое заимствование внутренней экономики в 2014-2016 гг., % ВВП

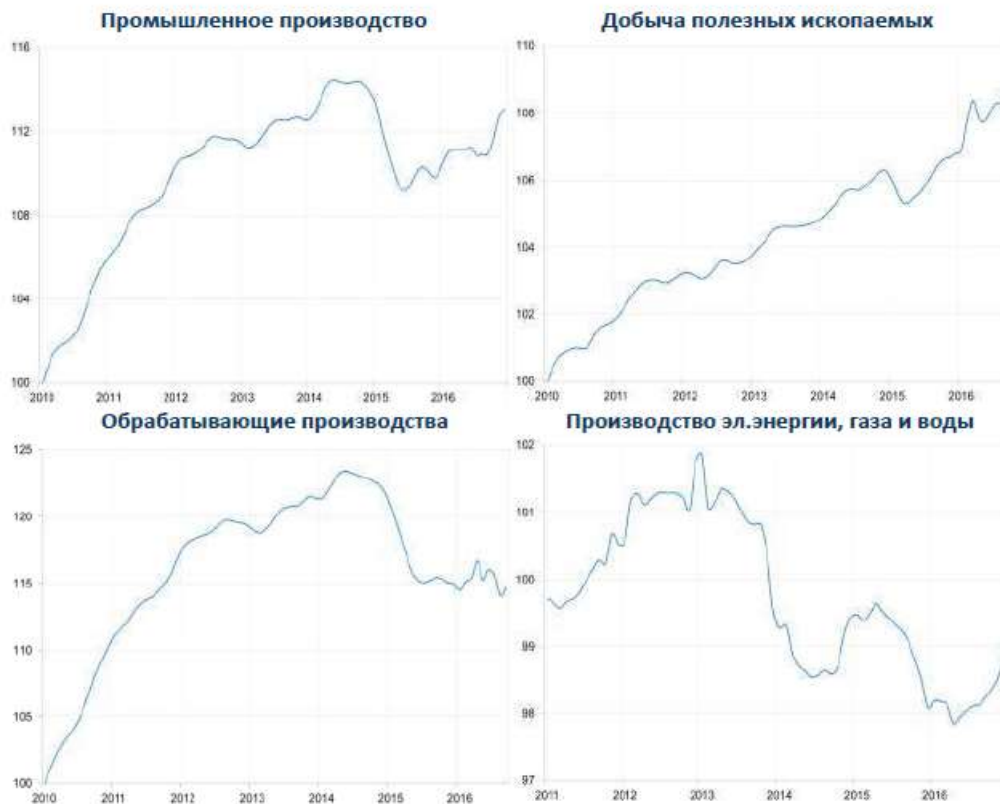


Трансформация сбережений в инвестиции (склонность к сбережению), в 2014-2016 гг., %



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Индексы промышленного производства с исключением сезонных и календарных факторов (январь 2010 года = 100)



Индекс промышленного производства вырос в декабре на 3,2 % г/г, по итогам 2016 года – рост на 1,1 % г/г. Объемы добычи полезных ископаемых в 2016 году увеличились на 2,5 % г/г, а динамика обрабатывающих производств вышла в положительную область (0,1 % г/г). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,5 процента.

По данным Росстата, в декабре 2016 г. объемы добычи нефти в России выросли на 3,3 %, а по итогам года составили 549 млн. тонн и увеличились на 2,6 % г/г. Данные Минэнерго России подтверждают уверенную положительную динамику - ежесуточная добыча составила рекордные 11,2 млн. баррелей в сутки, что является новым постсоветским максимумом. Наибольший пророст добычи зафиксирован у Татнефти (3,0 % м/м), Лукойла и Башнефти (0,9 % м/м и 1,1 % м/м соответственно). Добыча Роснефти изменилась незначительно (0,1 % м/м). Объемы добытого сырья Сургутнефтегазом несколько снизились (-0,3 % м/м). Динамика добычи газа природного, по данным Росстата, в декабре выросла на 4,6 % г/г, а в 2016 г. Не изменилась по сравнению с прошлым годом. Добыча угля в декабре снизилась на 2,7 %, за год увеличилась на 3,4 % г/г. В отраслях обрабатывающей промышленности в декабре и по итогам 2016 года наблюдалась следующая динамика. Производство кокса и нефтепродуктов в декабре снизилось на 1,7 % г/г. За 2016 год спад составил -2,4 % г/г. Для сравнения, в 2015 году был зафиксирован рост 0,3 процента. По расчетам Минэкономразвития, данный вид деятельности обрабатывающей промышленности внес наибольший отрицательный вклад в общий индекс промышленного производства (-0,25 процентного пункта).

ТЭК, 2016, % г/г (прирост, падение)		
	декабрь	год
Всего	3,0	2,6
Нефть добытая	3,3	2,6
Газ горючий природный	4,6	0,0
Уголь	-2,7	3,4
Электроэнергия	5,7	2,0
Тепловая энергия	11,3	2,7

Источник: Росстат

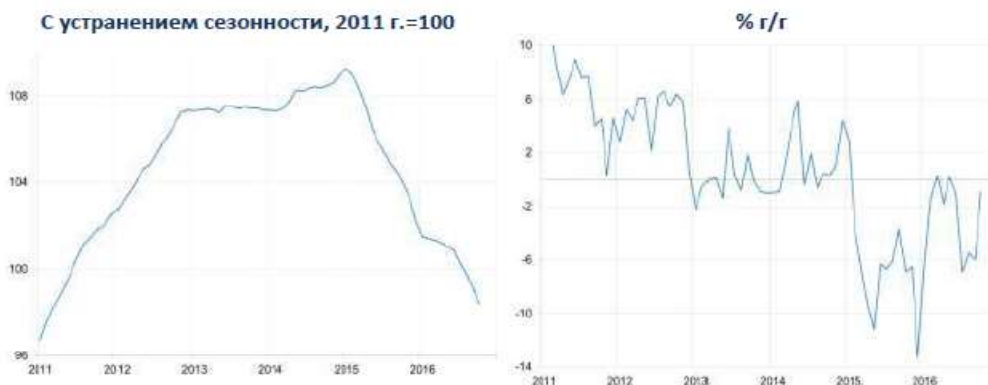
Производство кокса и нефтепродуктов, 2016, % г/г (прирост, падение)		
	декабрь	год
Всего	-1,7	-2,4
Дизельное топливо	2,8	0,2
Бензин автомобильный	-3,1	1,9
Мазут топочный	-9,1	-19,8
Кокс металлургический	3,0	1,2

Источник: Росстат

Производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака вносило положительный вклад в индекс промышленного производства на протяжении всего года, оставаясь флагманом импортозамещения: по итогам года рост составил 2,4 % г/г, в декабре 5,9 % г/г. За 2016 год двузначные темпы прироста показали производства мяса убойных животных (12,2 % г/г), и подсолнечного масла (11,6 % г/г). В производстве сыров и продуктов сырных прирост за год составил 2,5 % г/г, производство молока жидкого выросло на 1,2 % г/г, в производствах мяса птицы и рыбы наблюдались умеренные положительные темпы (2,8 % г/г и 2,5 % г/г).

