ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 78-МА-ТИ/15-1.1

**"Определение рыночной стоимости имущества
в количестве 39 инвентарных объектов, в том числе:
- объекты недвижимости, в количестве 31 инвентарный объект,
общей площадью в соответствии со свидетельствами
о государственной регистрации права 131 676,60 м2,
расположенные по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 35
а также имущества, в количестве 2 инвентарных объектов:
– железнодорожный путь от промплощадки ОАО "ТМЗ"
до ж/д станции "Тушино", протяженностью 4 221,73 м,
– железнодорожный путь на промплощадке ОАО "ТМЗ", протяженностью 210 м.**

Дата оценки: 31 июля 2015 г.

Дата составления: 28 августа 2015 г.

**Заказчик: ОАО "Тушинский машиностроительный завод"
Том 1**

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

Москва 2015

Исполнительное резюме

В соответствии с Договором на проведение оценки № 78-МА-ТИ/15 от 10 апреля 2015 г., дополнительным соглашением № 3 от 17 августа 2015 г, ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal") произвело определение рыночной стоимости имущества в количестве 39 инвентарных объектов, в том числе: - объекты недвижимости, в количестве 31 инвентарный объект, общей площадью в соответствии со свидетельствами о государственной регистрации права 131 676,60 м^2, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 35, а также имущества, в количестве 2 инвентарных объектов: – железнодорожный путь от промплощадки ОАО "ТМЗ" до ж/д станции "Тушино", протяженностью 4 221,73 м, – железнодорожный путь на промплощадке ОАО "ТМЗ", протяженностью 210 м.

Оценка Объекта оценки проведена по состоянию на 31 июля 2015 г. В понимании ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal") настоящий отчет может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную стоимость оцениваемых объектов.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 78-МА-ТИ/15-1.1 от 28 августа 2015 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal") сделан вывод о том, что рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, включая стоимость права аренды земельного участка, по состоянию на дату оценки составляет:

- с учетом НДС

4 642 385 083

(Четыре миллиарда шестьсот сорок два миллиона триста восемьдесят пять тысяч восемьдесят три) руб.

- без учета НДС:

3 934 242 800

(Три миллиарда девятьсот тридцать четыре миллиона двести сорок две тысячи восемьсот) руб.

В том числе в соответствии с приложениями к заданию на оценку:

Наименование	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость объектов без учета НДС, руб. (включая стоимость земельного участка)	Рыночная стоимость объектов с учетом НДС, руб. (включая стоимость земельного участка)
приложение №2	36 853,9	984 592 665	1 161 819 345
приложение №3	42 164,8	1 229 750 524	1 451 105 618
приложение №4	33 678,5	1 001 315 705	1 181 552 532
приложение №5	18 979,4	639 492 147	754 600 734
приложение №6	ж/д путь	79 091 759	93 306 854
Всего	131 676,6	3 934 242 800	4 642 385 083

Настоящая оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей на дату составления отчета редакции), Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256, 255, 254, от 25 сентября 2014 г. № 611, стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик, подписавший настоящий отчет.

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

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

С уважением,
Директор Управления по развитию бизнеса
ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal") **И. В. Терешин**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 6

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 6

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 8

1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки 9

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 12

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 13

3.1. Основание для проведения оценки объекта оценки 13

3.2. Сведения об Исполнителе 13

3.3. Сведения о Заказчике оценки и Оценщике 13

3.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки 14

3.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки 14

3.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности 15

3.7. Вид определяемой стоимости 16

3.8. Пределы использования полученных результатов 17

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 18

4.1. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета 18

4.2. Имущественные права на земельный участок 24

4.3. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки 25

4.4. Сведения об износе и устареваниях по оцениваемым объектам 28

4.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта 28

4.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 28

4.7. Анализ достаточности и достоверности информации 28

5. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 30

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе 30

5.2. Анализ рынка производственно-складской недвижимости 31

5.3. Анализ сегмента рынка земельных участков г. Москвы 37

5.4. Анализ основных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость коммерческой недвижимости 42

5.5. Основные выводы 45

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 46

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 49

7.1. Определение стоимости сравнительным подходом производственно-складской недвижимости.....49

7.1.1. Обоснование выбора метода оценки.....49

7.1.2. Обоснование выбора единицы сравнения 50

7.1.3. Обоснование выбора элементов сравнения.....50

7.1.4. Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов).....52

7.1.5. Расчет значения единицы сравнения и стоимости объекта оценки 56

7.2. Определение стоимости доходным подходом 69

7.2.1. Обоснование выбора метода оценки.....69

7.2.2. Последовательность определения чистого операционного дохода 69

7.2.3. Расчет размера доходов 70

7.2.4. Расчет размера расходов 82

7.2.5. Расчет ставки капитализации.....84

7.2.6. Расчет стоимости методом прямой капитализации.....85

8. РАСЧЕТ ОБЪЕКТОВ СОГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЮ №6 ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ - Ж/Д ПУТЕЙ 87

8.1. Общие сведения 87

8.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования 87

8.3. Определение стоимости объекта согласно приложению №6 задания на оценку.....87

8.3.1. Определение затрат на замещение ж/д пути протяженностью 4 221,73 п. м.....88

8.3.2. Определение накопленного износа 92

8.3.3. Расчет стоимости железнодорожных путей в рамках затратного подхода.....93

8.3.4. Расчет стоимости земельного участка под ж/д пути 94

8.3.5. Расчет стоимости ж/д пути протяженностью 210 п. м. 95

8.3.6. Расчет стоимости объектов согласно приложению № 6 задания на оценку.....97

8.4. Обоснование отказа от применения затратного подхода для расчета рыночной стоимости недвижимого имущества (Приложения №2 - №5).....97

8.5. Согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке 97

8.5.1. Выделение стоимости оцениваемых объектов согласно заданиям на оценку.....100

8.6. Расчет рыночной стоимости земельного участка, приходящегося на оцениваемые объекты 109

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 121

10. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 122

10.1. Основные этапы проведения оценки 122
10.2. Обзор подходов и методов оценки объектов недвижимости 122
10.3. Обзор подходов и методов оценки земельных участков 123
10.4. Согласование результатов.....131
11. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА 132
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ.....133
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 135
14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....137
15. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ 168
16. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ.....174
17. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 184

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является имущество в количестве 39 инвентарных объектов, в том числе: - объекты недвижимости, в количестве 31 инвентарный объект, общей площадью в соответствии со свидетельствами о государственной регистрации права 131 676,60 м^2, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 35, а также имущества, в количестве 2 инвентарных объектов: – железнодорожный путь от промплощадки ОАО "ТМЗ" до ж/д станции "Тушино", протяженностью 4 221,73 м, – железнодорожный путь на промплощадке ОАО "ТМЗ", протяженностью 210 м. Перечень представлен в Приложении 2, Приложении 3, Приложении 4, Приложении 5, Приложении 6 Задания на оценку к Договору № 78-МА-ТИ/15 от 10 апреля 2015 г.

Табл. 1.1

Общая информация об объектах согласно приложению №2 Задания на оценку

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объектов бухгалтерского учета, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 35.	Балансовая (остаточная) стоимость (руб.) на 01.04.2015	Свидетельство о государственной регистрации права	Общая площадь, (м2)
1	20121	стр.3 КОРПУС 31 (производственное здание)	438 365 740,54	77 АР №947458 от 31.10.2014	18 594,80
2	20165	стр.19 КОРПУС 118 (производственное здание)	12 652 142,21	77 АР №947439 от 31.10.2014	5 438,00 5 304,20*
3	20180	стр.21 КОРПУС 118А 2 ОЧЕР. (производственное здание)	15 207 700,51	77 АП №066943 от 28.03.2014	7 947,60
4	20169	стр.34 КОРПУС 67 (административно-складское здание 35,30% административное, 64,70% складское)	589 019,78	77 АП №066961 от 31.03.2014	537,90
5	20137	стр.49 КОРПУС 70 (производственное здание)	3 050 331,73	77 АР №947454 от 31.10.2014	3 179,60 3 011,00*
6	20119	стр.53 КОРПУС 30 депо (производственное здание)	187 115,14	77 АП №067117 от 04.04.2014	530,20
7	20143	стр.62 КОРПУС 84 трансф.подст.№11 (производственное здание - компрессорная)	537 917,62	77 АП №067123 от 04.04.2014	625,80
8	20169	стр.34 КОРПУС 67 (реконструкция)	52 949,19	-	-
ИТОГО:			470 642 916,72		36 853,90 36 551,50*

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Табл. 1.2

Общая информация об объектах согласно приложению № 3 Задания на оценку

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объектов бухгалтерского учета, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 35.	Балансовая (остаточная) стоимость (руб.) на 01.04.2015	Свидетельство о государственной регистрации права	Общая площадь, (м2)	Площадь встроенных КТП м2
1	20163	стр.2 КОРПУС 112 (производственно-административное здание 70% производственное, 30% административное)	12 271 470,99	77 АР №283306 от 29.01.2014	9 909,80	128,10
2	20103	стр.14 КОРПУС 2 (производственное помещение)	251 589 668,14	77 АП №066944 от 31.03.2014	12 512,40	184,00
3	35077	стр.18 КОРПУС 112 А (производственное помещение)	612 585,68	77 АП №066746 от 28.03.2014	200,40	142,50
4	20118	стр.29 КОРПУС 29 (производственное помещение)	45 585 669,28	77 АР №401502 от 31.03.2014	5 536,20	72,00
5	20120	стр.42 КОРПУС 32 (производственные помещения)	121 935 022,66	77 АР №947374 от 10.11.2014 77 АР №947382 от 10.11.2014 77 АР №947356 от 10.11.2014 77 АР №947360	238,0 336,7 763,3 930,5 1028,4 4900,3 5808,8=	228,0 308,4 753,9 930,5 972,2 4875,7 5742,6

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объектов бухгалтерского учета, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 35.	Балансовая (остаточная) стоимость (руб.) на 01.04.2015	Свидетельство о государственной регистрации права	Общая площадь, (м2)	Площадь встроенных КТП м2
				от 10.11.2014 77 АР №947369 от 10.11.2014 77 АР №943621 от 07.11.2014 77 АР №943622 от 07.11.2014	14 006 = 13 811,3*	
6	20163	стр.2 КОРПУС 112 (реконструкция)	52 949,19	-	--	-
7	35077	стр.18 КОРПУС 112А (реконструкция)	52 949,19	-	--	-
8	20120	стр.42 КОРПУС 32 (реконструкция)	690 874,03	-	-	-
ИТОГО:			432 800 189,16		42 164,80 41 970,10*	526,60

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Табл. 1.3

Общая информация об объектах согласно приложению № 4 Задания на оценку

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объектов бухгалтерского учета, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 35.	Балансовая (остаточная) стоимость (руб.) на 01.04.2015	Свидетельство о государственной регистрации права	Общая площадь, (м2)	Площадь встроенных КТП м2
1	25165	стр.8 КОРПУС 26 (производственное здание лаборатория)	1 124 841,52	77 АП №066738 от 28.03.2014	1 265,10	
2	20113	стр.11 КОРПУС 25 (административное здание)	423 824,84	77 АП №066947 от 31.03.2014	752,80	
3	20144	стр.15 КОРП.86 (производственное здание)	38 981,93	77 АП №066739 от 28.03.2014	656,50	
4	22247	стр.26 КОРПУС-36А \КОМПРЕССОРНАЯ\	1 835 684,71			
5	20123	стр.26 КОРПУС-36 ТП-5409,ТП-5419 Трансф. подстанц. (производственное здание (распределительная подстанция)	0,00	77 АП №066965 от 31.03.2014	1 887,90	274,10
6	20127	стр.33 КОРПУС-48 (производственное помещение)	8 093 438,16	77 АП №066959 от 31.03.2014	2 012,30	58,40
7	20111	стр.35 КОРПУС 18 (производственно-административное здание - 73,10% производственное, 26,90% административное)	28 749,31	77 АР №403114 от 28.03.2014	608,40	
8	20115	стр.36 КОРПУС 26 А (административное здание)	5 698 049,48	77 АП №066960 от 31.03.2014	1 930,20	
9	20368	стр.38 КОРП.78-ОЧИСТН.СООРУЖЕНИЯ	302 450,95			
10	35194	стр.38 КОРПУС 78 А ПРИСТРОЙКА К КОРП 78 (производственное здание - очистные сооружения)	937 616,52	77 АП №067120 от 04.04.2014	1 729,80	
11	36492	стр.41 КОРПУС 110 (производственное здание)	144 603 595,71	77 АП №067121 от 04.04.2014	21 578,70	249,30
12	20398	стр.47 КОРП.132 КТП-55 (производственное здание - градирни)	148 721 195,08	77 АП №067122 от 04.04.2014	1 256,80	166,50
ИТОГО:			311 808 428,21		33 678,50	748,30

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Табл. 1.4

Общая информация об объектах согласно приложению № 5 Задания на оценку

№ п/п	Инвен-тарный номер	Наименование объектов бухгалтерского учета, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 35.	Балансовая (остаточная) стоимость (руб.) на 01.04.2015	Свидетельство о государственной регистрации права	Общая площадь, (м2)	Площадь встроенных КТП, м2
1	20167	КОРПУС 1 А (административное здание заводоуправления)	58 166 096,67	77 АР №947455 от 31.10.2014	3 405,10 3 354,30*	
2	20161	стр.6 КОРПУС 117А (производственно-административное (70,50% производственное, 29,50% административное)	43 873 829,36	77 АР №947426 от 31.10.2014	6 994,90 6 965,90*	71,5
3	20129	стр.10 КОРПУС-59 (производственное здание)	1 086 725,69	77 АП №066945 от 31.03.2014	2 827,90	
4	20130	стр.48 КОРПУС-60 (в т.ч.антресоль-80.5 кв. м.) (производственные помещения)	0,00	77 АП №067464 от 08.04.2014	354,90	
5	20112	стр.50 КОРПУС 24 (производственные помещения)	40 971 606,74	77 АП №067463 от 08.04.2014 77 АР №360218 от 14.02.2014	4 549,40	102,90
6	20159	стр.57 КОРПУС-58 (производственное здание)	12 875 125,81	77 АП №067118 от 04.04.2014	847,20	
7	20167	КОРПУС 1А административный (реконструкция)	89 830,00	-	-	-
8	20161	стр.6 КОРПУС 117А (реконструкция)	52 949,25	-	-	-
9	20129	стр.10 КОРПУС-59 (реконструкция)	52 949,19	-	-	-
ИТОГО:			157 169 112,71		18 979,40 18 899,60*	174,4

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Табл. 1.5

Общая информация об объектах согласно приложению № 6 Задания на оценку

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование основных средств	Метраж, (м)	Год ввода в эксплуатацию	Первоначальная балансовая стоимость	Остаточная балансовая стоимость на 01.04.2015
1	20342	Железнодорожный путь норм. колеи	4 221,73	1959	4 419 536,00	0,00
2	20399	Железнодорожный путь	210	1987	214 187,00	0,00
ИТОГО:					4 633 732,00	0,00

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

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

При оценке рыночной стоимости объекта оценки оценщиком (далее – Оценщик) использовались сравнительный и доходный подходы. Отказ от затратного подхода приведен в разделе 8.4 отчета.

Результаты, полученные в рамках каждого подхода, приведены в таблицах ниже.

Табл. 1.6

Согласование рыночной стоимости объектов согласно приложению №2 задания на оценку

Подходы	Итоговые результаты (с учетом НДС), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты руб. с НДС	Итоговые результаты руб. без НДС
Сравнительный	1 312 330 525	0,5	656 165 263	556 072 256
Доходный	1 011 308 164	0,5	505 654 082	428 520 409
Затратный	Не применялся	-	-	-
Рыночная стоимость, руб.			1 161 819 345	984 592 665

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 1.7

Согласование рыночной стоимости объектов согласно приложению №3 задания на оценку

Подходы	Итоговые результаты (с учетом НДС), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты руб. с НДС	Итоговые результаты руб. без НДС
Сравнительный	1 505 409 854	0,5	752 704 927	637 885 532
Доходный	1 396 801 381	0,5	698 400 690	591 864 992
Затратный	Не применялся	-	-	-
Рыночная стоимость, руб.			1 451 105 618	1 229 750 524

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 1.8

Согласование рыночной стоимости объектов согласно приложению №4 задания на оценку

Подходы	Итоговые результаты (с учетом НДС), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты руб. с НДС	Итоговые результаты руб. без НДС
Сравнительный	1 256 881 620	0,5	628 440 810	532 576 958
Доходный	1 106 223 443	0,5	553 111 722	468 738 747
Затратный	Не применялся	-	-	-
Рыночная стоимость, руб.			1 181 552 532	1 001 315 705

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 1.9

Согласование рыночной стоимости объектов согласно приложению №5 задания на оценку

Подходы	Итоговые результаты (с учетом НДС), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты руб. с НДС	Итоговые результаты руб. без НДС
Сравнительный	854 224 835	0,5	427 112 418	361 959 676
Доходный	654 976 632	0,5	327 488 316	277 532 471
Затратный	Не применялся	-	-	-
Рыночная стоимость, руб.			754 600 734	639 492 147

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 1.10

Рыночная стоимость объектов согласно приложению №6 задания на оценку

Подходы	Итоговые результаты (с учетом НДС), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты руб. с НДС	Итоговые результаты руб. без НДС
Сравнительный	Не применялся	-		
Доходный	Не применялся	-		
Затратный	93 306 854	100%	93 306 854	79 091 759
Рыночная стоимость, руб.				

Источник информации: расчеты Оценщика

1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, включая стоимость права аренды земельного участка, по состоянию на дату оценки составляет

- с учетом НДС:

4 642 385 083

(Четыре миллиарда шестьсот сорок два миллиона триста восемьдесят пять тысяч восемьдесят три) руб.

- без учета НДС:

3 934 242 800

(Три миллиарда девятьсот тридцать четыре миллиона двести сорок две тысячи восемьсот) руб.

В том числе в соответствии с приложениями к заданию на оценку:

Табл. 1.11

Итоговая рыночная стоимость отдельных позиций, входящих в состав оцениваемых объектов, согласно заданию на оценку

Наименование объектов	Общая площадь оцениваемых объектов, кв. м	Рыночная стоимость улучшений без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость земельного участка без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость объектов без учета НДС, руб. (включая стоимость земельного участка)	Рыночная стоимость объектов с учетом НДС, руб. (включая стоимость земельного участка)
приложение №2, в том числе:				**984 592 665**	**1 161 819 345**
стр.3 КОРПУС 31	18 594,80	241 692 664	100 021 097	341 713 761	403 222 238
стр.19 КОРПУС 118	5 438,00	154 024 840	19 029 039	173 053 879	204 203 577
стр.21 КОРПУС 118А 2 ОЧЕР.	7 947,60	364 483 250	14 849 615	379 332 865	447 612 781
стр.34 КОРПУС 67 (административно-складское здание (35,30% административное, 64,70% складское)	537,90	21 092 886	3 398 906	24 491 792	28 900 315
стр.34 КОРПУС 67 (реконструкция)					
стр.49 КОРПУС 70 (производственное здание)	3 179,60	33 173 002	15 083 056	48 256 058	56 942 148
стр.53 КОРПУС 30 депо (производственное здание)	530,20	3 580 211	3 194 027	6 774 237	7 993 600
стр.62 КОРПУС 84 трансф.подст.№11 (производственное здание (компрессорная)	625,80	6 848 323	4 121 750	10 970 073	12 944 686
приложение №3, в том числе:				**1 229 750 524**	**1 451 105 618**
стр.2 КОРПУС 112 (производственно-административное здание (70% производственное, 30% административное)	9 909,80	365 840 103	26 031 924	391 872 027	462 408 992
стр.2 КОРПУС 112 (реконструкция)					
стр.14 КОРПУС 2 (производственное помещение)	12 512,40	344 342 532	32 170 851	376 513 383	444 285 792
стр.18 КОРПУС 112 А (производственное помещение)	200,40	5 292 547	10 890	5 303 437	6 258 056
стр.18 КОРПУС 112А (реконструкция)					
стр.29 КОРПУС 29 (производственное помещение)	5 536,20	204 677 335	15 269 792	219 947 127	259 537 610
стр.42 КОРПУС 32 (производственные помещения)	14 006,00	176 069 982	60 044 568	236 114 550	278 615 168
стр.42 КОРПУС 32 (реконструкция)					
приложение №4, в том числе:				**1 001 315 705**	**1 181 552 532**
стр.8 КОРПУС 26 (производственное здание (лаборатория)	1 265,10	4 807 392	4 834 271	9 641 663	11 377 162
стр.11 КОРПУС 25 (административное здание)	752,80	14 513 202	5 626 452	20 139 654	23 764 792
стр.15 КОРП.86 (производственное здание)	656,50	2 251 440	9 655 011	11 906 451	14 049 612
стр.26 КОРПУС-36А \КОМПРЕССОРНАЯ\					
стр.26 КОРПУС-36 ТП-5409,ТП-5419 Трансф. подстанц. (производственное здание (распределительная подстанция)	1 887,90	7 916 049	18 672 834	26 588 883	31 374 882
стр.33 КОРПУС-48 (производственное помещение)	2 012,30	7 532 532	23 673 168	31 205 700	36 822 726
стр.35 КОРПУС 18 (производственно-административное здание (73,10% производственное, 26,90% административное)	608,40	8 817 757	6 307 924	15 125 681	17 848 304
стр.36 КОРПУС 26 А (административное здание)	1 930,20	23 276 073	6 913 131	30 189 204	35 623 261
стр.38 КОРП.78-ОЧИСТН.СООРУЖЕНИЯ					
стр.38 КОРПУС 78 А ПРИСТРОЙКА К КОРП 78 (производственное здание (очистные сооружения)	1 729,80	19 321 198	10 270 058	29 591 256	34 917 682
стр.41 КОРПУС 110 (производственное здание)	21 578,70	798 572 955	10 270 058	808 843 013	954 434 755

Наименование объектов	Общая площадь оцениваемых объектов, кв. м	Рыночная стоимость улучшений без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость земельного участка без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость объектов без учета НДС, руб. (включая стоимость земельного участка)	Рыночная стоимость объектов с учетом НДС, руб. (включая стоимость земельного участка)
стр.47 КОРП.132 КТП-55 (производственное здание (градирни)	1 256,80	5 820 158	12 264 042	18 084 200	21 339 356
приложение №5, в том числе:				**639 492 147**	**754 600 734**
КОРПУС 1 А (административное здание заводоуправления)	3 405,10	43 613 968	5 686 752	49 300 720	58 174 850
КОРПУС 1А административный (реконструкция)					
стр.6 КОРПУС 117А (производственно-административное (70,50% производственное, 29,50% административное)	6 994,90	425 686 649	27 797 887	453 484 536	535 111 753
стр.6 КОРПУС 117А (реконструкция)					
стр.10 КОРПУС-59 (производственное здание)	2 827,90	40 392 958	21 591 163	61 984 121	73 141 263
стр.10 КОРПУС-59 (реконструкция)					
стр.48 КОРПУС-60 (в т. ч. антрес.-80.5 кв. м.) (производственные помещения)	354,90	3 516 761	739 129	4 255 890	5 021 950
стр.50 КОРПУС 24 (производственные помещения)	4 549,40	40 453 984	21 452 462	61 906 446	73 049 606
стр.57 КОРПУС-58	847,20	4 613 465	3 946 969	8 560 434	10 101 312
приложение №6, в том числе:				**79 091 759**	**93 306 854**
Железнодорожный путь протяженностью 4 221,73 м		66 928 892	12 053 869	78 982 761	93 197 856
Железнодорожный путь протяженностью 210 м		108 998		108 998	108 998
ИТОГО		**3 439 262 107**	**494 980 693**	**3 934 242 800**	**4 642 385 083**

Источник информации: расчеты Оценщика

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объект оценки	Имущество в количестве 39 инвентарных объектов, в том числе: - объекты недвижимости, в количестве 31 инвентарный объект, общей площадью в соответствии со свидетельствами о государственной регистрации права 131 676,60 м2, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д.35. Перечень представлен в Приложении 2, Приложении 3, Приложении 4, Приложении 5, к настоящему Заданию на оценку; - имущество, в количестве 2 инвентарных объектов: – железнодорожный путь от промплощадки ОАО "ТМЗ" до ж/д станции "Тушино", протяженностью 4 221,73 м, – железнодорожный путь на промплощадке ОАО "ТМЗ", протяженностью 210 м. Перечень представлен в Приложении 6 к настоящему Заданию на оценку.
2. Имущественные права на Объект оценки	Собственность
2.1. Обладатели указанных прав	ОАО "ТМЗ"
3. Цель оценки	Определение рыночной стоимости
4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Назначением использования Отчета об оценке является установление начальной цены продажи имущества должника на основании рыночной стоимости такого имущества в соответствии с Отчетом об оценке, а также определение величины уставных капиталов открытых акционерных обществ, создаваемых в порядке замещения активов должника в соответствии со ст.141 закона о банкротстве, в случае принятия такого решения.
5. Вид стоимости	Рыночная
6. Дата оценки	31 июля 2015 г.
7. Сроки проведения оценки	15 (пятнадцать) рабочих дней
8. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, иные факторы, оказывающие влияние на стоимость Объекта оценки, прочие положения	1. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, на него нет притязаний со стороны третьих лиц. 2. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки. 3. В процессе выполнения работ по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка. 4. Дополнительно в отчете указывается стоимость помещений объектов без встроенных КТП. 5. Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется с учетом стоимости права аренды земельного участка. 6. Итоговая величина стоимости объекта оценки указывается в отношении объекта оценки, а также в отношении каждого инвентарного объекта, входящего в состав объекта оценки. 7. Итоговая величина стоимости объекта оценки указывается без НДС и с НДС.

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

3.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Основанием для выполнения оценочных услуг является Договор на проведение оценки № 78-МА-ТИ/15 от 10 апреля 2015 г., дополнительное соглашение № 3 от 17 августа 2015 г, заключенные между ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal") и ОАО "ТМЗ" (далее – Договор).

3.2. Сведения об Исполнителе

Исполнителем услуг по оценке согласно Договору является ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal").

Табл. 3.1

Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal")
Адрес местонахождения (юридический адрес)	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
ОГРН	1022200911260
Дата присвоения ОГРН	04.12.2002 г.
Сведения о страховании ответственности юридического лица, заключающего Контракт на проведение оценки	Договор № 7/15/134/933 от 22 января 2015 г., страховая сумма 520 000 000 (Пятьсот двадцать миллионов) руб. Срок действия с 12 февраля 2015 г. по 11 февраля 2016 г.

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

3.3. Сведения о Заказчике оценки и Оценщике

Заказчиком оценки является Открытое акционерное общество "Тушинский машиностроительный завод".

Табл. 3.2

Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Открытое акционерное общество "Тушинский машиностроительный завод"
Адрес местонахождения (юридический адрес)	125362, г. Москва, ул. Свободы, д.35
ОГРН	1027700331053
Дата присвоения ОГРН	18.10.2002 г.

Оценщиком, выполнившим настоящий отчет об оценке, является И. В. Терешин (далее – Оценщик).

Табл. 3.3

Сведения об Оценщике

Организационно-правовая форма и полное наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal")
Место нахождения (юридический адрес) юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
ОГРН юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	1022200911260
Дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	04.12.2002
Оценщик	Терешин Иван Владимирович
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 478016 Института профессиональной оценки, выданный 29.04.2009 (по программе: "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)")
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП СРО "ДСО", адрес: г. Москва, ул. Большая Якиманка, 31, офис 322. Свидетельство № 652 (номер согласно реестру членов НП СРО "ДСО")

	от 10 октября 2013 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности	Полис № 03465/776/00038/5 от 15.06.2015; выдан ОАО "Альфастрахование"; срок действия с 20.06.2015 по 19.06.2016; страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 6 лет
Местонахождение Оценщика	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Основание привлечения Оценщика к проведению настоящей оценки	Трудовой договор № 178 от 01.04.2011

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

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

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Общие допущения

- Ни полностью, ни частично настоящий отчет и никакая ссылка на него не могут быть включены в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуются без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться. Оценщиком и Заказчиком согласовано размещение отчета на ресурсе http://bankrot.fedresurs.ru/
- Настоящий отчет предназначен для единственной цели, указанной в Задании на оценку. Оценщик не принимает на себя ответственность за использование частей отчета и результата Отчета другими лицами (кроме Заказчика) и для иных целей.
- Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel 2010. Функция "Точность как на экране" не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако, дает погрешность в визуализации данных.

- Для пересчета цен объектов-аналогов, указанных в долларах США, в рубли РФ Оценщик использовал официальный курс доллара США на дату оценки (31 июля 2015 г.[1]) – 58,9906 руб./долл. США.
- В рамках настоящего отчета некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
- Осмотр проведен на дату, максимально близкую к дате оценки. В дальнейших расчетах Оценщик исходил из допущения, что между датой осмотра и датой оценки с объектом оценки не произошло существенных изменений, влияющих на его стоимость.
- Рыночная стоимость объектов недвижимости, в соответствии с методологией оценки рыночной стоимости недвижимого имущества, учитывает стоимость права аренды на земельные участки, на которых расположены оцениваемые здания и помещения. Описание количественных и качественных характеристик земельного участка и текущего правового статуса приведено в разделе 4.1 "Описание объекта оценки". В соответствии с заданиями на оценку к договору № 78-МА-ТИ/15-1от 10 апреля 2015 г. стоимость права аренды на земельный участок в общей стоимости объекта оценки определена справочно. Стоимость земельного участка для помещений определена пропорционально доле, приходящейся на оцениваемые помещения.
- Расходы на реконструкцию строений, учитываемые отдельной позицией в перечне основных средств Общества и перечисленных в данном задании на оценку, учтены при определении рыночной стоимости зданий в рамках настоящего отчета, т.к. расчеты производились исходя из текущего состояния объектов.

Специальные допущения

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

3.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом

[1] http://www.cbr.ru/Currency_base/daily.aspx?date_req=31.07.2015

Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 (далее – ФСО № 1);

- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 255 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 254 (далее – ФСО № 3);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).
- Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

Кроме того, Оценщик использовал стандарты и правила СРО, в которой он состоит (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7). Оценщик является членом НП СРО "Деловой союз оценщиков", в связи с чем применение Стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации "Деловой союз оценщиков" обязательно на основании п. 3 ФСО № 3:

- ОСТ ДСО 1.01 "Цели, сфера применения и организация стандартов" (в действующей редакции);
- ОСТ ДСО 2.03 "Составление отчета об оценке"; разработан и внесен Экспертным советом ДСО; утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО; вступил в силу 20 декабря 2010 г. (в действующей редакции);
- ОСТ ДСО 3.01 "Оценка стоимости недвижимого имущества"; разработан и внесен Экспертным советом ДСО; утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО; вступил в силу 20 декабря 2010 г. (в действующей редакции).

3.7. Вид определяемой стоимости

Вид определяемой стоимости – рыночная.

Под **рыночной** стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

3.8. Пределы использования полученных результатов

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

Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является имущество в количестве 39 инвентарных объектов, в том числе: - объекты недвижимости, в количестве 31 инвентарный объект, общей площадью в соответствии со свидетельствами о государственной регистрации права 131 676,60 м^2, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 35, а также имущества, в количестве 2 инвентарных объектов: – железнодорожный путь от промплощадки ОАО "ТМЗ" до ж/д станции "Тушино", протяженностью 4 221,73 м, – железнодорожный путь на промплощадке ОАО "ТМЗ", протяженностью 210 м.

4.1. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета

Согласно свидетельствам о государственной регистрации права, оцениваемые объекты находятся в собственности у ОАО "Тушинский машиностроительный завод".

В рамках настоящего отчета определяется стоимость объектов недвижимости без учета стоимости коммунальных сетей, передаточных устройств и специализированного оборудования, используемого для обеспечения зданий теплом, горячей и холодной водой, электричеством.

Ниже приведено краткое описание объектов, входящих в состав объекта оценки.

Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Описание объекта оценки составлено на основании информации, предоставленной Заказчиком. Осмотр и фотографирование объекта недвижимого имущества были произведены 17 августа 2015 г.

Объект оценки представляет собой комплекс зданий офисного и производственно-складского назначения. На дату оценки, согласно информации Заказчика, оцениваемые объекты недвижимого имущества эксплуатируются.

Описание физических свойств объекта оценки приведено в таблицах ниже, объект оценки отнесен к сегменту производственно-складской недвижимости.

Табл. 4.1

Перечень объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, согласно приложению № 2 задания на оценку

№ п/п	Инвен-тарный номер	Наименование объектов бухгалтерского учета расположенные по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 35.	Балансовая (остаточная) стоимость (руб.) на 01.04.2015	Свидетельство о государственной регистрации права	Материал стен	Кол-во этажей	Год постройки	Общая площадь, ($м^2$)	Собственность ТМЗ в здании	Площадь встроенных КТП $м^2$	Строительный объем, ($м^3$)	Внутреннее состояние
1	20121	стр.3 КОРПУС 31 (производственное здание)	438 365 740,54	77 АР №947458 от 31.10.2014	Кирпич	1 - 2	1956	18 594,80	все здание		184 929,00	Рабочее
2	20165	стр.19 КОРПУС 118 (производственное здание)	12 652 142,21	77 АР №947439 от 31.10.2014	Кирпич, ж/б панели	1 - 4	1981	5 438,00 5 304,20*	все здание	95,70	54 154,00	Рабочее
3	20180	стр.21 КОРПУС 118А 2 ОЧЕР. (производственное здание)	15 207 700,51	77 АП №066943 от 28.03.2014	Керамзитобетонные панели	10	1983	7 947,60	все здание		62 588,00	Рабочее
4	20169	стр.34 КОРПУС 67 (административно-складское здание (35,30% административное, 64,70% складское)	589 019,78	77 АП №066961 от 31.03.2014	Кирпич	1	1984	537,90	все здание		2 816,00	Рабочее
5	20137	стр.49 КОРПУС 70 (производственное здание)	3 050 331,73	77 АР №947454 от 31.10.2014	Кирпич	2	1959	3 179,60 3 011,00*	все здание		24 405,00	Рабочее
6	20119	стр.53 КОРПУС 30 депо (производственное здание)	187 115,14	77 АП №067117 от 04.04.2014	Кирпич	2	1961	530,20	все здание		3 426,00	Рабочее
7	20143	стр.62 КОРПУС 84 трансф.подст.№11 (производственное здание (компрессорная)	537 917,62	77 АП №067123 от 04.04.2014	Кирпич	1	1962	625,80	все здание	127,20	5 548,00	Рабочее
8	20169	стр.34 КОРПУС 67 (реконструкция)	52 949,19	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ИТОГО:			470 642 916,72					36 853,90 36 551,50*		4 680,40 222,90	337 866,00	

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Табл. 4.2

Перечень объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, согласно приложению № 3 задания на оценку

№ п/п	Инвен-тарный номер	Наименование объектов бухгалтерского учета, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 35.	Балансовая (остаточная) стоимость (руб.) на 01.04.2015	Свидетельство о государственной регистрации права	Материал стен	Кол-во этажей	Год постройки	Общая площадь, (м2)	Собствен. ТМЗ в здании	Площадь встроенных КТП м2	Строительный объем, (м3)	Внутреннее состояние
1	20163	стр.2 КОРПУС 112 (производственно-административное здание (70% производственное, 30% административное)	12 271 470,99	77 АР №283306 от 29.01.2014	Кирпич	4 - 6	1988	9 909,80	все здание	128,10	92 360,00	Рабочее
2	20103	стр.14 КОРПУС 2 (производственное помещение)	251 589 668,14	77 АП №066944 от 31.03.2014	Кирпич	1 - 4	1939	12 512,40	часть здания	184,00	108 803,00***	Рабочее
3	35077	стр.18 КОРПУС 112 А (производственное помещение)	612 585,68	77 АП №066746 от 28.03.2014	Кирпич	8	1981	200,40	часть здания	142,50	83 274,00***	Рабочее
4	20118	стр.29 КОРПУС 29 (производственное помещение)	45 585 669,28	77 АР №401502 от 31.03.2014	Кирпич	1 - 2	1966	5 536,20	часть здания	72,00	126 633,00	Рабочее
5	20120	стр.42 КОРПУС 32 (производственные помещения)	121 935 022,66	77 АР №947374 от 10.11.2014 77 АР №947382 от 10.11.2014 77 АР №947356 от 10.11.2014 77 АР №947360 от 10.11.2014 77 АР №947369 от 10.11.2014 77 АР №943621 от 07.11.2014 77 АР №943622 от 07.11.2014	Кирпич	2	1955	238,0 336,7 763,3 930,5 1028,4 4900,3 5808,8= 14 006 228,0 308,4 753,9 930,5 972,2 4875,7 5742,6= 13 811,3*	все здание		122 909,00	Рабочее
6	20163	стр.2 КОРПУС 112 (реконструкция)	52 949,19	-	-	-	-	--	-	-	-	-
7	35077	стр.18 КОРПУС 112А (реконструкция)	52 949,19	-	-	-	-	--	-	-	-	-
8	20120	стр.42 КОРПУС 32 (реконструкция)	690 874,03	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ИТОГО:			432 800 189,16					42 164,80 41 970,10*		526,60	533 979,00	

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Табл. 4.3

Перечень объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, согласно приложению № 4 задания на оценку

№ п/п	Инвен-тарный номер	Наименование объектов бухгалтерского учета, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 35.	Балансовая (остаточная) стоимость (руб.) на 01.04.2015	Свидетельство о государственной регистрации права	Материал стен	Кол-во этажей	Год постройки	Общая площадь, (м2)	Собствен. ТМЗ в здании	Площадь встроенных КТП м2	Строительный объем, (м3)	Внутреннее состояние
1	25165	стр.8 КОРПУС 26 (производственное здание (лаборатория)	1 124 841,52	77 АП №066738 от 28.03.2014	Кирпич, ж/б панели	4	1984	1 265,10	все здание		5 435,00	Рабочее
2	20113	стр.11 КОРПУС 25 (административное здание)	423 824,84	77 АП №066947 от 31.03.2014	Кирпич	2	1969	752,80	все здание		3 087,00	Рабочее
3	20144	стр.15 КОРП.86 (производственное здание)	38 981,93	77 АП №066739 от 28.03.2014	Кирпич	1	1960	656,50	все здание		5 184,00	Рабочее
4	22247	стр.26 КОРПУС-36А \КОМПРЕССОРНАЯ\	1 835 684,71	77 АП №066965 от 31.03.2014	Кирпич	3	1955	1 887,90	все здание	274,10	13 363,00	Рабочее
5	20123	стр.26 КОРПУС-36 ТП-5409,ТП-5419 Трансф.подстанц. (производственное здание (распределительная подстанция)	0,00									
6	20127	стр.33 КОРПУС-48 (производственное помещение)	8 093 438,16	77 АП №066959 от 31.03.2014	Кирпич	1-3	1956	2 012,30	все здание	58,40	12 536,00	Рабочее
7	20111	стр.35 КОРПУС 18 (производственно-административное здание (73,10% производственное, 26,90% административное)	28 749,31	77 АР №403114 от 28.03.2014	Кирпич	2	1934	608,40	все здание		3 798,00	Рабочее
8	20115	стр.36 КОРПУС 26 А (административное здание)	5 698 049,48	77 АП №066960 от 31.03.2014	Керамзитобетонные панели	4	1984	1 930,20	все здание		7 648,00	Рабочее
9	20368	стр.38 КОРП.78-ОЧИСТН.СООРУЖЕНИЯ	302 450,95	77 АП №067120 от 04.04.2014	Кирпич	2	1971	1 729,80	все здание		9 907,00	Рабочее
10	35194	стр.38 КОРПУС 78 А ПРИСТРОЙКА К КОРП 78 (производственное здание (очистные сооружения)	937 616,52									
11	36492	стр.41 КОРПУС 110 (производственное здание)	144 603 595,71	77 АП №067121 от 04.04.2014	Кирпич, ж/б панели	1 - 5	1991	21 578,70	все здание	249,30	258 206,00	Рабочее
12	20398	стр.47 КОРП.132 КТП-55 (производственное здание (градирни)	148 721 195,08	77 АП №067122 от 04.04.2014	Ж/б панели	2	1987	1 256,80	все здание	166,50	10 838,00	Рабочее
ИТОГО:			311 808 428,21					33 678,50		748,30	330 002,00	

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Табл. 4.4

Перечень объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, согласно приложению № 5 задания на оценку