Индекс металлургического производства и производства готовых металлических изделий в декабре показал наилучшую динамику с января 2015 г. Прирост составил 2,0 % г/г, однако за 2016 год снизился на 2,3 % г/г.

Индекс металлургического производства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Производство проката черных металлов в декабре показало лучший результат с января 2015 года (7,6 % г/г). На протяжении 2016 года волатильная динамика наблюдалась в производстве проката и конструкций строительных сборных из стали, физический объем производства данных групп остался практически неизменным по сравнению с 2015 годом (-0,2 % и 0,1 г/г, соответственно).

В декабре продолжается замедление сокращения производства стальных труб (-3,1 % г/г). Сохраняющаяся негативная тенденция в производстве труб может быть объяснена сокращением потребления труб после рекордного по потреблению 2015 года и неопределенностью в реализации крупных нефтегазовых проектов. По итогам года, сокращение производства труб составило -11,5 % г/г.

Индекс производства транспортных средств и оборудования в 2016 году снизился на 3,0 % г/г. По сравнению с 2015 годом, падение замедлилось (-8,5 % г/г). По данным Росстата, в декабре производство легковых автомобилей выросло на 11,3 % г/г, однако за год зафиксирован спад (-7,4 % г/г). Прирост производства грузовых автомобилей за

год составил 6,9 % г/г, вагонов грузовых произвели на 28,8 % больше, чем годом ранее.

Индекс производства машин и оборудования за декабрь вырос на 9,2 % г/г. За 2016 год рост составил 3,8 % г/г. В 2015 году наблюдался двузначный спад на 11,1 % г/г. Производство станков металлорежущих увеличилось за год на 11,2 % г/г, в то время как за декабрь зафиксировано снижение на 15,8 % г/г.

Химическая промышленность остается основным локомотивом роста среди обрабатывающих производств. По итогам декабря, прирост составил рекордные с февраля 2014 г. 14,1 % г/г. Ускорение роста химического производства к концу года способствовало увеличению производства в 2016 году на 5,3 % г/г.

По итогам года необходимо отметить прирост производства удобрений как результат использования экспортного потенциала и удовлетворения возросшего внутреннего спроса. Так, по данным Минсельхоза, в 2016 году сельскохозяйственные производители осуществили закупку минеральных удобрений на 11 % больше, чем в 2015 году. В структуре производства удобрений минеральных или химических отмечено увеличение производства всех видов удобрений. В декабре прирост составил 4,2 % г/г, за 2016 год: 2,7 % г/г. Однако, по итогам года, производство калийных удобрений снизилось на 4,2 % г/г. Наиболее заметный прирост производства отмечен в связанном производстве – производстве аммиака (6,1 % г/г). Статистика Росстата за декабрь показала прирост индекса обработки древесины и производства изделий из дерева на 7,2 % г/г. За период с начала года прирост составил 2,8 процентного пункта.

Совокупные активы банковского сектора за 2016 г. Сократились на 3,5 % (на +1,9 %*) до 80,1 трлн. руб. За декабрь активы сократились на 0,4 % (+1,6 %*). Снижение активов сопровождалось в целом улучшением их структуры. При этом, совокупный объем кредитов экономике за 2016 г. уменьшился на 6,9 % (-2,4 %*), в том числе кредиты нефинансовым организациям сократились на 9,5 % (-3,6 %*). Одновременно, кредиты физическим лицам за этот период увеличились на 1,1 % (+1,4 %*).

В источниках формирования ресурсной базы банков заметно повысилась роль вкладов физических лиц, темпы роста которых в последние 3 месяца показывают положительную динамику. В декабре они выросли на 2,2 % (+3,9 %*), составив 24,2 трлн. руб. Объем депозитов и средств на счетах организаций (без учета депозитов и средств на счетах государственных и других внебюджетных фондов, Минфина России, финансовых органов, средств клиентов по факторинговым, форфейтинговым операциям, средств в расчетах, средств, списанных со счетов клиентов, но не проведенных по корсчету кредитной организации) снизился за декабрь на 0,4 % (+2,4 %*) до 24,3 трлн. руб. За 2016 г. объем вкладов физических лиц вырос на 4,2 % (+9,2 %*), а объем депозитов и средств на счетах организаций сократился на 10,1 % (-2,8 процента*).

Объем заимствований у Банка России за декабрь увеличился на 11,3 процента. Удельный вес привлеченных от Банка России средств в пассивах увеличился с 3,0 % до 3,4 процента.

Сальдированная прибыль в декабре составила 141 млрд. руб., в целом за 2016 г. – 930 млрд. руб., что почти в 5 раз выше значения предыдущего года (за 2015 г. – 192 млрд. руб.). При этом, прибыль в размере 1 292 млрд. руб. сгенерировали 445 кредитных организаций, из них на долю Сбербанка России пришлось 517 млрд. руб. Убытки в размере 362 млрд. руб. получили 178 кредитных организаций. Рост прибыли связан с сокращением темпов увеличения отчислений в резервы. Резервы на возможные потери

увеличились с начала года на 3,5 % или на 188 млрд. руб. За аналогичный период 2015 г. этот показатель увеличился на 33,4 % или на 1 352 млрд. руб.

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. До целевого уровня 4 процента. При этом, Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 % годовых. В I квартале инфляция, в соответствии с прогнозом Банка России, постепенно снижалась, однако инфляционные риски сохранялись на повышенном уровне: проинфляционное давление было обусловлено неустойчивой конъюнктурой нефтяного рынка, инерцией инфляционных ожиданий, неопределенностью отдельных параметров бюджета, в том числе в части индексации зарплат и пенсий.

Банковский сектор, 2016						
Млрд. рублей	янв	март	июн	сен	дек	С начала года
Активы	83 732	81 115	79 545	79 671	80 063	
% м/м	0.9	-2.6	-0.7	0.0	-0.4(1.6)*	-3.5(1.9)*
% г/г	3.7	9.0	8.2	0.6	-3.5	
Кредиты юридическим лицам	34 089	32 380	31 231	31 039	31 135	
% м/м	2.4	-4.2	-0.5	-1.3	-4.1(-2.0)*	-9.5(-3.6)*
% г/г	7.9	9.3	6.3	-2.2	-9.5	
Кредиты физическим лицам	10 617	10 554	10 573	10 726	10 804	
% м/м	-0.6	-0.5	0.0	0.3	0.1(0.2)*	1.1(1.4)*
% г/г	-5.7	-3.5	-1.4	-0.3	1.1	
Просрочка по кредитам юр. лиц	2 328	2 121	2 124	2 123	1 892	
% к портфелю	6.83	6.55	6.80	6.84	6.28	
Просрочка по кредитам физ. лиц	882	889	898	916	858	
% к портфелю	8.31	8.42	8.50	8.54	7.94	
Резервы на возможные потери	5 505	5 553	5 643	5 764	5 594	
% к активам	6.6	6.8	7.1	7.2	7.0	
Депозиты юридических лиц	18 991	17 138	17 222	17 968	16 385	
% м/м	4.0	-7.0	-2.3	3.2	-5.2	
% г/г	2.3	6.5	9.0	-1.6	-13.8	
Депозиты физических лиц	22 802	22 519	23 063	23 318	24 200	
% м/м	-1.8	-2.0	0.6	-0.2	2.2(3.9)*	4.2(9.2)*
% г/г	18.0	17.9	15.9	9.9	4.2	
Прибыль	32	27	125	100	142	

Источник: Банк России

Инфляционные риски во II полугодии 2016 г. несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В то же время участники рынка ожидали в дальнейшем более быстрого снижения ключевой ставки, чем прогнозировал Банк России, что затрудняло закрепление тенденции к ослаблению инфляционных ожиданий.