№ п/п	Инвен-тарный номер	Наименование объектов бухгалтерского учета, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 35.	Балансовая (остаточная) стоимость (руб.) на 01.04.2015	Свидетельство о государственной регистрации права	Материал стен	Кол-во этажей	Год постройки	Общая площадь, (м2)	Собственность ТМЗ в здании	Площадь встроенных КТП м2	Строительный объем, (м3)	Внутреннее состояние
1	20167	КОРПУС 1 А (административное здание заводоуправления)	58 166 096,67	77 АР №947455 от 31.10.2014	Кирпич	5	1983	3 405,10 3 354,30*	часть здания		10 617,00 ***	Рабочее
2	20161	стр.6 КОРПУС 117А (производственно-административное (70,50% производственное, 29,50% административное)	43 873 829,36	77 АР №947426 от 31.10.2014	Ж/б блоки	5	1981	6 994,90 6 965,90*	все здание	71,5	76 122,00	Рабочее
3	20129	стр.10 КОРПУС-59 (производственное здание)	1 086 725,69	77 АП №066945 от 31.03.2014	Ж/б панели	1	1954	2 827,90	часть здания		25 227,00 ***	Рабочее
4	20130	стр.48 КОРПУС-60 (в т.ч.антрес.-80.5 кв. м.)(производственные помещения)	0,00	77 АП №067464 от 08.04.2014	Кирпич	1	1953	354,90	часть здания		6 853,00 ***	Рабочее
5	20112	стр.50 КОРПУС 24 (производственные помещения)	40 971 606,74	77 АП №067463 от 08.04.2014 77 АР №360218 от 14.02.2014	Кирпич	1 - 4	1962	4 549,40	все здание	102,90	31 980,00	Рабочее
6	20159	стр.57 КОРПУС-58 (производственное здание)	12 875 125,81	77 АП №067118 от 04.04.2014	Кирпич	1	1976	847,20	все здание		6 076,00	Рабочее
7	20167	КОРПУС 1А административный (реконструкция)	89 830,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	20161	стр.6 КОРПУС 117А (реконструкция)	52 949,25	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	20129	стр.10 КОРПУС-59 (реконструкция)	52 949,19	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ИТОГО:			157 169 112,71					18 979,40 18 899,60*		174,4	156 875,00	

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Табл. 4.5

Перечень объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, согласно приложению № 6 задания на оценку

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование основных средств	Протяженность, (м)	Год ввода в эксплуатацию	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01.04.2015, руб.
1	20342	Железнодорожный путь норм. колеи	4 221,73	1959	4 419 536,00	0,00
2	20399	Железнодорожный путь	210	1987	214 187,00	0,00
ИТОГО:					4 633 732,00	0,00

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

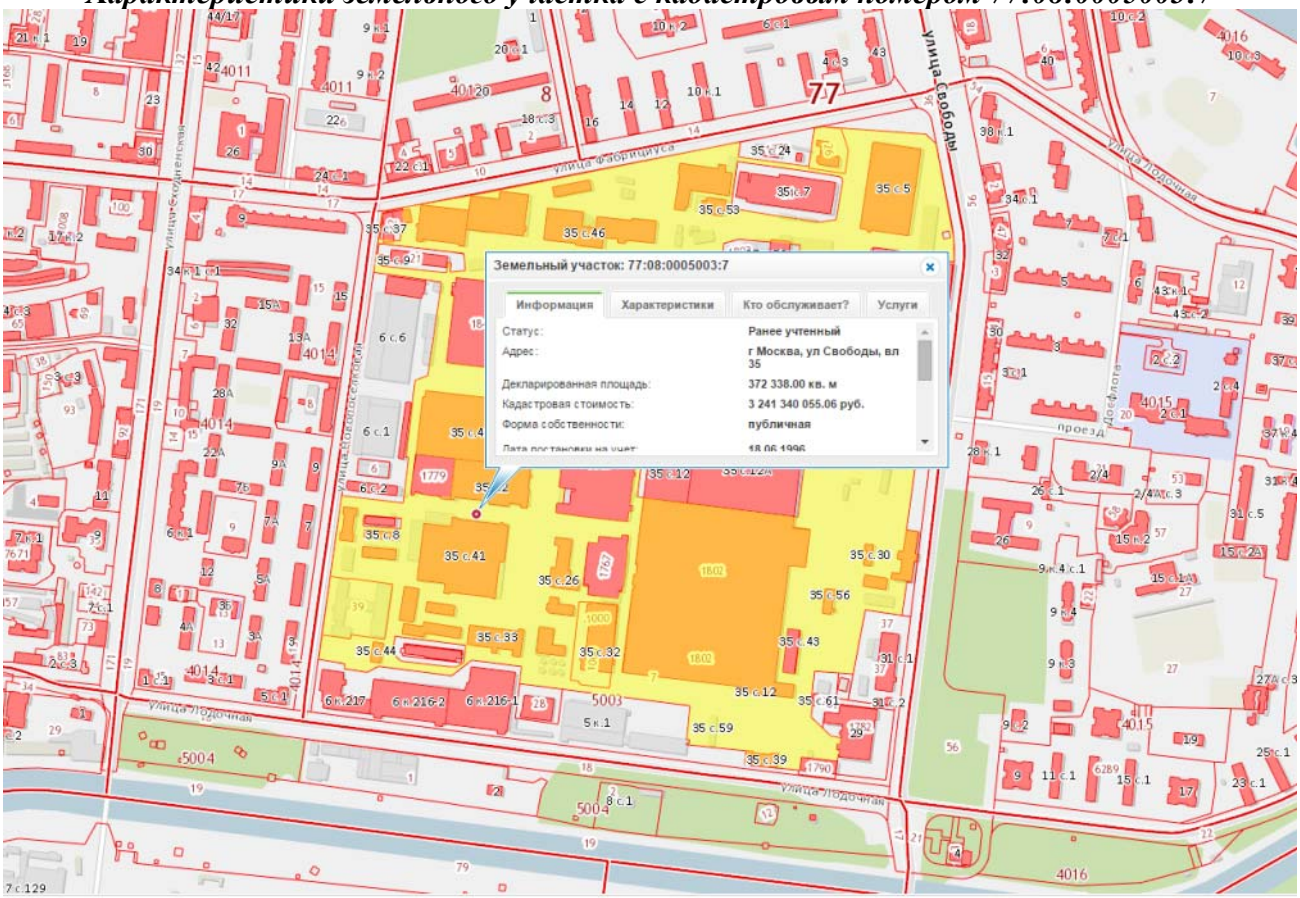
4.2. Имущественные права на земельный участок

Согласно договору аренды земельного участка от 22 октября 1996 г., земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 35, площадью 471 000 кв. м предоставлен в аренду ОАО "ТМЗ" для использования территории под эксплуатацию производственных корпусов.

Согласно данным публичной кадастровой карты, общая площадь земельного участка с кадастровым номером 77:08:0005003:7 по состоянию на 15.08.2015 составила 372 338 кв. м. Данные публичной кадастровой карты приведены на рисунке.

Рис. 4.1

Характеристики земельного участка с кадастровым номером 77:08:0005003:7



Источник информации: http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/

Табл. 4.6

Краткое описание земельного участка, относящегося к оцениваемым объектам

Наименование	Характеристика	Источник информации
Наименование объекта	Земельный участок	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-08-007044 от 22.10.1996 г.
Сегмент рынка, к которому относится объект	Рынок земельных участков г. Москвы	-
Местоположение	г. Москва, ул. Свободы, д. 35	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-08-007044 от 22.10.1996 г.
Собственник объекта	Департамент городского имущества г. Москвы	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-08-007044 от 22.10.1996 г.
Арендатор	ОАО "ТМЗ"	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-08-007044 от 22.10.1996 г.
Вид права	Право долгосрочной аренды	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-08-007044 от 22.10.1996 г.
Срок действия договора аренды	Аренда на 49 лет (с 1996 г.)	Договор долгосрочной аренды земельного участка

Наименование	Характеристика	Источник информации
		№М-08-007044 от 22.10.1996 г.
Кадастровый (или условный) номер	77:08:0005003:7	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-08-007044 от 22.10.1996 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-08-007044 от 22.10.1996 г.
Вид разрешенного использования земельного участка	Для эксплуатации завода	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-08-007044 от 22.10.1996 г.
Площадь земельного участка, кв. м	372 338,00	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Кадастровая стоимость, руб.	3241340055,06	
Текущее использование	Для целей эксплуатации существующих зданий и сооружений	Визуальный смотр
Объекты недвижимости, расположенные на участке	Здания и сооружения Тушинского машиностроительного завода (ОАО ТМЗ)	Визуальный смотр
Особые условия	Отсутствуют	

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

В соответствии с предоставленными данными бухгалтерского учета ОАО "Тушинский машиностроительный завод", оцениваемое недвижимое имущество находится на балансе предприятия. Таким образом, оценке подлежат право собственности на оцениваемые объекты.

4.3. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки

Целью данного раздела Отчета является анализ экономических, физических и прочих характеристик объекта оценки, определяющих или оказывающих влияние на концепцию объекта, его привлекательность для конечных потребителей.

Табл. 4.7

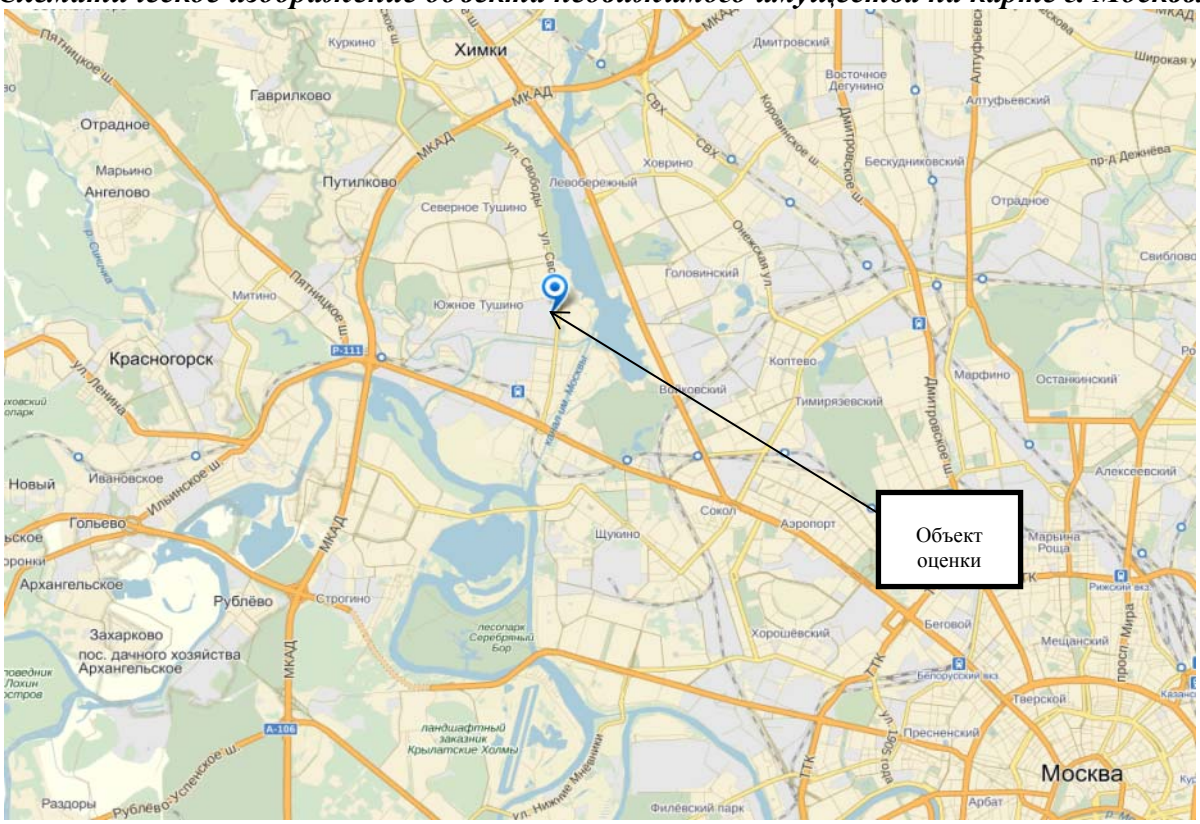
Характеристика местоположения объекта оценки

Наименование параметра	Характеристика
Адрес расположения	г. Москва, ул. Свободы, д. 35
	СЗАО, Южное Тушино, м. Сходненская, Тушинская
Типичное использование окружающей застройки	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка
Транспортная доступность	По ул. Свободы, примыкающей к территории ТМЗ, осуществляется проезд к МКАД и Волоколамскому шоссе
Экономическое местоположение	Объект недвижимого имущества расположен в зоне сложившегося района
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район со средним спросом на производственно-складскую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория огорожена, охраняется, есть подъезд к объекту оценки

Источник информации: данные Заказчика и анализ местоположения, проведенный Оценщиком

Рисунок 4.1

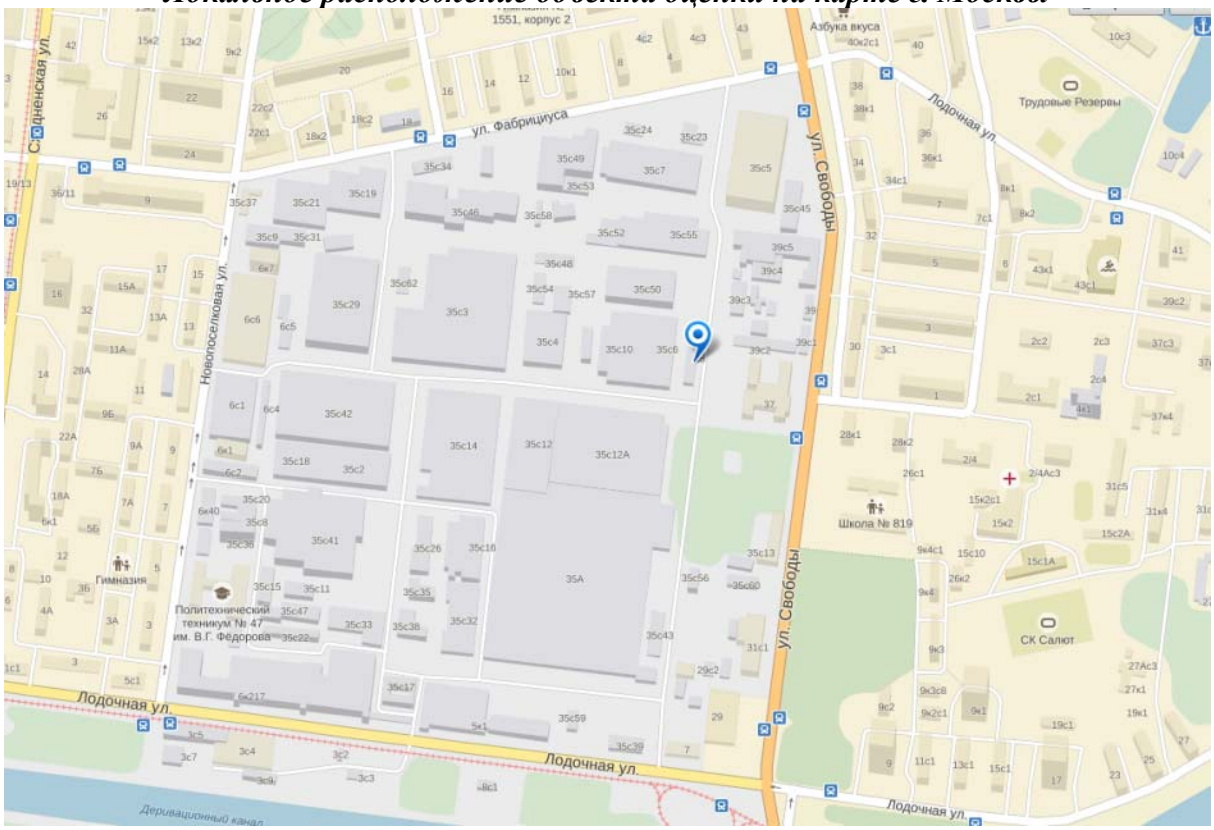
Схематическое изображение объекта недвижимого имущества на карте г. Москвы



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

Рисунок 4.2

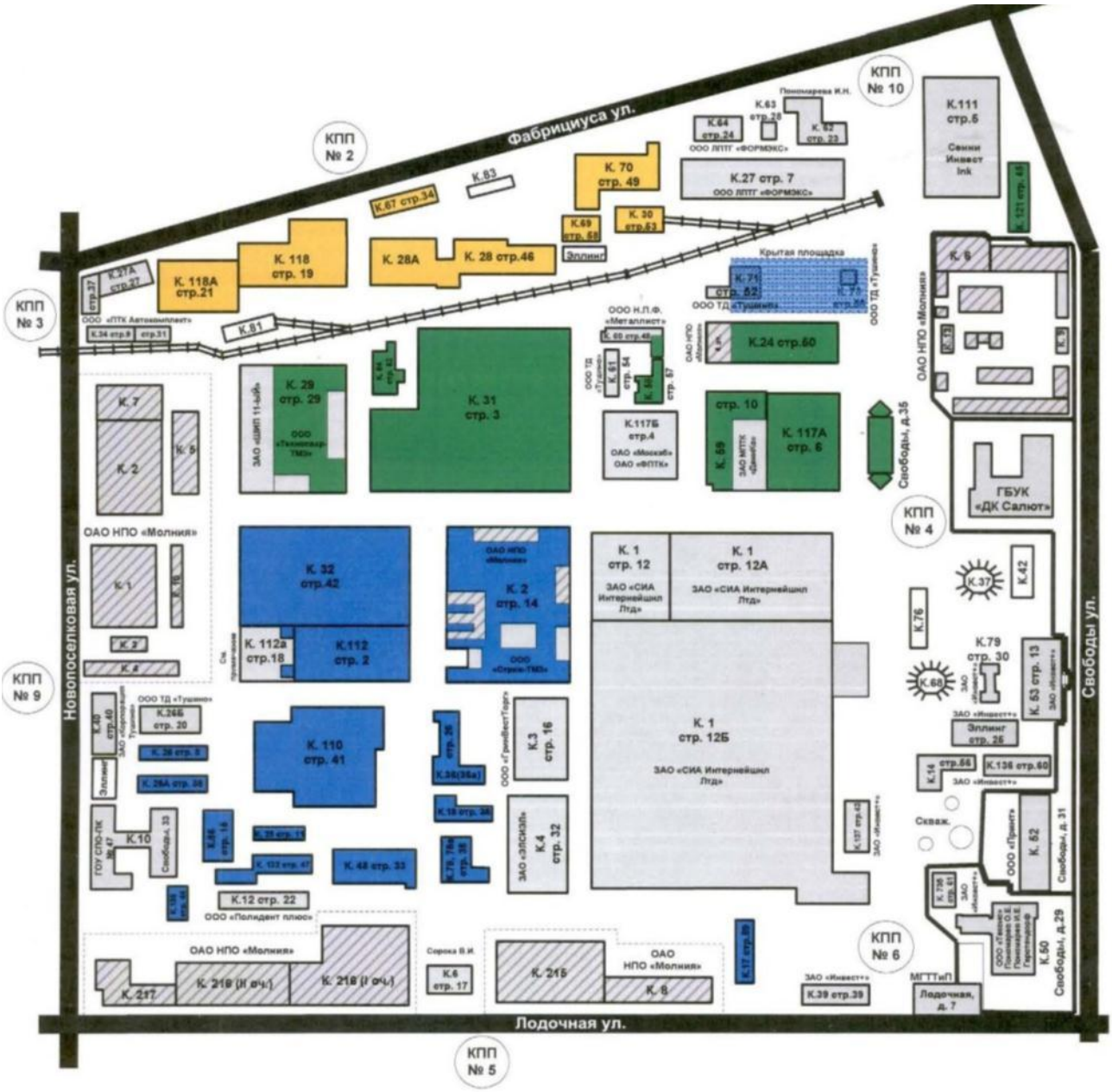
Локальное расположение объекта оценки на карте г. Москвы



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

Рисунок 4.2

Схема расположения объектов недвижимости на территории ОАО "ТМЗ"



Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Преимущества и недостатки местоположения объекта оценки

Объект расположен на границе северо-западного и северного округов, на расстоянии 4-5 км от МКАД. Объект равноудален от станций метро "Сходненская" и "Тушинская". По ул. Свободы, примыкающей к территории ТМЗ, осуществляется проезд к МКАД и Волоколамскому шоссе.

Таким образом, в целом, местоположение объекта в СЗАО, в пределах МКАД, характеризуется выгодным местоположением с точки зрения размещения объектов производственно-складского и административного назначения.

4.4. Сведения об износе и устареваниях по оцениваемым объектам

Оцениваемые объекты построены в период с 1934 по 1991 г. В технических паспортах, составленных по состоянию на 2002 г., значение физического износа составило от 12 до 56 %. По результатам визуального осмотра Оценщиком определено, что здания находятся в пригодном к эксплуатации состоянии, поэтому физический износ по объектам может находиться в диапазоне от 40 до 60 %.

Величина износа определена оценщиком экспертно на основании шкалы, приведенной в таблице ниже.

Табл. 4.8

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0–15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15–35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35–60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60–80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80–100

Источник информации: http://www.valnet.ru/m7-136.phtml

Внешнего и функционального устаревания объекта оценки не выявлено.

Фотографии оцениваемого недвижимого имущества приведены в приложении к данному отчету.

4.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта, не выявлены.

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

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

4.7. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

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

- Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).
- Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром Оценщика.

Полный перечень документов, предоставленных заказчиком, приведен в разделе 12 настоящего отчета.

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

5. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

Ниже Оценщиком представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации, с целью определить состояние экономики страны в настоящее время, анализа динамики макроэкономических показателей и выявления тенденции, что в свою очередь позволит объективно спрогнозировать развитие объекта оценки в ближайшем будущем.

Данные за июнь 2015 г. показали продолжение замедления спада экономики. С исключением сезонности ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился в апреле 0,5 %, в мае – на 0,4 %, в июне снижение составило 0,1 %.

Замедление темпов падения ВВП в июне связано с замедлением спада обрабатывающих производств, производства и распределения электроэнергии, газа и воды, а также платных услуг населению. Кроме того, сократился спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июню прошлого года составило 4,2 % против 4,8 % в мае соответственно, с начала года ВВП снизился на 3,4 % к соответствующему периоду 2014 г.

В июне 2015 г. наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года оказали обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

По оценке Минэкономразвития России, уровень общей безработицы (с исключением сезонного фактора) в июне понизился до 5,7 % с 5,9 % в мае. По предварительным данным Росстата, в июне 2015 г. уровень безработицы понизился до минимального в текущем году значения – 5,4 % экономически активного населения.

Экспорт товаров в июне 2015 г., по оценке, составил 30,3 млрд. долл. США (74,3 % к июню 2014 г. и 97,9 % к маю 2015 г.). Импорт товаров в июне текущего года, по оценке, составил 16,5 млрд. долл. США (61,8 % к июню 2014 г. и 105,9 % к маю 2015 г.). Положительное сальдо торгового баланса в июне 2015 г., по оценке, составило 13,7 млрд. долл. США, относительно июня 2014 г. снизилось на 1,6 %.

В июне 2015 г. потребительская инфляция снизилась до 0,2 % с 0,4 % в мае, с начала года она составила 8,5 % (в июне 2014 г. – 0,6 %, с начала года – 4,8 %), за годовой период рост продолжился (15,3 % к июню 2014 г.).

Табл. 5.1

Основные показатели развития экономики
(в процентах к соответствующему периоду предыдущего года)

Наименование показателя	2014 год		2015 год			
	июнь	январь-июнь	май	июнь	июнь (с исключением сезонного и календарного фактора, к маю)	январь-июнь
ВВП[1)]	100,1	100,6	95,2	95,8	-0,1	96,6
Индекс потребительских цен на конец периода[2)]	100,6	104,8	100,4	100,2		108,5
Индекс промышленного производства[3)]	100,4	101,5	94,5	95,2	-0,1	97,3
Обрабатывающие производства[4)]	100,3	102,6	91,7	93,4	-0,2	95,5
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,0	103,0	102,7	101,6	-0,1	102,9
Инвестиции в основной капитал	99,3[7)]	96,7[7)]	92,4[5)]	92,9[5)]	-0,5	94,6[5)]
Объемы работ по виду деятельности	96,9[7)]	94,3[7)]	89,7	90,0	-0,6	93,0

Наименование показателя	2014 год		2015 год			
	июнь	январь-июнь	май	июнь	июнь (с исключением сезонного и календарного фактора, к маю)	январь-июнь
"Строительство"						
Ввод в действие жилых домов	134,1[7)]	129,8[7)]	100,0	92,4		115,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения[6)7)]	96,6	99,0	93,5	96,5	-0,1	96,9
Реальная заработная плата[7)]	102,1	103,4	92,6	92,8[5)]		91,5[5)]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата[7)] руб.	33 726	31 509	34 380	35 930[5)]		33 220[5)]
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9		5,6	5,4	5,7	
Оборот розничной торговли	101,1	103,0	90,8	90,6	-0,5	92,0
Объем платных услуг населению[7)]	101,1	101,0	97,0	97,7	-0,1	98,5
Экспорт товаров, млрд долл. США	40,7	255,3	30,9	30,3[1)]		182,5[1)]
Импорт товаров, млрд долл. США	26,7	153,1	15,6	16,5[1)]		94,0[1)]
Средняя пена за нефть Urals, долл. США баррель	108,3	107,3	63,7	61,4		57,0

Источник информации: http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/monitoring2014
1) Оценка Минэкономразвития России.
2) Апрель, май – в% к предыдущему месяцу, январь-май – в% к декабрю предыдущего года.
3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.
4) С учетом поправки на неформальную деятельность.
5) Оценка Росстата.
6) Предварительные данные.
7) Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.
8) Оценка.

Макроэкономические допущения

В течение ближайших 15 лет инфляция в России будет колебаться в диапазоне 5,6–2,0 % в год. В 2015 г. инфляция вырастет до 15 %. В 2016 и 2017 гг. произойдет снижение инфляции до 3,8 и 3,9 % соответственно. В дальнейшем инфляция будет в районе этих уровней. Прогноз инфляции на 2025 г. – 2,6 %. В 2029–2030 гг. – на уровне 2,0 %. Прогноз инфляции в России по годам приведен в таблице ниже.

Табл. 5.2

Прогноз инфляции в России по годам

Значение	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Инфляция	15,76 %	6,40%	6,13%	5,22%	4,03%	3,54%	3,32 %	3,09 %	2,92 %	2,75 %	2,63 %	2,48 %	2,28 %	2,06 %	2,05 %	2,04 %

Источник информации: http://www.economy.gov.ru/. Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года. Вариант развития 2

Долгосрочный темп роста на период 2014–2030 гг. составляет 3,53 %.

5.2. Анализ рынка производственно-складской недвижимости

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, уровне спроса и предложений.

Предложение[2]

В I полугодии 2015 г. на рынок было введено 391 600 кв. м качественных складских площадей. Около 42% из них было построено на юге, а 25% и 21% — на северном и восточном направлении соответственно. Большинство построенных в I полугодии 2015 г. объектов остались свободными на момент ввода, что усугубило существующий дисбаланс спроса и предложения на рынке.

Наибольший объем ввода новых складских площадей был обеспечен компанией PNK Group, объекты (около 169 000 кв. м) которой составили более половины от объема ввода нового предложения в I полугодии 2015 г. Также крупные объекты в Московской области были построены компаниями "Атлант-Металлопласт" и Radius Group (59 800 кв. м и 51 000 кв. м соответственно). Основную долю вновь введенных спекулятивных объектов составили комплексы, строительство которых началось еще до начала снижения темпов развития экономики.

Рисунок 5.1

Основные показатели рынка в I полугодии 2015 г

Источник информации: http://www.colliers.com

Спрос

Поскольку на рынке складской недвижимости Московского региона предложение преобладает над спросом, арендаторы становятся все более разборчивыми, поэтому предпочтение отдается наиболее выгодным арендным условиям, удобному местоположению и качеству построенного объекта.

После заметного снижения активности в конце 2014 г. в I полугодии 2015 г. было зафиксировано увеличение спроса: на московском рынке было сдано в аренду и продано порядка 475 600 кв. м качественных складских площадей, что на 19% больше, чем за аналогичный период 2014 г.

С учетом такого спроса на качественные складские объекты на рынке Московского региона, а также учитывая возможность в складах приостановить стройку и продолжить ее только при наличии заказчика, восстановительный период может составить 1,5-2 года.

[2] http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2015/h1/h1_industrial_moscow_new_rus.pdf?la=ru-RU

Между тем сегодня на рынок выходит незначительное число новых арендаторов. Основной объем сделок представлен не новым спросом, а оптимизацией: компании пытаются договориться с арендодателем о пересмотре условий договора аренды, снижают объем занимаемых площадей или переезжают, выбирая более привлекательные условия.

Баланс рынка

Большие объемы качественного свободного предложения на рынке Московского региона и медленное принятие решений арендаторами и покупателями вынуждает девелоперов идти на уступки и снижать ставки аренды, предлагать увеличенные сроки арендных каникул. Помимо этого, почти все договоры аренды сейчас заключаются в рублях, некоторые — с условием перехода на доллары через несколько лет. В I полугодии 2015 г. средняя ставка аренды на высоко-классные складские площади была зафиксирована на уровне 4 200 руб./кв. м/год.

Тенденции и прогнозы

Начиная с середины 2014 г. девелоперы и арендаторы складской недвижимости в России начали корректировать планы в связи с нестабильной экономической ситуацией в стране, которая несколько стабилизировалась в первой половине 2015 г.

В первую очередь у участников рынка возникла разница в ценовых ожиданиях, что привело к снижению активности арендаторов и покупателей складских помещений, которые ожидали снижения ставок аренды. Также колебания валютного курса создавали дополнительные аргументы для торга. Вместе с тем в таких непростых рыночных условиях игроки находили возможности для компромисса, о чем свидетельствует довольно большой объем сделок, заключенных на рынке Московского региона с начала 2015 г.

Так как насыщенность рынка качественных складских площадей еще недостаточно высока в Московском регионе, можно ожидать в ближайшие год-полтора анонсирования строительства новых логистических комплексов при условии стабилизации экономической ситуации.

Цены предложений производственно-складской недвижимости в районе расположения объекта оценки

В ходе анализа рынка, проведенного Оценщиком, были найдены предложения по продаже производственно-складских комплексов в районе расположения объекта оценки. Информация о характеристиках и ценах предложений объектов приведена в таблице ниже.

Табл. 5.3

Цены предложений производственно-складской недвижимости в районе расположения объекта оценки

Характеристики											
Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемые права на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Собственность	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015
Адрес расположения	Москва, Головинский, Автомоторная улица, 5БС5	Москва, Хорошевский, улица Викторенко, 18С1	Москва, Отрадное, Сигнальный проезд, 37	Москва, Отрадное, Сигнальный проезд, 3с1	Москва, Восточное Дегунино, Дубнинская улица, 79	Москва, Гольяново, 2-й Иртышский проезд, 4С1	Москва, Бутырский, Складочная улица, 1С1	Москва, Лианозово, Илимская улица, 3	Москва, Западное Дегунино, Коровинское шоссе, 35А	Москва, Бескудниковский, Дмитровское шоссе, 102	Москва, Западное Дегунино, Ильменский проезд, 4
	м. Петровско-Разумовская	м. Аэропорт	м. Владыкино	м. Владыкино	м. Алтуфьево	м. Щелковская, Черкизовская	м. Савеловская	м. Алтуфьево	м. Речной вокзал	м. Алтуфьево	м. Петровско-Разумовская
Ближайшее окружение	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка
Тип недвижимости	Производственно-складской комплекс	автотехцентр	Производственное здание с административной частью	Производственное здание с административной частью	Производственное здание с административной частью	Производственное здание с административной частью	Производственное здание с административной частью	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс
Площадь общая, кв. м	8 018	2 550	2 418	9 000	8 478	9 145	9 900	7 841	6 200	6 360	20 500
Площадь земельного участка, кв. м		3 798	8 239		20 990	3 000	90 000	9 542	3 798	9 200	44 379,00
Класс объекта недвижимости	С	С	С	С	С	С	С	С	С	С	С
Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Назначение	Административ	Административно-	Администрат	Административно	Административ	Административ	Административ	Административ	Административно-	Административно-	Административно-

Характеристики											
	но-производственное	складское	ивно-производственное	- производственное	но-производственное	но-производственное	но-производственное	но-производственное	производственное	производственное	производственное
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	650 000 000	190 000 000	148 000 000	943 849 600	650 000 000	360 000 000	350 000 000	566 309 760	450 000 000	375 180 216	900 000 000
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	81 068	74 510	61 208	104 872	76 669	39 366	35 354	72 224	72 581	58 991	43 902
Ссылка на источник в сети Интернет	http://www.cian.ru/sale/commercial/6695694/	http://www.cian.ru/sale/commercial/8135746/	http://www.cian.ru/sale/commercial/5891104/	http://www.cian.ru/sale/commercial/5751574/	http://www.cian.ru/sale/commercial/7605610/	http://www.cian.ru/sale/commercial/5908193/	http://www.cian.ru/sale/commercial/5702890/	http://www.cian.ru/sale/commercial/7848040/	http://www.cian.ru/sale/commercial/6194903/	http://www.cian.ru/sale/commercial/7605958/	http://www.cian.ru/sale/commercial/6128699/

Источник информации: анализ рыночных данных, проведенный Оценщиком

Арендные ставки производственно-складской недвижимости в районе расположения объекта оценки

Ниже в таблице приведены величины арендных ставок в производственно-складских комплексах в районе расположения объекта оценки. Информация о характеристиках объектов приведена в таблице ниже.

Табл. 5.4

Величина арендной ставки производственно-складской недвижимости в районе расположения объекта оценки

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов					
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	САО	САО	САО	САО	САО
	Район	Войковский	Покровское-Стрешнево	Головинский	Головинский	Головинский
	Адрес месторасположения	Москва, Выборгская улица, 22	Москва, Волоколамское шоссе, 93	Москва, Онежская улица	Москва, Автомоторная улица, 1/3	Москва, Головинский, Автомоторная улица
	Ближайшая станция метро	Водный стадион	Тушинская	Водный стадион	Водный стадион	Водный стадион
	Ближайшее окружение	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона
Физические характеристики	Тип недвижимости	Помещение в ОСЗ	Помещение в ОСЗ	Помещение в ОСЗ	Помещение в ОСЗ	Помещение в ОСЗ
	Класс здания	С	С	С	С	С
	Общая площадь, кв. м	3 500,0	1 000,0	1 745,0	2 274,0	1 343,0
	Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Экономические	Назначение объекта	Помещение	Помещение производственно-	Помещение	Помещение	Помещение производственно-

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов					
характеристики		производственно-складского назначения	складского назначения	производственно-складского назначения	производственно-складского назначения	складского назначения
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. в год	6 000	7 200	7 000	7 000	5 972
	Структура арендной ставки	С учетом операционных расходов, коммунальные платежи оплачиваются по фактическому потреблению	С учетом операционных расходов, с учетом эксплуатационных расходов	С учетом операционных расходов, с учетом эксплуатационных расходов	С учетом операционных расходов, с учетом эксплуатационных расходов	С учетом операционных расходов, коммунальные платежи оплачиваются по фактическому потреблению
Источники информации	Интернет источник	http://www.cian.ru/rent/commercial/7736080/	http://www.cian.ru/rent/commercial/7851868/	http://www.cian.ru/rent/commercial/8187328/	http://www.cian.ru/rent/commercial/8027464/	http://www.cian.ru/rent/commercial/7427602/

Источник информации: анализ рыночных данных, проведенный Оценщиком

Табл. 5.5

Величина арендной ставки административной недвижимости в районе расположения объекта оценки

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов					
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	СЗАО	САО	САО	СЗАО	САО
	Район	Южное Тушино	Головинский	Головинский	Южное Тушино	Головинский
	Адрес месторасположения	Москва, Южное Тушино, Новопоселковая улица, 6К217	Москва, 4-й Лихачевский переулок, 4	Москва, улица Войкова, 4	Москва, Лодочная улица, 5К1	Москва, Автомоторная улица, 1/3С2
	Ближайшая станция метро	Сходненская	Водный стадион	Водный стадион	Тушинская	Петровско-Разумовская
	Ближайшее окружение	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона
Физические характеристики	Тип недвижимости	Помещение в ОСЗ	Помещение в ОСЗ	Помещение в ОСЗ	Помещение в ОСЗ	Помещение в ОСЗ
	Класс здания	С	С	С	С	С
	Общая площадь, кв. м	265,0	307,8	200,0	144,0	163,0
	Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Экономические характеристики	Назначение объекта	Помещение офисного назначения	Помещение офисного назначения	Помещение офисного назначения	Помещение офисного назначения	Помещение офисного назначения
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. в год	9 600	10 800	9 000	10 200	9 600
	Структура арендной ставки	С учетом операционных расходов, с учетом эксплуатационных расходов	С учетом операционных расходов, с учетом эксплуатационных расходов	С учетом операционных расходов, с учетом эксплуатационных расходов	С учетом операционных расходов, с учетом эксплуатационных расходов	С учетом операционных расходов, с учетом эксплуатационных расходов
Источники информации	Интернет-источник	http://www.cian.ru/rent/commercial/4593508/	http://www.cian.ru/rent/commercial/7482142/	http://www.cian.ru/rent/commercial/7301254/	http://www.cian.ru/rent/commercial/7241464/	http://www.cian.ru/rent/commercial/5873500/

Источник информации: анализ рыночных данных, проведенный Оценщиком

Ставки капитализации

На основании данных, опубликованных в электронном справочнике "Оценщики и эксперты" в среднем за 2015 г. ставки капитализации для объектов производственно-складского назначения составляют 14,82 %, а для помещений офисного назначения – 13,73 %.

Уровень вакантных площадей

Согласно информации, опубликованной в электронном справочнике "Оценщики и эксперты"[3] Уровень недозагрузки для помещений производственно-складского назначения составляет 15,33 %.

Операционные расходы

Согласно справочнику расчетных данных СРД №16, за 2015 г. (стр. 19) операционные расходы для производственно-складской недвижимости класса С составляют 1 390 руб./кв. м/год с учетом НДС и операционных расходов, для офисной недвижимости класса С - 2 570 руб./кв. м/год с учетом НДС и операционных расходов.

5.3. Анализ сегмента рынка земельных участков г. Москвы

Сегментация земель

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Земля в России может находиться в государственной, муниципальной, частной и общей собственности.

На рынке земельных участков, оборот которых разрешен законодательством, можно говорить о наличии двух составляющих:

- первичного рынка продаж, который характеризуется появлением земельных участков как товара на рынке. Основными продавцами на первичном рынке земли являются государство и муниципалитеты в лице федеральных, региональных, местных органов власти;
- вторичного рынка продаж, на котором функционирует большое количество продавцов и покупателей (физических и юридических лиц).

[3] http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook

По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю:

- собственность;
- постоянное бессрочное пользование;
- пожизненное наследуемое владение;
- безвозмездное пользование;
- аренда;
- ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут).

К иным видам прав на земельные участки может относиться право застройки, право заключения договора аренды, аренда земельных долей, залог земельного участка, залог арендных имущественных прав, коллективно-долевая собственность.

Предложение

По мнению многих экспертов, вложения в землю по-прежнему сохраняют свою привлекательность. В условиях нестабильной экономической ситуации такие вложения могут позволить сохранить средства. Однако, учитывая, что рынок пополнился участками различного качества, инвестору необходимо взвешенно подходить к приобретению надела, что, впрочем, справедливо при любой рыночной ситуации.

Структура предложения земельных участков по административным округам г. Москвы выглядит следующим образом: наименьшее число экспонируемых объектов приходится на Центральный административный округ, где крайне высока плотность застройки. Наибольшее количество предложений сосредоточено в Юго-Восточном административном округе, в радиусе от ТТК до МКАД, по остальным округам объемы предложения распределены примерно одинаково. Большинство экспонируемых участков коммерческого назначения в Москве имеет площадь от 0,1 до 1,6 га.

На сегодняшний день вид права для подавляющего большинства предлагаемых к продаже участков – право долгосрочной аренды.

Резерв для строительства на самой престижной улице столицы Остоженке невелик. Свободными в этом районе остались всего несколько земельных участков. Аналогичная ситуация наблюдается и в других районах исторического центра. Подходящих участков для крупных многоквартирных комплексов не осталось. Например, на Петровке или Патриарших прудах появления новых объектов не ожидается. Максимум, что будет происходить в этих районах, — это реконструкция старых зданий. Но так как средняя площадь подобных объектов не более 3 тыс. кв. м, речь может идти только о появлении небольших клубных домов на 8–20 квартир.

Одним из новых крупных элитных кварталов в центре стал ЖК "Полянка, 44", старт продаж в котором начался в 2014 г. Он расположен в 2 километрах от Кремля, в переулках Якиманки на территории площадью 1,58 га.

Высокий потенциал есть у районов, находящихся в пределах ТТК, например у Пресненского, Таганского, Донского районов, Дорогомилово, Марьиной Рощи и Бегового. К примеру, Донской район расположен не в ЦАО, а в Южном административном округе, между тем это фактически продолжение центра, в частности района Якиманка. В непосредственной близости от него проходит Ленинский проспект — одна из главных артерий города.

Рисунок 5.2.