В этой связи в сентябре Банк России указывал на необходимость поддержания ключевой ставки на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г., по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен. Оценивая инфляционные риски и соответствие динамики экономики и инфляции базовому прогнозу, Банк России до конца 2016 г. не менял значение ключевой ставки.

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

Определение стоимости недвижимости является сложным аналитическим процессом, охватывающим весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки. Данные, полученные в результате анализа социально-экономической ситуации в регионе, анализа местоположения и рынка недвижимости, а также характеристики объекта оценки являются основой для формализации и количественного измерения экономических взаимосвязей.

Для учета различных факторов, непосредственно влияющих на цену недвижимости, оценщиками применяются при подходе к оценке: затратный, сравнительный и доходный подходы.

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения.

Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему для сравнения выбирают конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты. При этом, как правило, между оцениваемым объектом и выбранными объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности (принцип ожидания).

Каждый из этих подходов приводит к получению ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта оценки на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Принципы оценки рыночной стоимости

Рыночную стоимость имеют те объекты оценки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость объекты оценки не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от последнего за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц, раздела имущества на объект оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

5.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.

В рамках настоящего отчёта, опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, анализа НЭИ, оценщик пришел к следующим выводам:

Доходный подход основан на определении текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности (принцип ожидания).

Оценщик проанализировал рынок аренды производственно-складских зданий в месте расположения объекта оценки и не выявил предложений по аренде. Неспециализированные производственно-складские здания на значительном удалении от областного центра (г. Москвы) являются не востребованными. Невозможно корректно учесть степень недозагрузки, затраты на привлечение арендаторов оцениваемого объекта.

Значительное количество допущений, имеющих вероятностный характер, требуемых при использовании доходного подхода применительно к зданию не позволяет использовать доходный подход со степенью достоверности приемлемой для целей данной оценки.

Затратный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта в общем случае эквивалентна затратам на его строительство за минусом всех видов износов (физического, функционального и износа внешнего воздействия), т.е. совокупного износа с учетом стоимости свободного земельного участка ассоциируемого с объектом недвижимости.

Для применения данного подхода необходимо располагать достаточной информацией о стоимости строительных работ и материалов и количественной оценке износа.

Применение затратного подхода целесообразно в случае, когда существует возможность подобрать схожий по строительным и технологическим характеристикам аналог для расчета полной стоимости замещения (затрат на воспроизводство без учета износа) и имеются или могут быть определены расчетным путем данные о количественном размере износа.

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) (п. 24в ФСО №7).

Рынок сопоставимых объектов недвижимости достаточно развит, в необходимом количестве присутствует информация об объектах-аналогах, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по

ценообразующим факторам, т.е. объем рыночных данных в соответствии с п. 24в ФСО №7 позволяет ограничиться использованием сравнительного или доходного подходов.

Сравнительный подход используется там, где достаточно рыночных данных для определения рыночной стоимости посредством свидетельств, основанных на рынке.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Исходя из целей проводимого оценочного исследования, наиболее достоверным и показательным в рамках сравнительного подхода предполагается применение метода сравнения продаж, так как рынок недвижимости на дату оценки имеет достаточную активность и оценщик в рамках исследования получил информацию по качественным и количественным характеристикам объектов предлагаемым к продаже, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

Анализ подходов для целей оценки сооружений.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сооружения представлены на рынке недвижимости исключительно как неотъемлемая часть недвижимых комплексов, отдельное от основных зданий отчуждение сооружений не является типичным на рынке коммерческой недвижимости.

Исходя из сложившейся практики формирования коммерческих предложений (объявления о продаже недвижимости) участниками рынка предполагается, что количество и характеристики вспомогательных (сервисных) сооружений и коммуникаций у объектов, представленных к продаже, соответствует необходимому и достаточному уровню для ведения полноценной хозяйственной деятельности и их параметры в подавляющем большинстве случаев отдельно не отражаются в объявлениях.

Таким образом, определенная в рамках сравнительного подхода стоимость объектов недвижимости (раздел 5.2 отчета) будет включать в себя в том числе, и стоимость вспомогательных (сервисных) сооружений и зданий, соответствующих необходимому и достаточному уровню для ведения полноценной хозяйственной деятельности.

Исходя из предполагаемого использования результатов оценки (для целей реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства) стоимость каждой отдельной инвентарной позиции отраженной в инвентаризационной описи основных средств конкурсного управляющего должна быть определена обособленно.

Для проведения процедуры распределения стоимостей между объектами недвижимости, и сооружениями, отраженными в бухгалтерском балансе в качестве отдельных инвентарных единиц будет использован метод распределения на основании данных о первоначальной стоимости объектов или их площадей.

Анализ подходов для целей оценки машин и оборудования.

Выбор, какому из подходов отдать предпочтение и какую методику расчета стоимости оцениваемого движимого имущества использовать, делается в конкретной ситуации индивидуально для каждого оцениваемого объекта исходя из возможностей того или иного метода расчета и наличия информации, необходимой для расчета стоимости.

Затратный подход в оценке движимого имущества основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый покупатель не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Затратный подход использует полную стоимость воспроизводства или полную стоимость замещения в качестве базы, из которой затем вычитается сумма, отражающая потерю в стоимости в результате физического износа, морального износа и экономического устаревания.

Стоимость воспроизводства – это стоимость точной копии оцениваемого имущества приобретаемой или воспроизводимой в настоящее время.

Под стоимостью замещения оцениваемого объекта понимается минимальная стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, максимально близкого к рассматриваемому, по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования.

Представленная заказчиком информация позволяет использовать методы затратного подхода.

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими аналогичными объектами, по которым были осуществлены сделки купли-продажи. Рыночная стоимость объекта при данном подходе определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Использование сравнительного подхода, таким образом, зависит от наличия данных по сравнимым объектам, проданным или предлагаемым на рынке.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке цен продаж объектов сравнения все поправки делаются для объектов сравнения с последующим применением средневзвешенного показателя.

Детальный анализ открытых источников информации не выявил наличие предложений о продаже аналогичного имущества, что не позволяет использовать сравнительный подход для определения стоимости объекта оценки.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное имущество.

В рамках настоящего отчета Оценщик отказался от применения доходного подхода. В общем виде доходный подход предполагает определение стоимости объекта на основе совокупности будущих доходов от его использования. Это вытекает из принципа ожидания, согласно которому сегодняшние вложения инвестора в приобретение объекта должны окупиться будущими доходами от использования этого объекта. Чтобы применить доходный подход, надо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет, в течение которых будет эксплуатироваться оцениваемый объект. Однако доход от производства продукции или от выполнения работ (услуг) создает не отдельный объект недвижимого или движимого имущества, а операционная бизнес-система, в состав которой входят машинный комплекс и недвижимое имущество. Напрямую применительно к отдельным объектам недвижимого и движимого имущества спрогнозировать элементы доходного подхода практически невозможно, доход создается всей производственно-коммерческой системой, всеми ее активами, к которым относятся и оборотные средства, и нематериальные активы.

Таким образом, доходный и сравнительный подходы в рамках данной оценки не применялись..

5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

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;

Определение стоимости объекта недвижимости.

Для определения стоимости единого объекта недвижимости наиболее применимым и повсеместно используемым подходом является сравнительный подход на базе экстракции рынка. Производится анализ объектов, которые были проданы или включены в реестр на продажу в заданном сегменте рынка, подбираются аналоги, и производится их корректировка с выходом на величину стоимости образца. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В рамках классической модели сравнительного метода анализа продаж предполагается внесение корректировок к ценам аналогов на те различия, которые вносят основной вклад в формирование стоимости, с дальнейшим взвешиванием полученных результатов.

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемыми объектами недвижимости. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k w_i * C_{oi}$$

Где:

k – количество аналогов,

C_0 – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

w_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k w_i = 1$)

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = C_i + \prod_{j=1}^n \Delta C_{ij}$$

Где:

C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

ΔC_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

При использовании сравнительного подхода оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты) и условиям продажи, местоположению, физическим характеристикам и т.д.;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При проведении оценки мы применяли следующие частные допущения, на которых основывалась оценка объектов недвижимости:

1. Количество и характеристики вспомогательных (сервисных) сооружений и коммуникаций у оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов соответствует необходимому и достаточному уровню для ведения полноценной хозяйственной деятельности;
2. Отделимые улучшения (мебель, бытовая техника, предметы интерьера) не являются предметом сделок, в рамках анализа представленных в информационных источниках данных о стоимости недвижимого имущества.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого имущества, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок)


предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Анализ аналогов

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу 5-1.

Таблица 5-1 Описание объектов-аналогов

Оцениваемый объект:	
<p>Адрес/Район расположения: г. Москва, пос. Роговское, вблизи пос. Рогово, № 30</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 7629,6</p> <p>Площадь земельного участка, кв.м.: 50 000</p> <p>Состояние: Хорошее</p> <p>Удаленность от МКАД, км: 59⁷</p> <p>Тип здания / Класс: производственно - складское здание / С</p> <p>Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность</p>	
Аналог №1 Производственно-складской комплекс	
<p>Адрес/Район расположения: Москва, Роговское поселение, д. Каменка, район Роговское</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 1800</p> <p>Площадь земельного участка, кв.м.: 9 900</p> <p>Состояние: удовлетворительное</p> <p>Удаленность от МКАД, км: 60</p> <p>Тип здания / Класс: производственно - складской комплекс/С</p> <p>Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность</p> <p>Источник информации: http://www.cian.ru</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 65 000 000</p>	

⁷ Расстояние определялось по данным <https://yandex.ru/maps>

Аналог №2 Производственно-складской комплекс

Адрес/Район расположения:
Московская область, Протвино городской округ,
Протвино, Оболенское ш., 1
Общая площадь здания кв.м.: 4 346
Площадь земельного участка, кв.м.: 16 903
Состояние: удовлетворительное
Удаленность от МКАД, км: 85
Тип здания / Класс: производственно - складской
комплекс/С
Дополнительная существенная информация:
правовой статус з/у – собственность
Источник информации: <http://www.cian.ru>
Стоимость RUR (с НДС): 110 000 000



Аналог №3 Производственно-складской комплекс

Адрес/Район расположения:
Московская область, Истринский район, Истра
Общая площадь здания кв.м.: 3650
Площадь земельного участка, кв.м.: 21 000
Состояние: хорошее
Удаленность от МКАД, км: 40
Тип здания / Класс: производственно - складской
комплекс/С
Дополнительная существенная информация:
правовой статус з/у – собственность
Источник информации: <http://www.cian.ru>
Стоимость RUR (с НДС): 156 000 000



Аналог №4 Производственно-складской комплекс

Адрес/Район расположения:
Московская область, Подольск городской округ,
Подольск, Рошинская ул., 2/22А
Общая площадь здания кв.м.: 6 700
Площадь земельного участка, кв.м.: 41 000
Состояние: удовлетворительное
Удаленность от МКАД, км: 12
Тип здания / Класс: производственно - складской
комплекс/С
Дополнительная существенная информация:
правовой статус з/у – собственность
Источник информации: <http://www.cian.ru>
Стоимость RUR (с НДС): 290 000 000



В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

1. *Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки*
2. *Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость*
3. *Корректировка на условия финансирования*
4. *Корректировка на время предложения/продажи*
5. *Корректировка на физические характеристики улучшений (зданий)*
6. *Корректировка на масштаб объекта*
7. *Корректировка на местоположение*
8. *Корректировка на размер земельного участка*

Таблица 5-2 Внесение корректировок к объектам-аналогам

Элементы сравнения	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена, рублей		65 000 000	110 000 000	93 000 000	290 000 000
Площадь зданий, кв.м.	7629,6	1800	4 346	1 900	6700
Площадь участка, кв.м.	50 000	9 900	16 903	8 200	41000
Цена, рублей за 1 кв. м. зданий с НДС		36 111	25 311	48 947	43 284
Корректировка на перевод цены предложения в сделку		0,865	0,865	0,865	0,865
Корректировка на объем прав на недвижимость		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на время предложения/продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение		1,01	1,12	0,81	0,62
Корректировка на размер		0,73	0,89	0,74	0,97
Корректировка на физические характеристики		1,24	1,24	1,00	1,24
Скорректированная стоимость за 1 кв. м., рублей с НДС		28 540	26 888	25 548	27 776

Корректировка на размер земельного участка, руб. за 1 кв.м.		850	2 150	1 806	350
Скорректированная стоимость за 1 кв. м., рублей с НДС		29 390	29 038	27 354	28 126
Вес аналога		0,25	0,25	0,26	0,25
Средневзвешенная стоимость за 1 кв. м., рублей с НДС	28 457				
Стоимость объекта единого оценки, рублей с НДС	217 118 025				

Объяснения проведенных корректировок:

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки:

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости. Ввиду того, что цена в любой реальной и предполагаемой сделке определенным образом связана со стоимостью объекта недвижимости, часто этот термин используется как синоним стоимости в обмене. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например наличия аналогов или стабильности рынка.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены продажи объектов, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Корректировка определяется, как средняя величина по рынку, уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю.

Размер скидки в частности отражен в Справочнике расчётных данных для оценки и консалтинга (СРК-2017, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е. , правообладатель – ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков» и составляет для производственно-складской недвижимости 13,5%. (таблица 1.11 справочника).

Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость

Передаваемые права на здания и земельные участки у всех аналогов и объекта оценки идентичные – полное право (собственность), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка для аналога № 2 составит $1,15(1/0,87=1,15)$

Корректировка на условия финансирования:

Все предложения о продаже выставлены на открытом рынке, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на время предложения/продажи:

Исходя из среднего срока экспозиции подобного рода объектов недвижимости (от шести месяцев до года) и того факта, что расчетах использована актуальная информация на дату оценки (июль 2017 г.), корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на местоположение:

На стоимость недвижимости первоочередное влияние имеет месторасположения. Несмотря на принадлежность объекта оценки к г. Москва, фактически здания расположены на значительном удалении от МКАД. Таким образом, в рамках данного отчета корректировка на удалённость от МКАД.