Распределение земель г. Москвы по типам землепользования (% от общей площади)

Источник: www.moskomzem.ru

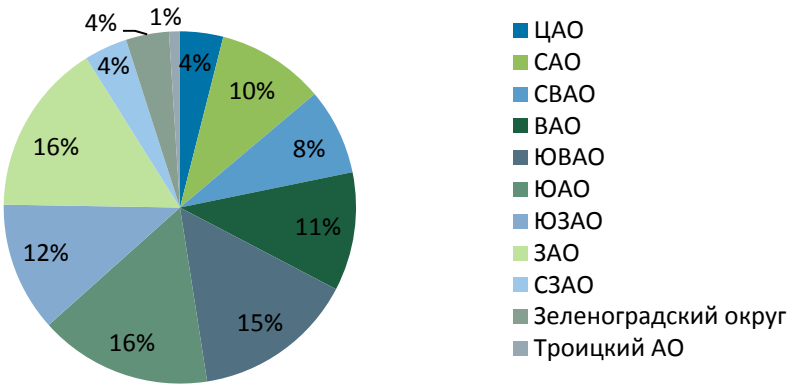
Столичное правительство приняло проект постановления о целевой программе реорганизации производственных территорий Москвы на примере Южного административного округа, где предстоит реорганизация 17 промзон. Эта программа предусматривает вывод промышленных зон с территории Москвы и дальнейшую застройку освободившихся земель культурными, торговыми и деловыми центрами, новыми предприятиями, а также целыми жилыми районами. Реорганизация будет осуществлена в тех промзонах, площади которых, по мнению столичных властей, используются недостаточно эффективно. Так, территорию промзон на юго-востоке Москвы к 2020 г. планируется сократить вдвое — до 1 тыс. га. В частности, на месте промзоны "Грайвороново" уже построен один из крупнейших в Москве многофункциональных комплексов ТК "Город".

По данным Департамента городского имущества г. Москвы, на настоящий момент насчитывается 493 земельных участка, возможных для реализации.

На рисунке ниже изображено распределение земельных участков, возможных к реализации по округам Москвы.

Рисунок 5.3.

Распределение земельных участков, возможных к реализации по округам Москвы



Источник: Департамент городского имущества г. Москвы

Спрос

Земельно-имущественные торги принесли бюджету г. Москвы в I кв. 2015 г. 1,6 млрд руб[4]. Продажа земельных участков принесла бюджету г. Москвы 107 млн руб.

В основном реализовывались небольшие участки с такими функциональными назначениями, как торговый объект, физкультурно-оздоровительный комплекс, объекты общественного питания, автомоечный комплекс, гостиница и др. В целом количество предложений на рынке земельных участков г. Москвы традиционно крайне ограниченно.

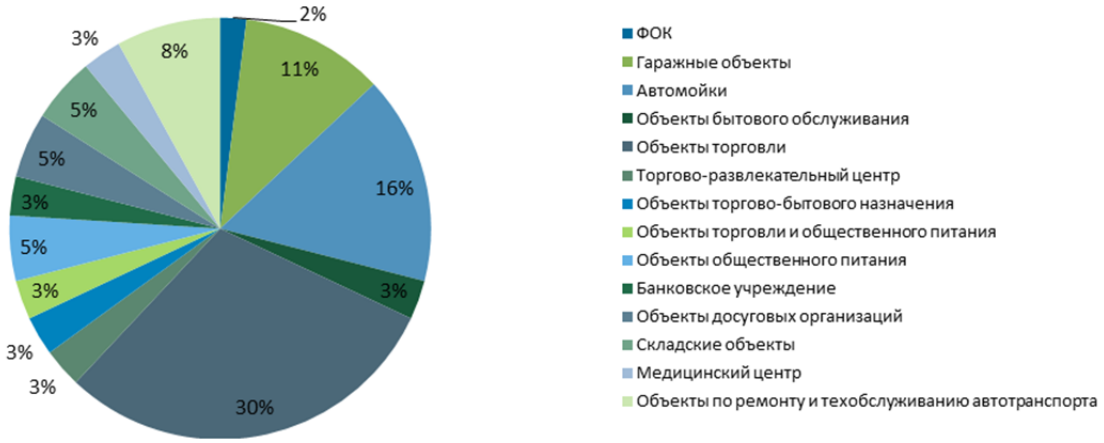
По итогам I кв. 2015 г. на земельных торгах был реализован один земельный участок общей площадью 3,66 га, расположенный по адресу: г. Москва, Тарный проезд, вл. 2. Стоимость продажи составила 44 576 000 руб.[5]

Средняя стоимость 1 кв. м под коммерческую недвижимость (торгово-бытовой объект, торговый центр, объект торговли шаговой доступности, гостиницы) составляет 31 344 руб.

На рисунке ниже изображена структура спроса на земельные участки по целевому назначению.

Рисунок 5.4.

Структура спроса на земельные участки по целевому назначению



Источник: журнал Commercial Real Estate

В Москве традиционно наиболее привлекательными для потенциальных покупателей были территории, расположенные в центре города рядом с удобными транспортными развязками. Учитывая, что транспортная система столицы имеет кольцевую структуру, а основные деловые зоны сосредоточены в центре города, чем ближе к центру расположен объект недвижимости, тем выше его стоимость и доход, который он может приносить. Это определяет увеличение стоимости земельных участков при приближении к центру и ее снижение на окраинах города.

Если говорить о структуре спроса на земельные участки в зависимости от их площади, то наиболее востребованы небольшие участки.

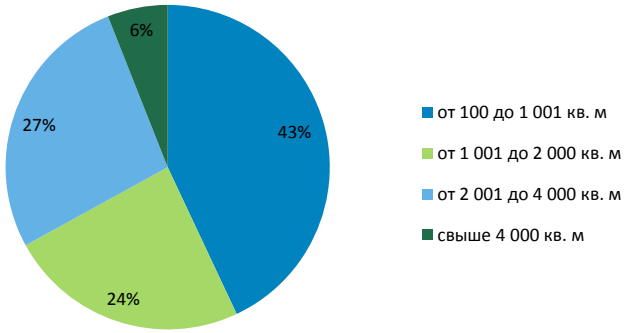
На рисунке ниже представлена структура спроса на земельные участки по размеру площади.

[4] Источник: http://www.vedomosti.ru/realty/news/2015/04/15/moskva-zarabotala-16-mlrd-rublei-na-prodazhe-imuschestva-za-pervii-kvartal

[5] Источник: http://dgi.mos.ru/torgi/zem%20aukcionu/realizovannue%20zy/

Рисунок 5.5.

Структура спроса на земельные участки по размеру площади



Источник: журнал Commercial Real Estate

Финансовые условия

При определении привлекательности расположения участка существуют несколько критериев, которые определяют его ценность для покупателя. Ликвидность подразумевает возможность реализации объекта, в данном случае участка, в сравнительно короткие сроки за его полную стоимость. Степень ликвидности участка определяется следующими параметрами:

- факт подведения или отсутствия коммуникаций;
- наличие обременений (магистральный газопровод, ЛЭП);
- окружение участка;
- транспортная доступность;
- качество подъездных путей;
- конфигурация участка;
- пакет полученной документации и т. д.

Также одним из немаловажных факторов являются объемы строительства, плотность застройки. Стоимость земельного участка зависит от площади зданий, которые можно будет возвести на рассматриваемом земельном участке: если на земельном участке можно построить небольшое 2-этажное строение, а на соседнем участке такой же площади — многоэтажный дом, то стоимость земли в одном и другом случае будет существенно различаться. Застройка в городе регламентируется градостроительным планом, учитывающим перспективы развития города, а также историческую значимость территории. При определении стоимости данных земельных участков необходимо исходить из их предполагаемого использования, разрешенного законодательно. По оценке экспертов, доля права собственности на землю в общей стоимости реализации проекта в среднем составляет не менее 15%.

В г. Москве традиционно наиболее привлекательные территории расположены в центре города рядом с удобными транспортными развязками. Учитывая, что транспортная система города имеет кольцевую структуру, а основные деловые зоны сосредоточены в центре города, чем ближе к центру расположен объект недвижимости, тем выше его стоимость и доход, который он может приносить. Это определяет динамику изменения стоимости земельных участков, т. е. снижение уровня цен от центра города к его окраинам.

Цены на земельные участки под коммерческую застройку не зависят от направления, на них большее влияние оказывает удаленность от центра города, транспортная доступность, пешеходный или автомобильный трафик, окружающая застройка.

Максимальная стоимость выкупа прав аренды земель в столице характерна для ЦАО, на втором месте — ЮЗАО, на третьем — ВАО. Средняя стоимость выкупа прав аренды в столице составляет около 19,9 тыс. руб. за кв. м и пока существенно меньше значений стоимости земель, рассчитанной методом остатка по данным о себестоимости строительства жилья.

Различия в диапазонах цен объясняются рядом факторов, наиболее важными из которых являются:

- наличие утвержденного генплана застройки участка;
- наличие согласований на подключение коммуникаций и наличие оплаты подключения (либо только согласование, либо согласование с оплатой подключения, что (особенно при подключении электрической мощности) составляет заметную сумму, включаемую в стоимость продажи);
- существенным фактором, влияющим на стоимость, является этажность будущей застройки, что особенно важно для участков под бизнес-центры, деловые центры, торговые центры. При этом в связи с высокой загруженностью автотрасс Москвы пересогласование проекта на более высокую этажность застройки практически невозможно;
- доля г. Москвы (или государства).

Рисунок 5.6.

Основные ценообразующие факторы на земельном рынке

Источник: исследования ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal")

5.4. Анализ основных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость коммерческой недвижимости

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

Состав передаваемых прав

На стоимость единого объекта могут оказывать влияние наличие обременений, качество прав на земельный участок и улучшения.

Корректировка на уторговывание

Как правило, продавцы/арендодатели готовы идти на уступки потенциальным покупателям/арендаторам, и практически все объявленные ставки продажи/аренды являются предметом обсуждения в ходе переговоров.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Величина скидки на торг при продаже производственно-складской недвижимости определена по справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 16, 2015. (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков").

Табл. 5.6

Корректировка на торг

Назначение объекта	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее
Склады (продажа)	10%	14%	12,0%
Офисы (продажа)	10%	13%	11,5%
Земельные участки	13%	15%	14,0%
Офисы (аренда)	8%	10%	9,0%
Склады (аренда)	8%	12%	10,0%

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД№16, 2015

Местоположение

На цены предложений по продаже коммерческой недвижимости влияет общая экономическая ситуация, конъюнктура рынка, срок экспозиции объектов. На основании анализа рынка, в соответствии с предложениями по продаже производственно-складских комплексов площадью свыше 20 000 кв. м, фактор местоположения не оказывает значительного влияния на стоимость, в силу того, что при определении стоимости производственно-складских объектов, расположение в том или ином районе (центр или окраина) не является определяющим фактором. На стоимость подобных объектов оказывают влияние следующие факторы: расположение в промышленной зоне города, возможность выезда на основные транспортные магистрали города: внутри Садового кольца, от Садового кольца до ТТК, от ТТК до МКАД и т. п.

Арендная ставка наиболее быстро реагирует на изменения рыночной конъюнктуры. Оценщиком проведен анализ арендных ставок в районах расположения объектов - аналогов. Величина арендных ставок на производственно-складскую недвижимость в пределах Третьего транспортного кольца и МКАД значительно не отличается.

Зависимость стоимости от площади

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Корректировка на общую площадь рассчитывалась согласно учебному пособию "Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости" А. Е. Яскевича[6].

[6] http://www.cpcpa.ru/Publications/

Величина корректировки на площадь улучшений для объектов-аналогов рассчитывалась на основе функциональной зависимости стоимости недвижимости от площади. В рассматриваемом случае зависимость может быть описана следующей функцией:

- для производственно-складской недвижимости

$$y= -0,13*\ln(x)+2,118,$$

- для административной недвижимости

$$y = -0,13*\ln(x) + 2,136$$

где:

y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

LN(x) – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта недвижимого имущества.

Исходя из вышеизложенного, Оценщик определял корректирующий множитель на размер общей площади по формуле:

$$К=((-0,13\times\ln(S_OO)+2,118)*D\ пр) + ((-0,13\times\ln(S_OA)+2,136)*Dоф),$$

где:

К – корректирующий множитель;

ln(SOO) – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта недвижимости;

ln(SOA) – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта-аналога;

Dпр - доля производственно-складских площадей в едином объекте недвижимости;

Dоф - доля административных площадей в едином объекте недвижимости.

Величина корректировки на общую площадь определена по следующему алгоритму:

$$Кпл = (Коо/Коа -1) * 100\%$$

где:

Кпл - корректировка на площадь, %;

Коо - корректирующий множитель объекта оценки;

Коа - корректирующий множитель объекта - аналога.

Состав площадей

Помещения, имеющие разное функциональное назначение, имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. На основании вышеизложенного в рамках Отчета применялась корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением. Величина корректировки на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением (Кназ) определялась по формуле:

$$Кназ = (ДофОО\ x\ Nоф + Дпр.\text{-}скл.ОО) / (ДофАН\ x\ Nоф + Дпр.\text{-}склАН) - 1,$$

где:

Кназ - корректировки на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением;

ДофОО, ДофАН - доля помещений офисного назначения объекта оценки и объекта-аналога, соответственно;

Дпр.-склОО, Дпр.-склАН - доля отапливаемых производственно-складских помещений объекта оценки и объекта-аналога, соответственно;

Nоф - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости офисных и производственно-складских помещений.

5.5. Основные выводы

- Оцениваемый объект относится к рынку производственно-складской недвижимости;
- Рынок производственно-складской недвижимости подвержен влиянию негативных макроэкономических факторов, что нашло свое отражение в росте уровня вакантных площадей, снижению цен предложений, а также общей стагнации рынка коммерческой недвижимости;
- Для производственно-складской недвижимости диапазон цен предложений составляет от 35 000 до 100 000 руб./кв. м (с учетом НДС);
- Величина арендных ставок производственно-складской недвижимости находится в диапазоне от 4 500 до 7 000 руб./кв. м в год с учетом НДС, с учетом эксплуатационных расходов.
- Величина арендных ставок офисной недвижимости, расположенной на территории промышленной застройки, находится в диапазоне от 7 000 до 11 000 руб./кв. м в год с учетом НДС, с учетом эксплуатационных расходов.
- Ставки капитализации для объектов производственно-складского назначения составляют 14,82 %, а для помещений офисного назначения – 13,73 %.[7]
- Уровень недозагрузки для помещений производственно-складского назначения составляет 15,33 %, а для помещений офисного назначения – 12,19 %[8]
- Операционные расходы для производственно-складской недвижимости составляют 1 390 руб./кв. м/год с учетом НДС, для офисной недвижимости класса С - 2 570 руб./кв. м/год с учетом НДС[9].
- На величину стоимости оказывают влияние такие факторы, как назначение, район расположения, состояние объекта, площадь объекта, состав площадей, транспортная доступность и др.

[7] http://ocenschiki-i-eksperty.ru

[8] http://ocenschiki-i-eksperty.ru

[9] СРД №16, 2015 г., стр. 19.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

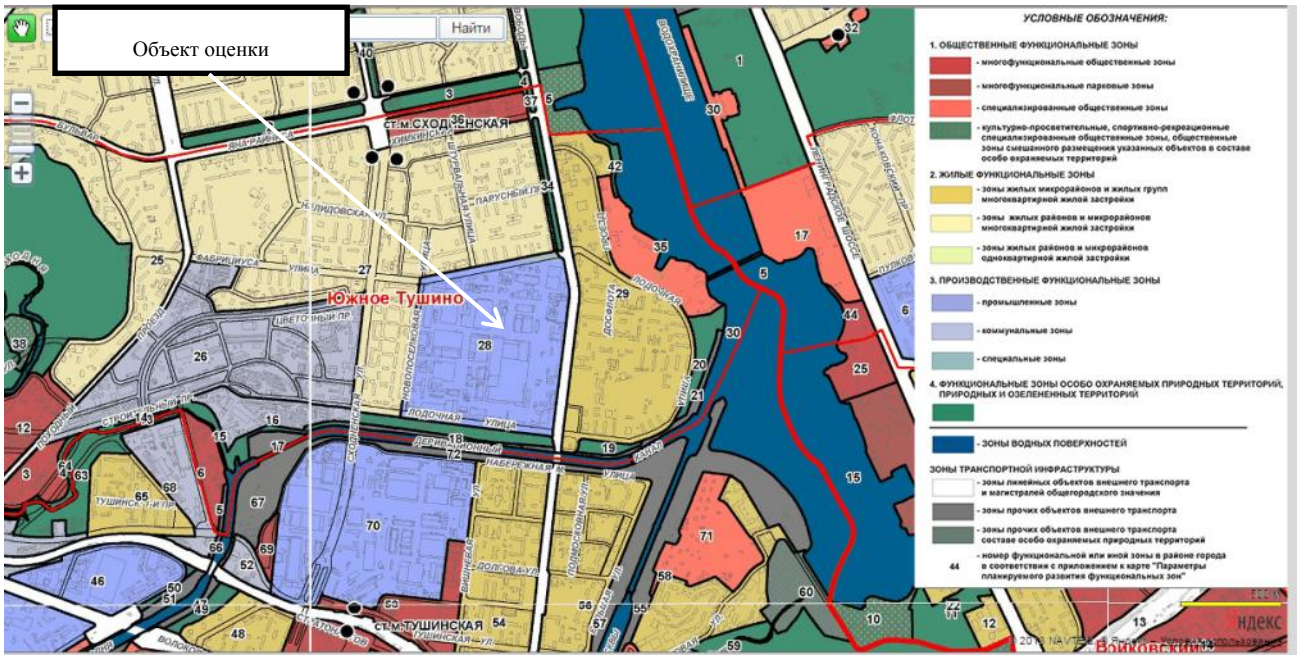
1 ЭТАП. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- "О введении в действие земельного кодекса РФ" от 25.10.2001 № 137-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 05.10.2001 № 136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

Рисунок 6.1

Территория расположения объекта оценки согласно данным Генерального плана г. Москвы



Источник информации: http://genplan.yabloko.ru/

Результаты анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного приведены в таблице ниже.

Табл. 6.1

Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая разрешенность	В соответствии с Земельным кодеком РФ (ст. 7), земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Категория земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект, – земли населенных пунктов. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Согласно данным Генерального плана г. Москвы территория, на которой расположен оцениваемый объект, относится к промышленным зонам, что предполагает строительство объектов производственно-складского назначения
Физическая возможность	Рельеф участка ровный, форма близка к прямоугольной. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для последующего строительства объектов коммерческого назначения
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Расположение земельного участка на расстоянии 4,5 км. от МКАД позволяет говорить о хорошей транспортной доступности. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данный участок необходимо использовать для последующего строительства коммерческих объектов
Вывод	**Оценщик проанализировал существующее использование земельного участка в районе расположения объекта оценки и установил, что наиболее востребованным вариантом использования является застройка зданиями коммерческого назначения. Данный вариант использования физически возможен, финансово осуществим и максимально эффективен. Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка как условно незастроенного является его застройка объектами коммерческого назначения.**

Источник информации: результаты анализа Оценщиком

2 ЭТАП. Анализ наиболее эффективного использования для земельного участка с существующими улучшениями

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

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

На основании осмотра оцениваемых объектов и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение об удовлетворительном состоянии промышленного комплекса. В данном случае снос расположенного на участке строения и его обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемый объект недвижимости пригоден для дальнейшей эксплуатации, согласно его функциональному назначению.

Согласно заданию на оценку - назначением использования Отчета об оценке является установление начальной цены продажи имущества должника, рыночная стоимость объекта оценки определяется по текущему функциональному назначению и в текущем состоянии.

Проведенный выше анализ альтернативного использования улучшений застроенного земельного участка позволяет сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием улучшений земельного участка, соответствующим критериям юридической допустимости, экономической целесообразности, физической возможности и максимальной эффективности отвечает вариант использования улучшений в качестве производственно-складского комплекса класса С с административными помещениями и постройками для собственных нужд.

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

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки производился сравнительным и доходным подходами с последующим согласованием полученных результатов. В рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнительного анализа продаж, в рамках доходного подхода — метод капитализации дохода.

Отказ от затратного подхода приведен в разделе 7.3 отчета. Далее представлено обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке.

Табл. 7.1

Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
Сравнительный подход	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации
Доходный подход	
Метод капитализации дохода	Объект оценки представляет собой недвижимость, которая генерирует равномерный денежный поток, и ее фактическое назначение и использование соответствуют наиболее эффективному использованию

Источник информации: анализ исходных данных, проведенный Оценщиком

7.1. Определение стоимости сравнительным подходом производственно-складской недвижимости

7.1.1. Обоснование выбора метода оценки

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с применением количественных корректировок.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Вносимые корректировки учитывают принцип вклада. *"Принцип вклада устанавливает соотношение между затратами и стоимостью. В соответствии с принципом вклада затраты, направленные на создание дополнительных элементов улучшений, не всегда равны вкладу этих элементов в рыночную стоимость. Возможны три варианта соотношения затрат: затраты меньше вклада, затраты равны вкладу и затраты больше вклада"*[10].

[10] С.В. Грибовский "Оценка недвижимости", М: Маросейка, 2009, стр. 43.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

7.1.2. Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно обычаям делового оборота, на рынке коммерческой недвижимости измерение стоимости зданий и помещений, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м общей площади, в связи с чем, Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

7.1.3. Обоснование выбора элементов сравнения

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

В процессе реализации метода сравнительного подхода Оценщиком были выделены следующие элементы сравнения.

Табл. 7.2

Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Состав передаваемых прав на объект	1.1. Вид права на объект недвижимости 1.2. Вид права на земельный участок
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
3. Условия рынка	3.1. Отличие цены предложения от цены сделки 3.2. Изменение цен во времени (дата предложения, дата сделки)
4. Характеристики месторасположения объекта	5.1. Адрес расположения 5.2. Район расположения 5.3. Ближайшее окружение
6. Физические характеристики объекта	6.1. Тип объекта недвижимости 6.2. Общая площадь объекта, кв. м 6.3. Состав площадей (доля производственно-складских, доля административных площадей в составе здания) 6.4 Класс объекта недвижимости 6.5 Состояние отделки 6.6 Наличие ж/д ветки
7. Экономические характеристики объекта	7.1. Назначение

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников:

Табл. 7.3

Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники
Недвижимость и цены" "Из рук в руки" и др.	www.avito.ru http://www.cian.ru http://irr.ru

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Результаты анализа рынка представлены в таблице ниже, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов. Информация об объектах-аналогах уточнялась в процессе переговоров.

В качестве объектов-аналогов подобраны производственно-складские комплексы. Объекты расположены в зоне ТТК - МКАД, как и объект оценки.

Табл. 7.4

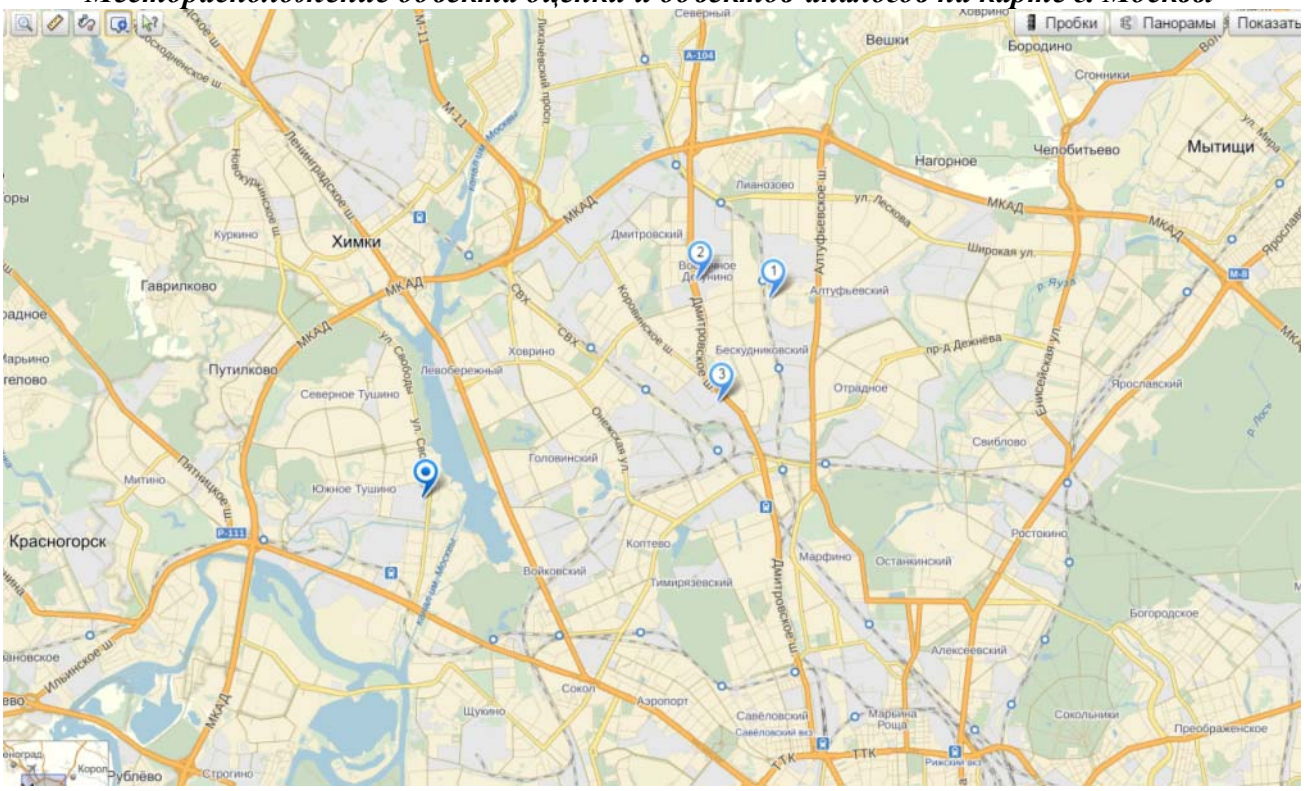
Репрезентативная выборка объектов-аналогов для объектов недвижимости

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Передаваемые права на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015
Местоположение	Адрес расположения	Г. Москва, Алтуфьевский, Путевой проезд, 3С1	г. Москва, Дмитровское шоссе, 102	г. Москва, Ильменский проезд, 4
		САО, Алтуфьевский, м. Алтуфьево, Бибирево	САО, Бескудниковский, м. Алтуфьево	САО, Западное Дегунино, м. Петровско-Разумовская
	Ближайшее окружение	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка
Физические характеристики	Тип недвижимости	Производственное здание с административной частью	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс
	Площадь общая, кв. м	8 886	6 360	20 500
	Площадь земельного участка, кв. м	14 000	9 200	44 379,00
	Площадь административных помещений, кв. м	2 635,00	1 908,00	1 500,00
	Площадь производственно-складских помещений, кв. м	6 251,00	4 452,00	19 000,00
	Класс объекта недвижимости	С	С	С
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет
Экономические характеристики	Назначение	Административно-производственное	Административно-производственное	Административно-производственное
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	589 906 000	375 180 216	900 000 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	66 386	58 991	43 902
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	http://www.cian.ru/sale/commercial/8382760/	http://www.cian.ru/sale/commercial/7605958/	http://www.cian.ru/sale/commercial/6128699/
	Контактные данные	8- 915 404-75-74 , +7 916 951-57-73	8-916 957-30-46 , +7 495 764-15-48	8-968 421-86-58 , +7 909 156-85-35

Источник информации: анализ рыночных данных, проведенный Оценщиком

Рисунок 7.1

Месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник информации: https://old.maps.yandex.ru

7.1.4. Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

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

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения оцениваемый объект сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 % (Табл. 7.5).

Табл. 7.5

Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения для объекта недвижимого имущества
1	Передаваемые права на здание
2	Передаваемые права на земельный участок
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
4	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
5	Адрес расположения
6	Район расположения
7	Ближайшее окружение
8	Тип объекта недвижимости
9	Класс объекта недвижимости
10	Наличие ж/д ветки
11	Назначение

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

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

Табл. 7.6

Элементы сравнения, по которым имеются различия между объектами недвижимого имущества и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения для объекта недвижимого имущества
1	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)
2	Общая площадь
3	Состав площадей

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Информация о размере корректировки на торг была подтверждена в результате исследований рынка недвижимости и консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости, а также согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга[11].

Табл. 7.7

Расчет корректировки на уторговывание

Назначение объекта	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее
Склады (продажа)	10%	14%	12,0%

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД№16, 2015, стр. 16

Учитывая текущую экономическую ситуацию, стагнацию рынка недвижимости, а также значительную площадь оцениваемого объекта, для расчетов принято максимальное значение корректировки на торг в размере 14%.

Анализ местоположения

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

На цены предложений по продаже коммерческой недвижимости влияет общая экономическая ситуация, конъюнктура рынка, срок экспозиции объектов, расположение в промзоне, расположение относительно крупных транспортных магистралей. В качестве объектов-аналогов подобраны объекты, расположенные в промзонах между ТТК и МКАД, в Северном административном округе. Таким образом, в рамках настоящего Отчета корректировка на местоположение не вносилась, т. к. объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ физических характеристик

Корректировка на общую площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади.

При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь. Корректировка на общую площадь рассчитывалась согласно учебному пособию

[11] СРД №16, 2015 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков"), стр. 16

"Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости" А. Е. Яскевича[12].

Оцениваемый объект представляет собой комплекс административно-производственного назначения, доля производственно-складской и административной части неодинаковы. Таким образом, величина корректировки на площадь определена как средневзвешенная для производственно-складской и административной недвижимости.

Величина корректировки на площадь улучшений для объектов-аналогов рассчитывалась на основе функциональной зависимости стоимости недвижимости от площади. В рассматриваемом случае зависимость может быть описана следующей функцией:

- для производственно-складской недвижимости

$$y= -0,13*\ln(x)+2,118,$$

- для административной недвижимости

$$y = -0,13*\ln(x) + 2,136$$

где:

y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

LN(x) – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта недвижимого имущества.

Исходя из вышеизложенного, Оценщик определял корректирующий множитель на размер общей площади по формуле:

$$К=((-0,13\times\ln(Soo)+2,118)*D\ пр) + ((-0,13\times\ln(Soa)+2,136)*Dоф),$$

где:

К – корректирующий множитель;

ln(Soo) – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта недвижимости;

ln(Soa) – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта-аналога;

Dпр - доля производственно-складских площадей в едином объекте недвижимости;

Dоф - доля административных площадей в едином объекте недвижимости.

Величина корректировки на общую площадь определена по следующему алгоритму:

$$Кпл = (Коо/Коа -1) * 100\%$$

где:

Кпл - корректировка на площадь, %;

Коо - корректирующий множитель объекта оценки;

Коа - корректирующий множитель объекта - аналога.

Корректировка на состав площадей

Помещения, имеющие разные функциональное назначение, имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. На основании вышеизложенного, в рамках Отчета применялась корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением (корректировка на состав площадей).

12

Величина корректировки на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением (Кназ) определялась по формуле:

Кназ = (ДофОО х Nоф + Дпр.-скл.ОО) / (ДофАН х Nоф + Дпр.-склАН) - 1,

где:

Кназ - корректировки на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением;

ДофОО, ДофАН - доля помещений офисного назначения объекта оценки и объекта-аналога, соответственно;

Дпр.-склОО, Дпр.-склАН - доля отапливаемых производственно-складских помещений объекта оценки и объекта-аналога, соответственно;

Nоф - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости офисных и производственно-складских помещений.

Дальнейшие расчеты требуют определения относительной разницы стоимости между типами помещений.

Коэффициент удорожания (удешевления) стоимости площадей различного назначения определен как соотношение значений арендных ставок, рассчитанных в п. "Определение рыночной стоимости объекта доходным подходом".

Табл. 7.8

Расчет коэффициентов удорожания (удешевления) площадей различного назначения

Показатель	Ед. изм.	Значение	Корректировка
Средневзвешенная арендная ставка административных помещений без учета НДС	[руб./кв. м/год]	7 223	1,328
Средневзвешенная арендная ставка производственно-складских отапливаемых помещений без учета НДС	[руб./кв. м/год]	5 440	1,0

Источник информации: расчеты Оценщика

Для последующих расчетов необходимо определить величину соотношения производственно-складских площадей к другим типам помещений, и вывести итоговую корректировку (Ксп) на состав площадей, путем соотношения коэффициентов по формуле:

Ксп = Коо/Коа - 1,

где:

Коо - коэффициент по оцениваемому объекту;

Коа - коэффициент по объекту-аналогу.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от совокупной корректировки по абсолютной величине количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу. Для выведения данной формулы Оценщиком были определены следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;

- средневзвешенная величина стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок по абсолютной величине. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного вышеупомянутая формула имеет следующий вид:

$$K=\frac{1/(|S_{1..n}|+1)}{1/(|S_1|+1)+1/(|S_2|+1)+\ldots+1/(|S_n|+1)}$$

где:

К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S1..n – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S2– сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

Sn– сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

1/Sn – коэффициент соответствия n-го аналога объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

7.1.5. Расчет значения единицы сравнения и стоимости объекта оценки

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в Табл. 7.10.

Ниже в таблице приведена сводная ведомость площадей в зависимости от назначения.

Табл. 7.9

Сводная ведомость площадей различного назначения, входящих в состав объекта оценки

Наименование	Общая площадь, кв. м	Производственно-складская, кв. м	Административная, кв. м
Площадь объектов согласно приложению № 2 задания на оценку	36 853,90	36 664,02	189,88
Площадь объектов согласно приложению №3 задания на оценку	42 164,80	39 191,86	2 972,94
Площадь объектов согласно приложению № 4 задания на оценку	33 678,50	30 831,84	2 846,66
Площадь объектов согласно приложению № 5 задания на оценку	18 979,40	13 510,80	5 468,60
Итого	131 676,60	120 198,53	11 478,07

Источник информации: анализ документации, предоставленный Заказчиком

Табл. 7.10

Расчет стоимости объектов согласно приложению №2 задания на оценку в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	66 386	58 991	43 902
Передаваемые права на здание	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Передаваемые права на земельный участок		Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Общая корректировка на передаваемые имущественные права	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	66 386	58 991	43 902
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	66 386	58 991	43 902
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		57 092	50 732	37 756
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	г. Москва, ул. Свободы, д. 35	г. Москва, Путевой проезд, 3С1	г. Москва, Дмитровское шоссе, 102	г. Москва, Ильменский проезд, 4
		СЗАО, Южное Тушино, м. Сходненская	САО, Алтуфьевский, м. Алтуфьево, Бибирево	САО, Бескудниковский, м. Алтуфьево	САО, Западное Дегунино, м. Петровско-Разумовская
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Ближайшее окружение	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	57 092	50 732	37 756
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип недвижимости	Комплекс зданий	Производственное здание с административной частью	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	36 853,90	8 886,00	6 360,00	20 500,00

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
	Корректировка	-	-20,2%	-23,7%	-9,3%
	Доля административных помещений, %	0,5%	29,7%	30,0%	7,3%
	Доля производственно-складских помещений, %	99,5%	70,3%	70,0%	92,7%
	Корректировка		-8,7%	-8,8%	-2,2%
	Класс объекта недвижимости	С	С	С	С
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
	Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	[%]	-	-29%	-33%	-12%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	40 589	34 230	33 404
Физические характеристики (абсолютные корректировки)	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	40 589	34 230	33 404
Экономические характеристики	Назначение	Производственно-складское	Административно-производственное	Административно-производственное	Административно-производственное
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	40 589	34 230	33 404
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	43%	47%	26%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	2,33	2,15	3,92
Весовой коэффициент	[%]	-	28%	26%	47%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	11 265	8 761	15 583
Взвешенная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	35 609		
Стоимость единого объекта недвижимости, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]	-	1 312 330 525		

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на площадь

Табл. 7.11

Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Общая площадь, кв. м , в том числе:	36 853,9	8 886	6 360	20 500
административная	189,9	2 635,0	1 908,0	1 500,0
производственно-складская	36 664,0	6 251,0	4 452,0	19 000,0
доля административных площадей	0,005	0,297	0,300	0,073
доля производственно-складских площадей	0,995	0,703	0,700	0,927
Корректирующий множитель	0,751	0,941	0,985	0,829
Величина корректировки		-20,2%	-23,7%	-9,3%

Источник информации: расчеты Оценщика

Согласно представленной таблице, к каждому объекту-аналогу была применена соответствующая корректировка.

Корректировка на состав площадей

Табл. 7.12

Определение доли площадей различного назначения в составе комплекса

Тип помещения	Общая площадь объекта, кв. м	Объект аналог №1	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Общая площадь, в т. ч.	36 853,90	8 886,00	6 360,00	20 500,00
офисы	189,88	2 635,00	1 908,00	1 500,00
производственно-складские отапливаемые	36 664,02	6 251,00	4 452,00	19 000,00
Удельные веса площадей, в т. ч.				
офисы	0,005	0,297	0,300	0,073
производственно-складские отапливаемые	0,995	0,703	0,700	0,927
Итого:	1,00	1,00	1,00	1,00

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 7.13

Расчет корректировки на состав площадей

Тип помещения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
офисы	0,01	0,39	0,40	0,10
производственно-складские	0,99	0,70	0,70	0,93
всего	1,00	1,10	1,10	1,02
Величина корректировки		-8,7%	-8,8%	-2,2%

Источник информации: расчеты Оценщика

Согласно представленной таблице, к каждому объекту-аналогу была применена соответствующая корректировка.

Табл. 7.14

Расчет стоимости объектов согласно приложению № 3 задания на оценку в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№2	№3
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	66 386	58 991	43 902
Передаваемые права на здание	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Передаваемые права на земельный участок		Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Общая корректировка на передаваемые имущественные права	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	66 386	58 991	43 902
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	66 386	58 991	43 902
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		57 092	50 732	37 756
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	г. Москва, ул. Свободы, д. 35	г. Москва, Путевой проезд, 3С1	г. Москва, Дмитровское шоссе, 102	г. Москва, Ильменский проезд, 4
		СЗАО, м. Сходненская	САО, Алтуфьевский, м. Алтуфьево, Бибирево	САО, Бескудниковский, м. Алтуфьево	САО, Западное Дегунино, м. Петровско-Разумовская
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Ближайшее окружение	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	57 092	50 732	37 756
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип недвижимости	Комплекс зданий	Производственное здание с административной частью	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	42 164,80	8 886,00	6 360,00	20 500,00
	Корректировка	-	-21,9%	-25,4%	-11,3%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№2	№3
	Доля административных помещений, %	7,1%	29,7%	30,0%	7,3%
	Доля производственно-складских помещений, %	92,9%	70,3%	70,0%	92,7%
	Корректировка		-6,8%	-6,8%	-0,1%
	Класс объекта недвижимости	С	С	С	С
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
	Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	[%]	-	-29%	-32%	-11%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	40 713	34 378	33 450
Физические характеристики (абсолютные корректировки)	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	40 713	34 378	33 450
Экономические характеристики	Назначение	Производственно-складское	Административно-производственное	Административно-производственное	Административно-производственное
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	40 713	34 378	33 450
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	43%	46%	25%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	2,34	2,16	3,94
Весовой коэффициент	[%]	-	28%	26%	47%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	11 298	8 808	15 597
Взвешенная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	35 703		
Стоимость единого объекта недвижимости, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]	-	1 505 409 854		

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на площадь

Табл. 7.15

Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Общая площадь, кв. м , в том числе:	42 164,8	8 886,0	6 360,0	20 500,0
административная	2 972,9	2 635,0	1 908,0	1 500,0
производственно-складская	39 191,9	6 251,0	4 452,0	19 000,0
доля административных площадей	0,071	0,297	0,300	0,073
доля производственно-складских площадей	0,929	0,703	0,700	0,927
Корректирующий множитель	0,735	0,941	0,985	0,829
Величина корректировки		-21,9%	-25,4%	-11,3%

Источник информации: расчеты Оценщика

Согласно представленной таблице, к каждому объекту-аналогу была применена соответствующая корректировка.

Корректировка на состав площадей

Табл. 7.16

Определение доли площадей различного назначения в составе комплекса

Тип помещения	Общая площадь объекта, кв. м	Объект аналог №1	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Общая площадь, в т. ч.	42 164,80	8 886,00	6 360,00	20 500,00
офисы	2 972,94	2 635,00	1 908,00	1 500,00
производственно-складские отапливаемые	39 191,86	6 251,00	4 452,00	19 000,00
Удельные веса площадей, в т. ч.				
офисы	0,071	0,297	0,300	0,073
производственно-складские отапливаемые	0,929	0,703	0,700	0,927
Итого:	1,00	1,00	1,00	1,00

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 7.17

Расчет корректировки на состав площадей

Тип помещения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
офисы	0,10	0,39	0,40	0,10
производственно-складские	0,93	0,70	0,70	0,93
всего	1,02	1,10	1,10	1,02
Величина корректировки		-6,8%	-6,8%	-0,1%

Источник информации: расчеты Оценщика

Согласно представленной таблице, к каждому объекту-аналогу была применена соответствующая корректировка.