В качестве аналогов рассматривались здания, расположенные, на разном удалении от МКАД.

По данным Справочника расчётных данных для оценки и консалтинга (СРК-2016, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е. , правообладатель – ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков»), зависимость на удаленность от МКАД можно описать следующей формулой:

$$K = \frac{69,093 * \text{Удал}_{\text{оо}}^{-0,305}}{69,093 * \text{Удал}_{\text{оа}}^{-0,305}}$$

Удал – расстояние от МКАД.

Расчет величины корректировок на удаленность приведен в таблице.

Таблица 5-3 Расчет корректировки

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Расстояние от МКАД	59,00	60,00	85,00	30,00	12,00
Относительная расчетная стоимость	19,92	19,82	17,82	24,49	32,38
Корректировка		1,01	1,12	0,81	0,62

Корректировка на размер:

Стоимость недвижимости, как и стоимость большинства объектов, может быть подвержена так называемой «скидке на опт» что, может влиять на формирование цены за единицу площади (кв. м).

Размер корректировки на размер отражен в Справочнике расчётных данных для оценки и консалтинга (СРК-2017, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е. , правообладатель – ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков»), зависимость на площадь можно описать следующей формулой:

$$K = \frac{9878,6 * \text{П}_{\text{оо}}^{-0,3}}{9878,6 * \text{П}_{\text{оа}}^{-0,3}}$$

П – Площадь.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в таблице.

Таблица 5-4 Расчет корректировки

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь земельного участка, кв.м	7 629,60	1 800,00	4 346,00	1 900,00	6 700,00
Относительная расчетная стоимость	18,74	25,56	21,15	25,26	19,27
Корректировка		0,73	0,89	0,74	0,97

Корректировка на физические характеристики зданий:

В процессе анализа информации о состоянии объекта оценки и объектов-аналогов, Оценщик выявил, что объект аналог № 3 и объект оценки находятся в хорошем состоянии, в то время как физическое состояние объектов аналогов № 1, 2, 4 можно охарактеризовать как удовлетворительное.

Разница в физическом состоянии зданий выражается через коэффициент корректировки, определенный на основании справочника Справочнике оценщика недвижимости «Жилая недвижимость» Изд. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н-Новгород, под редакцией Лейфера Л.А. (таблица 85 справочника)

Таблица 5-5 Расчет корректировки

Цены производственно складских объектов		Аналог		
		Хорошее	Удовл.	Неудовл.
Объект оценки	Хорошее	1,00	1,24	1,75
	Удовл.	0,81	1,00	1,43
	Неудовл.	0,57	0,70	1,00

Корректировка на размер земельного участка.

В качестве объектов-аналогов подобраны объекты с различной долей площади земельного участка в составе комплекса.

Величина денежной корректировки на долю площади земли рассчитана по следующей формуле:

$$У = (ДЗОО - ДЗОА) * СЗУ,$$

где:

У – величина денежной корректировки на долю площади земли, руб./кв. м;

ДЗОО – доля площади земельного участка в составе объекта оценки;

ДЗОА – доля площади земельного участка в составе соответствующего объекта-аналога;

СЗУ – стоимость 1 кв. м земельного участка, входящего в состав объекта оценки. Согласно приведенной формуле в стоимость объектов-аналогов внесены денежные корректировки на долю площади земли в расчете на 1 кв. м улучшений.

Расчет корректировки на долю площади земли представлен ниже.

Таблица 5-6 Расчет корректировки на площадь для земельного участка

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь зданий	кв.м.	7629,6	1 800	4 346	1 900	6 700
Площадь земельного участка, выделенного для размещения объекта:	кв.м.	50 000,0	9 900	16 903	8 200	41 000
площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м общей площади зданий	кв.м.	6,55	5,50	3,89	4,32	6,12
Корректировка	руб./кв.м		850	2 150	1 806	350

Определение рыночной стоимости земельного участка

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными земельными участками, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В рамках классической модели сравнительного метода анализа продаж предполагается внесение корректировок к ценам аналогов на те различия, которые вносят основной вклад в формирование стоимости, с дальнейшим взвешиванием полученных результатов.

Метод анализа продаж

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемыми земельными участками. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где

k – количество аналогов;

C_0 – оценка рыночной стоимости объекта оценки;

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_0 = S_i + \sum_{j=1}^n \Delta S_{ij}$$

где

S_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

ΔS_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка земельных участков, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты) и условиям продажи, местоположению, наличию коммуникаций (электричество, газопровод, водопровод, сети связи) и т.д.;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На дату оценки на рынке предлагалось несколько земельных участков, идентичных оцениваемому. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу (более подробная информация об аналогах и источниках информации отражена в приложениях к настоящему отчету).

Таблица 5-6 Сведения об аналогах, формирующих базис оценочной модели

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м.	20 000	10 000	30 000
Назначение з/у	Земля пром. назначения	Земля пром. назначения	Земля пром. назначения
Стоимость рублей.	23 000 000	10 500 000	33 000 000
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность
Удаленность от МКАД, км	55	55	53
Местоположение	Калужское шоссе, Подольск, Московская область	ул Гагарина 1 корп. а, Чехов, Московская область	д. Репниково, Чехов, Московская область
Источник информации	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-164052494	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chehov-169425267	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chehov-175022671

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Вносимые корректировки:

1. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки
2. Корректировка на местоположение
3. Корректировка на условия финансирования
4. Корректировка на время предложения/продажи
5. Корректировка на масштаб объекта
6. Корректировка на коммуникации
7. Корректировка на передаваемые права

Таблица 5-7 Матрица корректировок для земельного участка

Корректировки	з/у объекта оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.		23 000 000	10 500 000	33 000 000
Площадь з/у, кв. м.	50 000	20 000	10 000	30 000
Цена предложения за 1 кв. м., руб.		1 150	1 050	1 100
Корректировки:				
Торг		0,87	0,87	0,87
Местоположение з/у		1,00	1,00	1,00
Назначение з/у		1,00	1,00	1,00
Размер з/у		0,85	0,76	0,92
Условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Дата предложения		1,00	1,00	1,00
Передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Цена сделки за 1 кв. м., с учетом корректировок, руб.		854	691	876
Веса аналогов		1/3	1/3	1/3
Рыночная стоимость прав собственности за 1 кв. м., руб.		807		

Источник информации: расчеты Оценщика

Объяснения проведенных корректировок:

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости. Ввиду того, что цена в любой реальной и предполагаемой сделке определенным образом связана со стоимостью объекта недвижимости, часто этот термин используется как синоним стоимости в обмене. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например наличия аналогов или стабильности рынка.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены продажи объектов, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Корректировка определяется, как средняя величина по рынку, уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю.

Размер скидки исследуется рядом авторов в своих публикациях, в частности отражен в Справочнике расчётных данных для оценки и консалтинга (СРК-2017, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е. , правообладатель – ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков» и составляет 13,0%. (таблица 1.11 справочника).

Корректировка на условия финансирования:

Все предложения о продаже выставлены на открытом рынке, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на объем передаваемых прав

Передаваемые права на земельный участок у объекта оценки и аналогов – полное право собственности, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату предложения (продажи):

Исходя из среднего срока экспозиции земельных участков (не менее 6-х месяцев) и того факта, что представленные предложения являются актуальными (не помещены в архив информационного источника), корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на местоположение земельного участка

В качестве аналогов подбирались участки на сопоставимом удалении от МКАД. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на категорию и назначение з/у

В качестве аналогов рассматривались земельные участки, имеющие одинаковое назначение - для размещения промышленных объектов. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на коммуникации

Данная поправка отражает тот факт, что на формирование рыночной стоимости земельных участков влияет наличие проведенных на участок коммуникаций.

В процессе анализа информации, Оценщик не выявил каких либо значимых факторов, связанных с наличием коммуникаций которые в значительной мере отличали бы аналоги от оцениваемого земельного участка. Корректировка не применялась

Корректировка на размер земельного участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Стоимость земельных участков, как и стоимость большинства объектов, может быть подвержена так называемой «скидке на опт» что, может влиять на формирование цены за единицу площади (кв. м).

Размер корректировка на размер отражен в Справочнике расчётных данных для оценки и консалтинга (СРК-2017, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е. , правообладатель – ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков»),

Размер корректировки определялся по следующей формуле:

$$K = \frac{6604,6 * \Pi_{oo}^{-0,173}}{6604,6 * \Pi_{oa}^{-0,173}}$$

П – площадь.

Расчет величины корректировок на удаленность приведен в таблице.

Таблица 5-9 Расчет корректировки

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Расстояние от МКАД	50 000	20 000	10 000	30 000
Относительная расчетная стоимость	1016,07	1190,61	1342,29	1109,95
Корректировка		0,85	0,76	0,92

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается.

Веса аналогов рассчитывались по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right)$$

где

D – весовой коэффициент аналога;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчетах.

Итоговое значение рассчитывалось, как средневзвешенное значение, с учетом весов аналогов.

В рамках сравнительного подхода стоимость объекта оценки определена как стоимость единого объекта недвижимости с учетом возмещаемых налогов (НДС).

Исходя из назначения оценки, полученную стоимость следует разделить между стоимостью относимую к земельному участку и стоимостью относимую к зданиям и сооружениям.

Разница между стоимостью единого объекта недвижимости и стоимостью условно свободного земельного участка будет приходиться на здания общей площадью 7629,6 кв.м. и сооружения, расположенные на земельном участке. Стоимость 1 кв.м. земельного участка рассчитана в рамках определения корректировки на размер земельного участка.

Таблица 5-10

Объект	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Стоимость единого объекта недвижимости из них:	217 118 025	190 154 382
Нежилые здания, общей площадью 7629,6 кв.м., (г. Москва, пос. Роговское, вблизи пос. Рогово, № 30), сооружения	176 761 660	149 798 017
Право собственности на земельные участки общей площадью 50 000 кв.м.	40 356 364	40 356 364 ⁸

Источник информации: расчеты Оценщика

Формальное разделение между стоимостью объектов капитального строительства (зданиями) и сооружениями проводилось пропорционально балансовой стоимости.

Таблица 5-11 Разделение стоимости объектов недвижимости

Наименование	Инвентарный номер	Балансовая стоимость	Доля, %	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Газопровод высокого давления (3,5 кгс/см ²) 42,05м	187	3 625 861,53	0,48%	718 459
Здание газопоршневой теплоэлектростанции	188	238 568 600,23	31,56%	47 272 012
Насосная водозаборного узла и пожаротушения	189	52 542 501,08	6,95%	10 411 218
Производственный корпус	190	434 534 255,86	57,48%	86 102 314
Станция глубокой биологической очистки хозяйственно-бытовых сточных вод	191	26 587 471,45	3,52%	5 268 268
Емкость нержавеющая 2500л	164	105 932,20	0,01%	20 990
Бункер-накопитель	177	24 000,00	0,00%	4 756

Источник информации: расчеты Оценщика

⁸ в соответствии с п. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) объектом обложения НДС не являются.

Формальное разделение между стоимостью земельных участков проводилось пропорционально площади участка.

Таблица 5-12 Разделение стоимости земельных участков

Наименование	Инвентарный номер	Площадь, кв.м.	Доля в общей площади, %	Рыночная стоимость, руб. ⁹
Земельный участок кадастр.№50:27:004 03 16:0013	51	22 000	44%	17 756 800
Земельный участок кадастр.№50:27:004 03 16:0014	50	28 000	56%	22 599 564

Источник информации: расчеты Оценщика

⁹ в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) объектом обложения НДС не являются.

5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Стоимость объекта оценки, являющегося движимым имуществом (машины и оборудование), в рамках затратного подхода определяется как стоимость затрат на замещение (воспроизводство)¹⁰ аналогичного (идентичного) объекта с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет движимого имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = ЗЗ (ЗВ) - НИ,$$

Где:

C_{зп} - стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) - затраты на замещение (воспроизводство);

НИ - накопленный износ.

Применяемые методы определения величины накопленного износа (НИ) движимого имущества.

Совокупный износ (СИ) или накопленный износ (НИ) — общее обесценение оцениваемого имущества, вызванное износом всех видов, которым подвергалось имущество к моменту оценки. Расчет совокупного износа производится по формуле:

$$СИ = 1 - \left(1 - \frac{И_{физ.}}{100} \right) \times \left(1 - \frac{И_{функ.устар.}}{100} \right) \times \left(1 - \frac{И_{экон.устар.}}{100} \right),$$

Где:

И_{физ} - физический износ (physical deterioration), %;

И_{функ.устар} - функциональное устаревание (functional obsolescence), %;

И_{экон.устар.} - экономическое устаревание (economic obsolescence), %.

Физический износ (physical deterioration) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.

При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки. Можно также использовать расчеты специфических элементов амортизации и начисления подрядчика или прямые сравнения стоимости единицы продукции между объектами имущества в аналогичном состоянии.

Известны следующие методы определения степени физического износа имущества при его оценке:

¹⁰ Основы оценки стоимости машин и оборудования/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2006. С. 157.

метод экспертизы физического состояния;
метод эффективного возраста (срока службы);
расчетный метод с учетом возраста и нормативного срока службы до списания;
метод средневзвешенного хронологического возраста;
метод экспертно-аналитический;
метод ухудшения главного параметра.

Функциональное устаревание (functional obsolescence) – потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. Функциональное устаревание включает избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием. Функциональное и техническое устаревание может вызываться прогрессом техники, благодаря которому создаются новые активы, обеспечивающие более эффективную поставку товаров и услуг. Современные методы производства могут делать существующие активы полностью или частично устаревшими с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Устаревание и оптимизация могут приводить к введению поправок путем принятия затрат замещения современным эквивалентным активом, отличающихся от воспроизводства актива.

Методы расчета функционального износа:

метод измерения избыточных капитальных затрат;
метод измерения избыточных эксплуатационных затрат;
экспертно-аналитический метод;
экспертный метод.

Экономическое устаревание (economic obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны. Экономическое устаревание, являющееся результатом внешних воздействий, может влиять на стоимость актива. К внешним факторам можно отнести меняющиеся экономические условия, которые затрагивают спрос на товары и услуги и прибыльность организаций бизнеса.