Табл. 7.18

Расчет стоимости объектов согласно приложению № 4 задания на оценку в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	66 386	58 991	43 902
Передаваемые права на здание	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Передаваемые права на земельный участок		Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Общая корректировка на передаваемые имущественные права	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	66 386	58 991	43 902
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	66 386	58 991	43 902
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		57 092	50 732	37 756
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	г. Москва, ул. Свободы, д. 35	г. Москва, Путевой проезд, 3С1	г. Москва, Дмитровское шоссе, 102	г. Москва, Ильменский проезд, 4
		СЗАО, м. Сходненская	САО, Алтуфьевский, м. Алтуфьево, Бибирево	САО, Бескудниковский, м. Алтуфьево	САО, Западное Дегунино, м. Петровско-Разумовская
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Ближайшее окружение	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	57 092	50 732	37 756
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип недвижимости	Комплекс зданий	Производственное здание с административной частью	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	33 678,50	8 886,00	6 360,00	20 500,00
	Корректировка	-	-18,8%	-22,4%	-7,8%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
	Доля административных помещений, %	8,5%	29,7%	30,0%	7,3%
	Доля производственно-складских помещений, %	91,5%	70,3%	70,0%	92,7%
	Корректировка		-6,3%	-6,4%	0,4%
	Класс объекта недвижимости	С	С	С	С
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
	Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	[%]	-	-25%	-29%	-7%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	42 740	36 108	34 962
Физические характеристики (абсолютные корректировки)	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка	-	0	0	0
Корректировка	[руб./кв. м]		0	0	0
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	42 740	36 108	34 962
Экономические характеристики	Назначение	Производственно-складское	Административно-производственное	Административно-производственное	Административно-производственное
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	42 740	36 108	34 962
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	39%	43%	21%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	2,55	2,34	4,67
Весовой коэффициент	[%]	-	27%	24%	49%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	11 419	8 817	17 084
Взвешенная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	37 320		
Стоимость единого объекта недвижимости, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]	-	1 256 881 620		

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на площадь

Табл. 7.19

Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Общая площадь, кв. м , в том числе:	33 678,5	8 886	6 360	20 500
административная	2 846,7	2 635,0	1 908,0	1 500,0
производственно-складская	30 831,8	6 251,0	4 452,0	19 000,0
доля административных площадей	0,085	0,297	0,300	0,073
доля производственно-складских площадей	0,915	0,703	0,700	0,927
Корректирующий множитель	0,764	0,941	0,985	0,829
Величина корректировки		-18,8%	-22,4%	-7,8%

Источник информации: расчеты Оценщика

Согласно представленной таблице, к каждому объекту-аналогу была применена соответствующая корректировка.

Корректировка на состав площадей

Табл. 7.20

Определение доли площадей различного назначения в составе комплекса

Тип помещения	Общая площадь объекта, кв. м	Объект аналог №1	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Общая площадь, в т. ч.	33 678,50	8 886,00	6 360,00	20 500,00
офисы	2 846,66	2 635,00	1 908,00	1 500,00
производственно-складские отапливаемые	30 831,84	6 251,00	4 452,00	19 000,00
Удельные веса площадей, в т. ч.				
офисы	0,085	0,297	0,300	0,073
производственно-складские отапливаемые	0,915	0,703	0,700	0,927
Итого:	1,00	1,00	1,00	1,00

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 7.21

Расчет корректировки на состав площадей

Тип помещения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
офисы	0,11	0,39	0,40	0,10
производственно-складские	0,92	0,70	0,70	0,93
всего	1,03	1,10	1,10	1,02
Величина корректировки		-6,3%	-6,4%	0,4%

Источник информации: расчеты Оценщика

Согласно представленной таблице, к каждому объекту-аналогу была применена соответствующая корректировка.

Табл. 7.22

Расчет стоимости объектов согласно приложению № 5 задания на оценку в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№2	№3
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	66 386	58 991	43 902
Передаваемые права на здание	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Передаваемые права на земельный участок		Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Общая корректировка на передаваемые имущественные права	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	66 386	58 991	43 902
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	66 386	58 991	43 902
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		57 092	50 732	37 756
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	г. Москва, ул. Свободы, д. 35	г. Москва, Путевой проезд, 3С1	г. Москва, Дмитровское шоссе, 102	г. Москва, Ильменский проезд, 4
		СЗАО, м. Сходненская	САО, Алтуфьевский, м. Алтуфьево, Бибирево	САО, Бескудниковский, м. Алтуфьево	САО, Западное Дегунино, м. Петровско-Разумовская
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Ближайшее окружение	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая застройка
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	57 092	50 732	37 756
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип недвижимости	Комплекс зданий	Производственное здание с административной частью	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	18 979,40	8 886,00	6 360,00	20 500,00
	Корректировка	-	-10,5%	-14,5%	1,7%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№2	№3
	Доля административных помещений, %	28,8%	29,7%	30,0%	7,3%
	Доля производственно-складских помещений, %	71,2%	70,3%	70,0%	92,7%
	Корректировка		-0,3%	-0,4%	6,9%
	Класс объекта недвижимости	С	С	С	С
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
	Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	[%]	-	-11%	-15%	9%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	50 956	43 220	40 987
Физические характеристики (абсолютные корректировки)	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	50 956	43 220	40 987
Экономические характеристики	Назначение	Производственно-складское	Административно-производственное	Административно-производственное	Административно-производственное
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	50 956	43 220	40 987
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	25%	29%	23%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	4,04	3,47	4,43
Весовой коэффициент	[%]	-	34%	29%	37%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	17 237	12 560	15 211
Взвешенная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	45 008		
Стоимость единого объекта недвижимости, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]	-	854 224 835		

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на площадь

Табл. 7.23

Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Общая площадь, кв. м , в том числе:	18 979,4	8 886	6 360	20 500
административная	5 468,6	2 635,0	1 908,0	1 500,0
производственно-складская	13 510,8	6 251,0	4 452,0	19 000,0
доля административных площадей	0,288	0,297	0,300	0,073
доля производственно-складских площадей	0,712	0,703	0,700	0,927
Корректирующий множитель	0,843	0,941	0,985	0,829
Величина корректировки		-10,5%	-14,5%	1,7%

Источник информации: расчеты Оценщика

Согласно представленной таблице, к каждому объекту-аналогу была применена соответствующая корректировка.

Корректировка на состав площадей

Табл. 7.24

Определение доли площадей различного назначения в составе комплекса

Тип помещения	Общая площадь объекта, кв. м	Объект аналог №1	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Общая площадь, в т. ч.	18 979,40	8 886,00	6 360,00	20 500,00
офисы	5 468,60	2 635,00	1 908,00	1 500,00
производственно-складские отапливаемые	13 510,80	6 251,00	4 452,00	19 000,00
Удельные веса площадей, в т. ч.				
офисы	0,288	0,297	0,300	0,073
производственно-складские отапливаемые	0,712	0,703	0,700	0,927
Итого:	1,00	1,00	1,00	1,00

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 7.25

Расчет корректировки на состав площадей

Тип помещения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
офисы	0,39	0,39	0,40	0,10
производственно-складские	0,71	0,70	0,70	0,93
всего	1,10	1,10	1,10	1,02
Величина корректировки		-0,3%	-0,4%	6,9%

Источник информации: расчеты Оценщика

Согласно представленной таблице, к каждому объекту-аналогу была применена соответствующая корректировка.

7.2. Определение стоимости доходным подходом

7.2.1. Обоснование выбора метода оценки

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество.

Логика доходного подхода к оценке недвижимости лучше всего отражает ожидания инвестора. Стоимость недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые оцениваемая недвижимость может принести. В рамках доходного подхода выделяют три основных метода: метод капитализации доходов, метод дисконтирования денежных потоков или метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию (п. 23в ФСО № 7).

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость (п. 23г ФСО № 7).

Метод капитализации по расчетным моделям (доходов и стоимости) применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов производится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем (п. 23д ФСО № 7).

Так как объект оценки представляет собой недвижимость, которая генерирует равномерный денежный поток, и ее фактическое назначение и использование соответствуют наиболее эффективному использованию, Оценщик считает целесообразным применение метода прямой капитализации.

Метод капитализации переводит годовой доход в стоимость (V) путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) (обычно за год) на соответствующий коэффициент капитализации, определенный оценщиком (R):

$$\mathbf{V = ЧОД / R.}$$

Понятие ЧОД представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета операционных расходов и резервов на замещение.

7.2.2. Последовательность определения чистого операционного дохода

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации следующие:

- определение потенциального валового дохода от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы (ПВД):
  - определение арендопригодной площади,
  - определение среднерыночной арендной ставки;

- определение действительного валового дохода (ДВД) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы;
- определение чистого операционного дохода (ЧОД) посредством вычитания из ДВД операционных расходов и резерва на замещение недвижимости;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости путем деления годового чистого операционного дохода на ставку капитализации.

7.2.3. Расчет размера доходов

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи (п. 23ж ФСО № 7).

Определение арендопригодной площади

На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей.

Общая площадь – площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования – площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь – площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Арендопригодная площадь для административных зданий и помещений принята с учетом коридорного коэффициента (коэффициента арендопригодной площади).

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, т. к. некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, но необходимы для обязательных функций при эксплуатации и обслуживании здания. Как правило, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.)

Коэффициент арендопригодной площади для административных помещений принят 0,84[13].

Табл. 7.26

Расчет арендопригодной площади административных помещений

Наименование	Административная, кв. м	Коэффициент арендопригодной площади	Арендопригодная площадь административная, кв. м
Площадь объектов согласно приложению № 2 задания на оценку	189,88	1,00	189,88
Площадь объектов согласно приложению № 3 задания на оценку	2 972,94	0,84	2 497,27
Площадь объектов согласно приложению № 4 задания на оценку	2 846,66	0,84	2 391,19
Площадь объектов согласно приложению № 5 задания на оценку	5 468,60	0,84	4 593,62
Итого	11 478,07		9 671,96

Источник информации: анализ технической документации, расчеты оценщика

[13]http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2014-goda/54-koridornyj-koeffitsientkoeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi

Арендопригодная площадь для производственно-складских помещений рассчитана без учета встроенных КТП. Расчет проведен на основании предоставленной технической документации и представлен в таблице ниже.

Табл. 7.27

Расчет арендопригодной площади производственно-складских помещений

Наименование	Производственно-складская, кв. м	Площадь встроеннных КТП, кв. м	Арендопригодная площадь производственно-складская, кв. м
Площадь объектов согласно приложению № 2 задания на оценку	36 664,02	222,90	36 441,12
Площадь объектов согласно приложению № 3 задания на оценку	39 191,86	526,60	38 665,26
Площадь объектов согласно приложению № 4 задания на оценку	30 831,84	748,30	30 083,54
Площадь объектов согласно приложению № 5 задания на оценку	13 510,80	174,40	13 336,40
Итого	120 198,53	1 672,20	118 526,33

Источник информации: анализ технической документации, расчеты оценщика

Определение арендной ставки для оцениваемых объектов недвижимости

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

Учитывая специфику оценки арендной платы, Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку аренды за 1 кв. м в год арендуемой площади объектов-аналогов и объекта оценки.

Рыночная ставка арендной платы для 1 кв. м объекта оценки определена на основании метода сравнительного анализа продаж. Последовательность реализации данного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода и описана при расчете стоимости объекта сравнительным подходом.

Арендная ставка была определена без учета всех эксплуатационных расходов, которые арендатор оплачивает отдельно. Для случаев, когда в арендную ставку объекта-аналога включены эксплуатационные расходы, ставка была очищена от эксплуатационных расходов на основании фактических данных по объекту-аналогу или среднерыночных значений в случае отсутствия такой информации.

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта недвижимости. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из источников, представленных в таблице ниже.

Табл. 7.28

Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники
	www.avito.ru
"Недвижимость и цены"	http://www.cian.ru
"Из рук в руки" и др.	http://www.realty.dmir.ru
	База недвижимости Realto, т.

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Результаты выше изложенного представлены в табл. настоящего отчета, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов.

Табл. 7.29

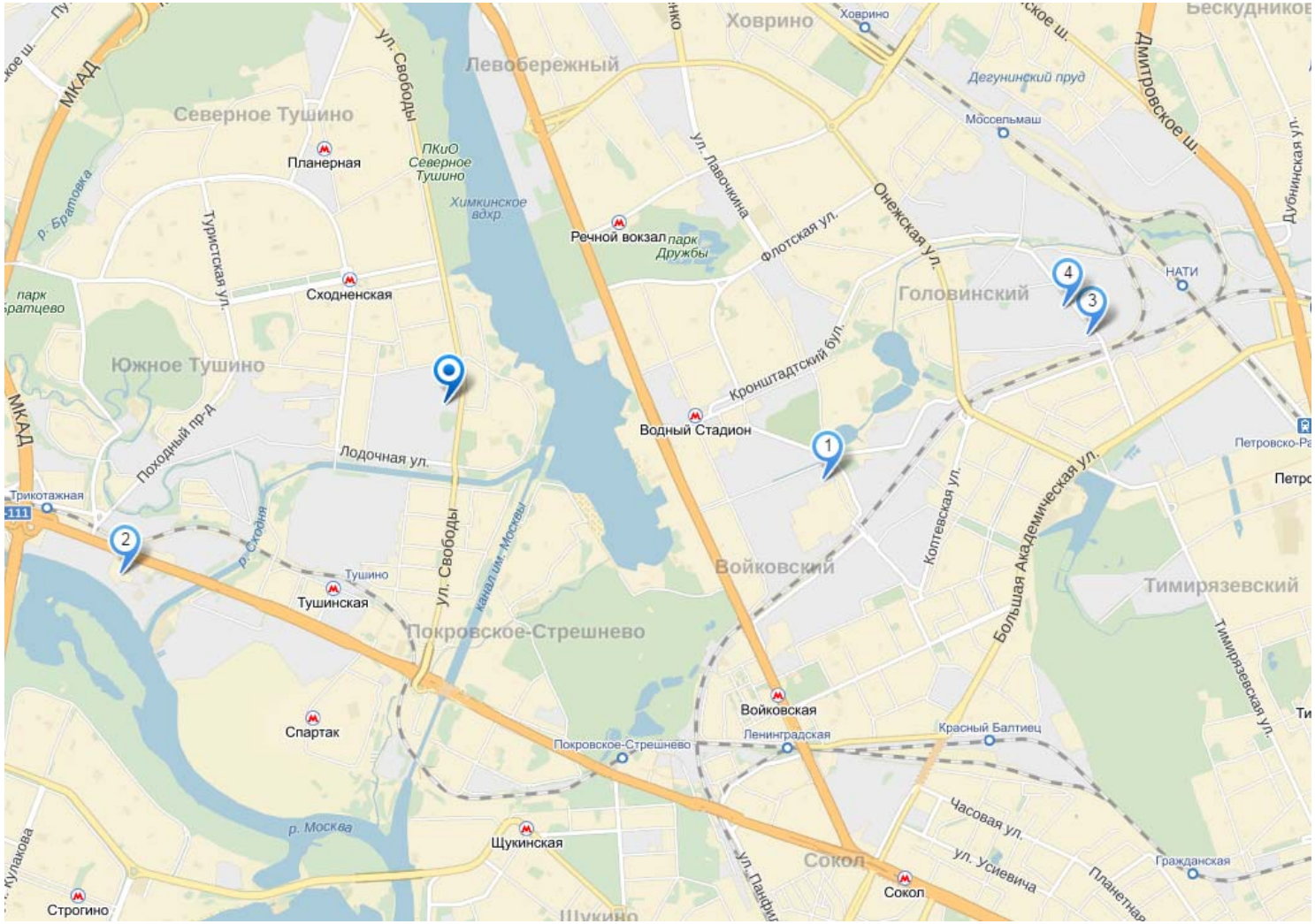
Репрезентативная выборка объектов-аналогов производственно-складских помещений

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объект оценки	Объекты-аналоги №1	№2	№3	№4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	СЗАО	САО	САО	САО	САО
	Район	Южное Тушино	Войковский	Покровское-Стрешнево	Головинский	Головинский
	Адрес месторасположения	г. Москва, ул. Свободы, д. 35	Москва, Выборгская улица, 22	Москва, Волоколамское шоссе, 93	Москва, Автомоторная улица, 1/3	Москва, Головинский, Автомоторная улица
	Ближайшая станция метро	Сходненская	Водный стадион	Тушинская	Водный стадион	Водный стадион
	Ближайшее окружение	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона
Физические характеристики	Тип недвижимости	Помещение в ОСЗ	Помещение в ОСЗ	Помещение в ОСЗ	Помещение в ОСЗ	Помещение в ОСЗ
	Класс здания	С	С	С	С	С
	Площадь производственно-складских помещений, кв. м	36 551,5	3 500,0	1 000,0	2 274,0	1 343,0
	Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Экономические характеристики	Назначение объекта	Помещение производственно-складского назначения	Помещение производственно-складского назначения	Помещение производственно-складского назначения	Помещение производственно-складского назначения	Помещение производственно-складского назначения
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. в год	-	6 000	7 200	7 000	5 972
	Ставка арендной платы (без учета НДС), руб./кв. м в год	-	5 085	6 102	5 932	5 061
	Структура арендной ставки	С учетом операционных расходов, без учета эксплуатационных платежей	С учетом операционных расходов, коммунальные платежи оплачиваются по фактическому потреблению	С учетом операционных расходов, с учетом эксплуатационных расходов	С учетом операционных расходов, с учетом эксплуатационных расходов	С учетом операционных расходов, коммунальные платежи оплачиваются по фактическому потреблению
Источники информации	Интернет источник	-	http://www.cian.ru/rent/commercial/7736080/	http://www.cian.ru/rent/commercial/7851868/	http://www.cian.ru/rent/commercial/8027464/	http://www.cian.ru/rent/commercial/7427602/
	Контакты		8-903 755-20-87 , +7 495 755-20-87	495 777-30-17 , 8-903 161-55-49	8- 903 668-13-87 , +7 800 555-91-44	8-985 207-52-80 , 8-985 207-52-79

Источник информации: анализ рыночных данных, проведенный Оценщиком

Рисунок 7.2

Месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов производственно-складского назначения на карте г. Москвы



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

Табл. 7.30

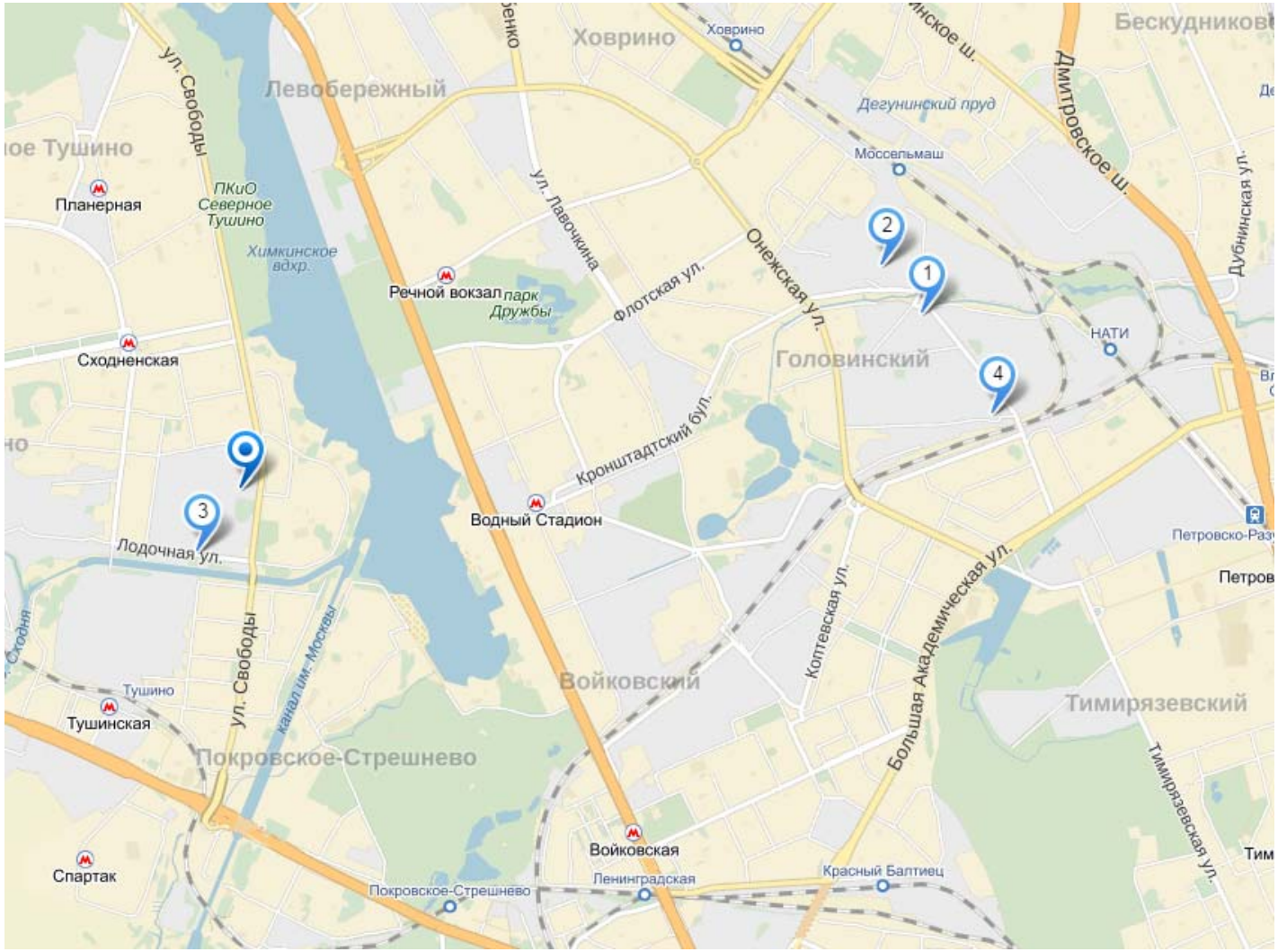
Репрезентативная выборка объектов-аналогов административных помещений