Существует ряд методов определения экономического устаревания, в частности, с применением структурно-метрической модели, метод расчета износа по показателю недоиспользования (недозагрузки) основных средств и другие.

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) движимого имущества
Основные методы затратного подхода для расчета затрат на замещение (воспроизводство) движимого имущества представлены ниже.

1. Методы, основанные на расчете себестоимости:

- метод расчета по цене однородного объекта (конструктивного аналога)¹¹;
 - метод поагрегатного (компонентного, поэлементного) расчета;
 - метод прямой калькуляции.
2. Методы моделирования статистических зависимостей затратного типа:
- метод расчета по удельным затратным показателям (МРУЗП);
 - метод удельных экономических показателей с использованием линейного коэффициента торможения;
 - метод "параметр-цена" с использованием степенного коэффициента;
 - расчета с помощью затратных корреляционно-регрессионных моделей (МРЗКРМ метод).
3. Метод анализа цен сделок по договорам (контрактам).¹²
4. Метод замещения (Метод сравнения с идентичным (ЗВ) и аналогичным (ЗЗ) объектом первичного рынка)¹³.
5. Методы индексации (трендов) с помощью ценовых индексов затратного типа:
- метод сравнения с идентичным объектом¹⁴;
 - метод долгосрочной индексации первоначальной (балансовой) стоимости объекта оценки¹⁵.
 - метод индексации первоначальной (балансовой) стоимости с применением поправочных коэффициентов¹⁶

В методической литературе и в принятой оценочной практике первые четыре группы методов относят к так называемым «прямым методам», пятая группа методов относится к «индексным».

В рамках настоящего отчета для определения затрат на замещение был применен метод анализа цен сделок по договорам (контрактам)

Применение для расчета затрат на воспроизводство оборудования (без учета износа и устареваний) метода анализа цен сделок по договорам (контрактам).

Данный метод применяется при оценке уникального или специализированного оборудования, для которого трудно или невозможно подобрать аналоги, но возможно

¹¹ Оценка машин и оборудования: учебник/М. А. Федотова, А. П. Ковалев, А. А. Кушель, И. В. Королев, П. В. Фадеев; под ред. М. А. Федотовой. — Альфа-М; ИНФРА-М, 2011. — 333 с.: ил. С. 200.

¹² Данный метод является модификацией метода, указанного в учебном пособии: Оценка стоимости машин и оборудования: Учебное пособие/ Под общей редакцией В.П.Антонова-М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2005, стр. 81.

¹³ Метод в данной формулировке описан в книге "Оценка для целей залога"/Под ред. М. А. Федотовой, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанова. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 146, 225, 226

¹⁴ Оценка машин и оборудования: учебник/М. А. Федотова, А. П. Ковалев, А. А. Кушель, И. В. Королев, П. В. Фадеев; под ред. М. А. Федотовой. — Альфа-М; ИНФРА-М, 2011. — 333 с.: ил. С. 194.

¹⁵ Оценка машин и оборудования: учебник/М. А. Федотова, А. П. Ковалев, А. А. Кушель, И. В. Королев, П. В. Фадеев; под ред. М. А. Федотовой. — Альфа-М; ИНФРА-М, 2011. — 333 с.: ил. С. 196.

¹⁶ Метод предложен Тришиным В.Н. (Журнал "Вопросы оценки", №3, 2009 г. С. 2-28)

использование ценовых данных по совершившимся сделкам на основе анализа договоров (контрактов).

В широком понимании договорная (контрактная) цена — это цена, указанная в договоре (контракте). Договорные цены — цены, величина которых устанавливается условиями контракта, соглашения, по договоренности между продавцами и покупателями.¹⁷ То есть, договорная цена — результирующая коммерческой сделки, при этом если исходить из допущений, что в условиях рыночной экономики и продавец, и покупатель проводят надлежащий маркетинг, что каждая из сторон действует, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения, то мы получаем набор условий, подпадающих под определение рыночной стоимости. Таким образом, цены на оборудование, указанные в договорах (контрактах), могут отражать их рыночную стоимость.

На обоснованность использования ценовых данных договоров (контрактов) указывается и в методологической литературе по оценке оборудования, в которой указывается, что наиболее распространенными источниками информации о ценах являются договоры о поставках и заключенных сделках¹⁸.

Формула определения затрат на замещение (воспроизводство) оцениваемого объекта методом анализа цен сделок по договорам/контрактам (МАЦСД) выглядит следующим образом:

$$ЗЗ (ЗВ) = \text{Цоборуд.} \times \text{Кф.вр.} \times \text{Кк.в.} \times \text{Ктамож.} \times \text{Кс.з.},$$

где:

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство) оцениваемого объекта на дату оценки;

Цоборуд. — стоимость оборудования по контракту, без НДС;

Кф.вр. — корректировка на период между датами договора/контракта и оценки;

Кк.в. — корректировка на разницу курса валюты между датами договора/контракта и оценки

Ктамож.— корректировка на таможенные платежи;

Кс.з. — корректировка на сопутствующие затраты.

Алгоритм применения метода анализа цен сделок (предложений) по договорам (контрактам)

Этап 1. Проводится анализ присланных Заказчиком или имеющихся в распоряжении Исполнителя данных о договорах (контрактах) на движимое имущество (машины, оборудование, установки).

Этап 2. Анализируются договора (контракты) на специализированное оборудование, которое входит в состав движимого имущества, являющегося объектом оценки. Исполнитель изучает и анализирует условия договора, данные о цене оборудования, условия поставки оборудования и прочее. Общепринятые международные категории условий поставки представлены в INCOTERMS 200019.

В соответствии с условиями поставки определяется кто из сторон договора (продавец или покупатель) несет издержки на таможенную очистку, транспортные расходы, страхование и т. д.

¹⁷ Источник: Финансовый словарь, Москва, "Инфра-М", 2003, стр. 98.

¹⁸ Источник: Основы оценки стоимости машин и оборудования/Коллектив авторов.-М: Финансы и статистика, 2006, стр. 118.

¹⁹ Источник: <http://www.tamognia.ru/incoterms>

Этап 3. После анализа всех условий, в том числе и самых главных: даты договора (контракта) и цены имущества, принимается решение о целесообразности применения корректировок, приводящих цену сделки по договору к стоимости на дату оценки.

Величина корректировок на таможенные платежи и на сопутствующие затраты зависит от условия поставки. В случае, когда таможенные платежи и сопутствующие затраты учтены в цене сделки, указанной в договоре/контракте, данные корректировки не применяются.

Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки

Данная корректировка учитывает изменение рыночной ценовой ситуации от даты предложения к дате оценки и по смыслу показывает отношение цены объекта в n-м периоде к цене того же объекта в i-м периоде. В рамках настоящего отчета данная корректировка учитывалась как уровень инфляции в еврозоне (в зависимости от валюты, в которой приобреталось оборудование). Уровень инфляции учитывался со следующего месяца после заключения контракта.

Корректировка на разницу курса валюты между датами договора/контракта и оценки

Корректировка на разницу курса валюты между датами договора/контракта и оценки была учтена при конвертации стоимости оборудования с валюты приобретения (евро) в рубли по курсу на дату оценки.

Корректировка на сопутствующие затраты

Величина корректировок на таможенные платежи и на сопутствующие затраты зависит от условия поставки. Таможенные платежи и сопутствующие затраты учтены в цене сделки, данная корректировка не применяется.

Таблица. 5-13 Расчет полной восстановительной стоимости объекта оценки

Наименование	Технологическая линия Reifenhauser SMXS 3200RF3.1	Технологическая линия Reifenhauser SSS 4200 RF 4S	Упаковочное оборудование Ekobal	Оборудование ТЭС	Источник информации
Год ввода в эксплуатацию	30.09.2008	03.06.2013	23.01.2009	02.06.2009	Данные Заказчика
Стоимость оборудования по контракту, ЕВРО	17 146 356,48	24 820 300,00	4 843,00	3 065 000,00	Данные Заказчика (контракты поставки)
Данные о контракте	Контракт № 010106 от 23.03.2006 г	Контракт № 110510 от 11.05.2010 г	Контракт № 19-10//09 от 30.11.2009 г	Договор купли-продажи № 2/07 от 20.07.2006 г	Данные Заказчика
Инфляция в еврозоне	1,18	1,09	1,11	1,17	https://www.statbureau.org/ru/eurozone/inflation-tables
Курс Евро ЦБ РФ на дату оценки	68,3814	68,3814	68,3814	68,3814	http://www.cbr.ru/currency_base/
Затраты на замещение (воспроизводство) без учета износа, руб.	1 387 234 517	1 851 889 540	366 518	245 800 559	Расчет оценщика

Определение совокупного износа объекта оценки

Накопленный износ представляет собой совокупность физического износа, функционального (морального) и внешнего (экономического) устареваний.

Оценщик проанализировал имеющуюся информацию и специфику объекта оценки средств и выбрал в качестве наиболее оптимальной методологии для расчета совокупного износа методику расчета методом с учетом возраста и нормативного срока службы до списания.

В рамках настоящей оценки для определения совокупного обесценения оцениваемого имущества, вызванное износом всех видов, которым подвергалось имущество к моменту оценки использовался расчетный метод с учетом возраста и нормативного срока службы до списания.

Расчетный метод с учетом возраста и нормативного срока службы до списания используется в случае, если может быть установлен срок службы объекта оценки до списания и не предусмотрено проведение капитальных ремонтов объекта оценки, применяется метод расчета износа с учетом возраста и нормативного срока службы до списания:

$$I_{\text{общ}} = 1 - e^{-1,6 \times XВ / СПС} \times 100\%,$$

Где,

XВ — хронологический возраст, лет;

СПС — срок полезной службы, лет.

e - основание натурального логарифма, $e \approx 2,72$;

Согласно данной методологии «Рынок обесценивает оборудование с возрастом, не дифференцируя износ на отдельные виды – физический, моральный или внешний. Поэтому износ, рассчитываемый по формуле, представляет общий совокупный износ объекта, включающий все три вида»²⁰.

При определении α нами использовался коэффициент, рекомендованный в рамках расчетного метода с учетом возраста и нормативного срока службы до списания для расчета износа оборудования, равный $1,6$ ²¹.

При этом, значение α является фундаментальной константой, которая не зависит от конкретных особенностей оборудования, а характеризует общую экономическую закономерность обесценения оборудования на конкурентном рынке. Этот вывод подтвержден анализом процесса потери стоимости в результате снижения ожидаемого дисконтированного дохода, обусловленного уменьшением остаточного срока жизни. Это так же подтверждает то, что рынок одинаково реагирует на уменьшение остаточного ресурса, независимо от того, какими техническими характеристиками и потребительскими качествами обладает объект.

Показатели сроков полезной службы, используемые в расчетах, определены на основании работы - «Сроки жизни разных видов имущества (кроме зданий) согласно справочнику

²⁰ Источник: Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ Федотова М. А., Рослов В. Ю., Щербакова О. Н., Мышанов А. И. – М.: "Финансы и статистика", 2008 г., Стр.180

²¹ Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации: Теория, практика, рекомендации/М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008 - 384 с.

Маршалла и Свифта, классификаторам ЕНАО и ОКОФ»²², автор Тришин В.Н. и «Расширенного классификатора ЕНАО с кодами таблиц износа», автор Тришин В.Н.²³

Таблица 5-14 Показатели сроков полезной службы

Справочник "Маршалл и Свифт"			Справочник ЕНАО	Справочник ОКОФ
Группа движимого имущества из справочника Маршалл и Свифт	Срок жизни	Средний срок жизни	Шифр и срок жизни	Сроки полезного использования
Производство пластика	7,5-11,5	9,5	43205 (11,2), 43225 (11), 43230 (18,9), 43270 (10), 43276 (10),	(7-10)

Таблица 5-15 Расчет рыночной стоимости затратным подходом

Наименование объекта оценки	Полные затраты на замещение, руб.	Нормативный срок жизни, лет	Фактический срок жизни, лет	Совокупный износ, принимаемый к расчетам%	Рыночная стоимость, руб.
Технологическая линия Reifenhauser SMXS 3200RF3.1	1 387 234 517	9,5	9	78%	304 393 179
Технологическая линия Reifenhauser SSS 4200 RF 4S	1 851 889 540	9,5	4	49%	943 741 102
Упаковочное оборудование Ekobal	366 518	9,5	8	74%	95 185
Оборудование ТЭС	245 800 559	9,5	8	74%	63 834 939

²² http://www.trishin.ru/docs/articles/kvazi/Prilozgenije_1.doc

²³ «Об оценке специализированных и квазиспециализированных основных средств» Тришин В.Н журнал "Вопросы оценки", №3, 2009 г. С. 2-28, Приложения к статье №N°1-4 (<http://www.trishin.ru/left/publishes/kvazi/>)

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Окончательное, итоговое суждение о рыночной стоимости Объекта оценки выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества.

Поскольку в своих расчётах Оценщик использовал либо сравнительный, либо затратный подход к оценке, то итоговая величина стоимости Объекта оценки будет равна результату, полученному в рамках используемого подхода.

Учитывая то, что при расчетах использовался один подход, его весовая доля принята за единицу.

7. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки которое составило:

Таблица 7-1

№	Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб. без НДС ²⁴
1	Земельный участок кадастр.№50:27:004 03 16:0013	51	17 756 800
2	Земельный участок кадастр.№50:27:004 03 16:0014	50	22 599 564
3	Упаковочное оборудование Ekobal	195	95 185
4	Технологическая линия Reifenhauser SSS 4200 RF 4S REICOFIL 2-я линия	267	943 741 102
5	Технологическая линия Reifenhauser SMXS 3200RF3.1	180	304 393 179
6	Бункер-накопитель	177	4 756
7	Оборудование ТЭС	197	63 834 939
8	Емкость нержавеющая 2500л	164	20 990
9	Газопровод высокого давления (3,5 кгс/см ²) 42,05м	187	718 459
10	Здание газопоршневой теплоэлектростанции	188	47 272 012
11	Насосная водозаборного узла и пожаротушения	189	10 411 218
12	Производственный корпус	190	86 102 314
13	Станция глубокой биологической очистки хозяйственно-бытовых сточных вод	191	5 268 268
	ИТОГО		1 502 218 786

²⁴ в соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) объектом обложения НДС не являются.

В соответствии с заданием на оценку Результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений. От Исполнителя не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

Оценщик: _____/Швец П. В./