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	СЗАО	САО	САО	СЗАО	САО
	Район	Южное Тушино	Головинский	Головинский	Южное Тушино	Головинский
	Адрес месторасположения	г. Москва, ул. Свободы, д. 35	Москва, 4-й Лихачевский переулок, 4	Москва, улица Войкова, 4	Москва, Лодочная улица, 5К1	Москва, Автомоторная улица, 1/3С2
	Ближайшая станция метро	Сходненская	Водный стадион	Водный стадион	Тушинская	Петровско-Разумовская
	Ближайшее окружение	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона
Физические характеристики	Тип недвижимости	Помещение в ОСЗ	Помещение в ОСЗ	Помещение в ОСЗ	Помещение в ОСЗ	Помещение в ОСЗ
	Класс здания	С	С	С	С	С
	Общая площадь, кв. м	189,9	307,8	200,0	144,0	163,0
	Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Экономические характеристики	Назначение объекта	Помещение офисного назначения	Помещение офисного назначения	Помещение офисного назначения	Помещение офисного назначения	Помещение офисного назначения
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. в год	-	10 800	9 000	10 200	9 600
	Ставка арендной платы (без учета НДС), руб./кв. м в год	-	9 153	7 627	8 644	8 136
	Структура арендной ставки	С учетом операционных расходов, без учета эксплуатационных платежей	С учетом операционных расходов, с учетом эксплуатационных расходов	С учетом операционных расходов, с учетом эксплуатационных расходов	С учетом операционных расходов, с учетом эксплуатационных расходов	С учетом операционных расходов, с учетом эксплуатационных расходов
Источники информации	Интернет-источник	-	http://www.cian.ru/rent/commercial/7482142/	http://www.cian.ru/rent/commercial/7301254/	http://www.cian.ru/rent/commercial/7241464/	http://www.cian.ru/rent/commercial/5873500/
	Контакты		495 225-76-19	495 777-30-17 , 8-903 161-55-49	8-926 782-24-22 , +7 916 276-84-15	8-916 733-51-51

Источник информации: анализ рыночных данных, проведенный Оценщиком

Рисунок 7.3

Месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов административного назначения на карте г. Москвы



Источник информации: анализ рыночных данных, проведенный Оценщиком

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

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения объект недвижимого имущества сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %.

Табл. 7.31

Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения для объекта недвижимого имущества
1	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
2	Условия продажи (предложения)
3	Период между датами сделок (предложений) и оценки
4	Местоположение
5	Ближайшая станция метро
6	Удаленность от станции метро
7	Ближайшее окружение
8	Тип недвижимости
9	Класс недвижимости
10	Общая площадь
11	Внутреннее состояние
12	Назначение

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

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

Табл. 7.32

Элементы сравнения, по которым имеются различия между объектами недвижимого имущества и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения для объекта недвижимого имущества
1	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)
2	Структура арендной ставки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Информация о размере корректировки на торг определена согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга[14].

Табл. 7.33

Расчет корректировки на уторговывание

Назначение объекта	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее
Офисы (аренда)	8%	10%	9,0%
Склады (аренда)	8%	12%	10,0%

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД№16, 2015, стр. 16

Корректировка на торг принята в размере среднего значения и составила: для офисов – (-9 %), а для складов – (-10 %).

Анализ характеристик местоположения

Местоположение объекта характеризуется таким параметрами, как административный округ, район, линия застройки, ближайшая станция метро, удаленность от станций метрополитена, ближайшее окружение.

[14] СРД №16, 2015 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков"), стр. 16

На величину арендных ставок производственно-складской недвижимости влияет общая экономическая ситуация, конъюнктура рынка, срок экспозиции объектов на рынке аренды, расположение в промзоне, расположение относительно крупных транспортных магистралей. В качестве объектов-аналогов подобраны объекты, расположенные в промзонах между ТТК и МКАД. Таким образом, в рамках настоящего Отчета корректировка на местоположение не вносилась, т.к. объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ физических характеристик объекта

Общая площадь оцениваемых помещений значительно превышает площадь подобранных объектов аналогов. Учитывая, что площадь оцениваемых помещений можно разделить на отдельные блоки, как по этажности, так и по функциональному назначению, внесение корректировки на общую площадь не целесообразно.

Анализ экономических характеристик объекта

Структура арендной ставки

При расчете стоимости доходным подходом арендная ставка определяется без учета эксплуатационных расходов.

Таким образом из величины ставки аренды офисной и производственно-складской недвижимости необходимо исключить эксплуатационные затраты в абсолютном выражении в размере 1 691 руб./кв. и 771 руб./кв. м (без учета НДС) соответственно. Данные значения является средними показателями эксплуатационных расходов и приняты в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга СРД№16, 2015 для различных помещений г. Москвы.

Табл. 7.34

Расчет операционных и эксплуатационных расходов

Показатель	Склады класса С	Офисы класса С
Операционные расходы с учетом эксплуатационных расходов, руб./кв. м с учетом НДС	1 390	2 570
Эксплуатационные расходы, руб./кв. м с учетом НДС	910	1 995
Эксплуатационные расходы, руб./кв. м без учета НДС	771	1 691
Операционные расходы без учета эксплуатационных расходов, руб./кв. м с учетом НДС	480	575
Операционные расходы без учета эксплуатационных расходов, руб./кв. м без учета НДС	407	487

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД№16, 2015

Внесение весовых коэффициентов

Алгоритм внесения весовых коэффициентов подробно описан в п. 7.1 "Определение стоимости объекта сравнительным подходом" настоящего отчета.

Расчет арендных ставок методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в таблицах ниже.

Табл. 7.35

Расчет среднерыночной величины арендной ставки производственно-складских помещений

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Величина арендной ставки (без учета НДС, с учетом операционных расходов, кроме электроэнергии)	[руб./кв. м/год]	-	5 085	6 102	5 932	5 061
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	-	-	5 085	6 102	5 932	5 061
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	-	-	5 085	6 102	5 932	5 061
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-10%	-10%	-10%	-10%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	4 576	5 492	5 339	4 555
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	СЗАО	САО	САО	САО	САО
	Район	Южное Тушино	Войковский	Покровское-Стрешнево	Головинский	Головинский
	Адрес месторасположения	г. Москва, ул. Свободы, д. 35	Москва, Выборгская улица, 22	Москва, Волоколамское шоссе, 93	Москва, Автомоторная улица, 1/3	Москва, Головинский, Автомоторная улица
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Ближайшая станция метро	Сходненская	Водный стадион	Тушинская	Водный стадион	Водный стадион
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	4 576	5 492	5 339	4 555
Физические характеристики	Тип недвижимости	Помещение в ОСЗ	Помещение в ОСЗ	Помещение в ОСЗ	Помещение в ОСЗ	Помещение в ОСЗ
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Площадь арендопригодная производственно-складская, кв. м	0,0	3 500,0	1 000,0	2 274,0	1 343,0
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	4 576	5 492	5 339	4 555
Экономические характеристики	Структура арендной ставки	С учетом операционных расходов, без учета	С учетом операционных расходов, коммунальные	С учетом операционных расходов, с учетом	С учетом операционных расходов, с учетом	С учетом операционных расходов,

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
		эксплуатационных платежей	платежи оплачиваются по фактическому потреблению	эксплуатационных расходов	эксплуатационных расходов	коммунальные платежи оплачиваются по фактическому потреблению
	Корректировка, руб./кв. м в год без учета НДС	-		-771	-771	
	Корректировка, %		0,0%	-12,6%	-13,0%	0,0%
	Назначение объекта	Помещение производственно-складского назначения	Помещение производственно-складского назначения	Помещение производственно-складского назначения	Помещение производственно-складского назначения	Помещение производственно-складского назначения
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0,0%	-12,6%	-13,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	4 576	4 797	4 645	4 555
Сумма абсолютных значений корректировок	-	-	10%	23%	23%	10%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки	-	-	10,0000	4,4172	4,3478	10,0000
Весовой коэффициент	-	-	0,3476	0,1536	0,1511	0,3476
Величина арендной ставки (без учета НДС, с учетом операционных расходов, без учета эксплуатационных платежей)	[руб./кв. м/год]	-	4 610			
Величина арендной ставки (с учетом НДС и операционных расходов, без учета эксплуатационных платежей)	[руб./кв. м/год]	-	5 440			

Источник информации: расчеты оценщика

Табл. 7.36

Расчет среднерыночной величины арендной ставки офисных помещений

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Величина арендной ставки (без учета НДС, с учетом операционных расходов)	[руб./кв. м/год]	-	9 153	7 627	8 644	8 136
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	-	-	9 153	7 627	8 644	8 136
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	-	-	9 153	7 627	8 644	8 136
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	8 329	6 941	7 866	7 403
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	СЗАО	САО	САО	СЗАО	САО
	Район	Южное Тушино	Головинский	Головинский	Южное Тушино	Головинский
	Адрес месторасположения	г. Москва, ул. Свободы, д. 35	Москва, 4-й Лихачевский переулок, 4	Москва, улица Войкова, 4	Москва, Лодочная улица, 5К1	Москва, Автомоторная улица, 1/3С2
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Ближайшая станция метро	Сходненская	Водный стадион	Водный стадион	Тушинская	Петровско-Разумовская
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	8 329	6 941	7 866	7 403
Физические характеристики	Тип недвижимости	Помещение в ОСЗ	Помещение в ОСЗ	Помещение в ОСЗ	Помещение в ОСЗ	Помещение в ОСЗ
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Класс здания	С	С	С	С	С
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	189,9	307,8	200,0	144,0	163,0
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	8 329	6 941	7 866	7 403
Экономические характеристики	Структура арендной ставки	С учетом операционных расходов, без учета эксплуатационных платежей	С учетом операционных расходов, с учетом эксплуатационных расходов	С учетом операционных расходов, с учетом эксплуатационных расходов	С учетом операционных расходов, с учетом эксплуатационных расходов	С учетом операционных расходов, с учетом эксплуатационных

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
						расходов
	Корректировка, руб./кв. м в год без учета НДС	-	-1 691	-1 691	-1 691	-1 691
	Корректировка, %	-	-18,5%	-22,2%	-19,6%	-20,8%
	Назначение объекта	Помещение офисного назначения	Помещение офисного назначения	Помещение офисного назначения	Помещение офисного назначения	Помещение офисного назначения
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-18,5%	-22,2%	-19,6%	-20,8%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	6 790	5 402	6 328	5 865
Сумма абсолютных значений корректировок	-	-	27%	31%	29%	30%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки	-	-	3,6400	3,2086	3,5015	3,3578
Весовой коэффициент	-	-	0,2655	0,2341	0,2554	0,2450
Величина арендной ставки (без учета НДС, с учетом операционных расходов)	[руб./кв. м/год]	-	6 121			
Величина арендной ставки (с учетом НДС и операционных расходов)	[руб./кв. м/год]	-	7 223			

Источник информации: расчеты оценщика

7.2.4. Расчет размера расходов

Определение коэффициента недоиспользования

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

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

Стандартные условия сдачи помещений в аренду предполагают проведение комплекса мероприятий, направленных на снижение потерь от неуплаты аренды. Так, арендодателем устанавливаются следующие условия сдачи площадей в аренду:

- создание за счет средств арендаторов страхового фонда в размере до двух месячных арендных платежей;
- выставление счетов на оплату аренды и сбор платежей в начале очередного периода.

Указанные выше мероприятия позволяют практически до нуля снизить риск неуплаты платежей недобросовестными арендаторами.

Проанализировав сложившуюся практику сдачи в аренду аналогичных помещений, Оценщик пришел к выводу, что получение прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости не предполагается, основной доход обусловлен получением арендной платы.

По данным профессиональной сети "Оценщики и эксперты" уровень недозагрузки производственно-складской недвижимости в среднем составляет 15,33 %. Уровень недозагрузки округленно принят в размере 15%.

Определение операционных расходов

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости.

Величина операционных расходов была определена согласно информации, опубликованной в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 16, 2015 г.

Табл. 7.37

Расчет операционных расходов

Наименование		Значение	
Назначение	**Ед. изм.**	**Офисы класса С**	**производственно-складские класса С**
Величина операционных расходов класса С в г. Москве (без учета эксплуатации)	руб./кв. м в год, без учета НДС	487	407
		приложение 2	
Общая площадь	Кв. м	189,88	36 664,02
Итого	руб./год без учета НДС	92 526	14 914 178
		приложение 3	
Общая площадь	Кв. м	2 972,94	39 191,86
Итого	руб./год без учета НДС	1 448 678	15 942 452
		приложение 4	
Общая площадь	Кв. м	2 846,66	30 831,84
Итого	руб./год без учета НДС	1 387 143	12 541 766
		приложение 5	
Общая площадь	Кв. м	5 468,60	13 510,80
Итого	руб./год без учета НДС	2 664 782	5 495 920

Источник информации: расчеты Оценщика

Определение расходов на замещение

Расходы на замещение предполагают регулярные отчисления в фонд накопления на проведение капитального ремонта. Если предположить, что отчисления будут происходить ежегодно на депозитарный счет, то величина ежегодных отчислений исчисляется по формуле (модель Хоскольда):

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

где:

Рзам – ежегодные отчисления в фонд замещения,

Срем – стоимость капитального ремонта.

i – процентная ставка (средняя ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам физических лиц и нефинансовых организаций в рублях на дату оценки на срок свыше года – 11,67 % (Статистический бюллетень банка России №7, 2015);

n – периодичность проведения капитального ремонта (периодичность проведения ремонта составляет для офисных помещений 25 лет, для производственно-складских - 20 лет на основании консультаций со специалистами строительных компаний, а также в соответствии с периодичностью проведения ремонта зданий[15].

Обоснование стоимости затрат на капитальный ремонт помещений рассчитано на основе рыночных данных о стоимости ремонта.

Табл. 7.38

Расчет стоимости капитального ремонта офисных помещений

Наименование компании	Интернет-источник	Капитальный ремонт		
		Стоимость работ с учетом НДС	Стоимость черновых материалов с учетом НДС	Стоимость отделочных материалов с учетом НДС
Стройтехсервис-М	http://www.stroytechservis.ru/portfolio/offices/	5 000	2 800	5 000
"Триколор"	http://www.remont-skt.ru/services/remont-ofisov/	7 000	2 800	5 000
"СтройСервис-Т"	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	7 700	3 080	5 000
Средняя стоимость работ и материалов с учетом НДС, руб./кв. м		6 567	2 893	5 000
Полная стоимость ремонта с учетом НДС, руб./кв. м		14 460		
Полная стоимость ремонта без учета НДС, руб./кв. м		**12 254**		

Источник информации: анализ рыночных данных, расчеты Оценщика

Табл. 7.39

Расчет стоимости капитального ремонта производственно-складских помещений

Наименование компании	Интернет-источник	Стоимость работ и материалов с учетом НДС, руб./кв. м
Группа Компаний "Свифт"	http://www.prestizhstroy.ru/price/otdelochnye_raboty_prajs/	3 500
ООО "Эстетик Групп"	http://estetik-stroy.ru/services/proizvodstvo-i-sklady	4 500
Компания "СОВСТРОЙ"	http://www.sovstroy.ru/remont/sklady/	4 000
Средняя стоимость работ и материалов с учетом НДС, руб./кв. м		4 000
Полная стоимость ремонта с учетом НДС, руб./кв. м		4 000
Полная стоимость ремонта без учета НДС, руб./кв. м		**3 390**

Источник информации: анализ рыночных данных, расчеты Оценщика

Расчет резерва на замещение приведен далее в таблице.

[15] В. Т. Александров, В. Д. Ардзинов. "Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве". Практическое пособие .М.:Стройинформиздат. 2012 стр. 162

Табл. 7.40

Расчет резерва на замещение

Наименование	Значение	
	офисы	склады
Стоимость капитального ремонта, руб./кв. м без учета НДС	12 254	3 390
Периодичность проведения капитального ремонта, лет	25	20
Депозитная ставка (средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в руб. сроком более 1 года)	11,67%	11,67%
Резерв на замещение, руб./кв. м/год	96,68	48,88
	приложение 2	
Общая площадь, кв. м	189,88	36 664,02
Величина ежегодных отчислений в резерв (без учета НДС), руб.	18 358	1 792 064
Итого, руб.	1 810 422	
	приложение 3	
Общая площадь, кв.м	2 972,94	39 191,86
Величина ежегодных отчислений в резерв (без учета НДС), руб.	287 437	1 915 619
Итого	2 203 056	
	приложение 4	
Общая площадь, кв.м	2 846,66	30 831,84
Величина ежегодных отчислений в резерв (без учета НДС), руб.	275 227	1 506 998
Итого, руб.	1 782 226	
	приложение 5	
Общая площадь, кв.м	5 468,60	13 510,80
Величина ежегодных отчислений в резерв (без учета НДС), руб.	528 728	660 381
Итого, руб	1 189 108	

Источник информации: расчеты Оценщика

7.2.5. Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации – это коэффициент, характеризующий отношение чистого операционного дохода от владения недвижимым имуществом к его стоимости.

В рамках настоящего отчета при определении ставки капитализации Оценщик использовал данные информационного портала "Оценщики и эксперты". В расчетах использовалась средневзвешенный показатель ставки капитализации, который рассчитывался исходя из доли каждого вида помещения в общей площади объекта.

Расчет ставок капитализации представлен в таблице ниже.

Табл. 7.41

Расчет ставки капитализации

Показатель	Административные площади	Производственно-складские
	приложение 2	
Общая площадь, кв. м	189,88	36 664,02
Доля помещение в общей площади	0,005	0,995
Ставка капитализации	13,73%	14,82%
Итого	14,81%	
	приложение 3	
Общая площадь, кв. м	2 972,94	39 191,86
Доля объекта в общей площади	0,071	0,929
Ставка капитализации	13,73%	14,82%
Итого	14,74%	
	приложение 4	
Общая площадь, кв. м	2 846,66	30 831,84
Доля объекта в общей площади	0,085	0,915
Ставка капитализации	13,73%	14,82%
Итого	14,73%	
	приложение 5	
Общая площадь, кв. м	5 468,60	13 510,80
Доля объекта в общей площади	0,288	0,712
Ставка капитализации	13,73%	14,82%
Итого	14,51%	

Источник информации: расчеты Оценщика

7.2.6. Расчет стоимости методом прямой капитализации

Определение стоимости недвижимого имущества методом прямой капитализации приведен в табл. ниже.

Табл. 7.42

Расчет стоимости объектов методом прямой капитализации дохода согласно приложению №2 задания на оценку

Наименование	Единица измерения	Административные помещения	Отапливаемые производственно-складские помещения
Общая площадь оцениваемых помещений	кв.м	189,88	36 664,02
Арендопригодная площадь оцениваемых помещений	кв.м	189,88	36 441,12
Среднерыночная величина ставки арендной платы (без учета НДС)	руб./кв. м	6 121	4 610
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду (без учета НДС)	руб./год	1 162 248	167 993 569
Коэффициент экономического недоиспользования	%	15,0%	
Потери от недоиспользования (без учета НДС)	руб. в год	174 337	25 199 035
Действительный валовый доход (без учета НДС)	руб. в год	987 910	142 794 534
Действительный валовый доход (без учета НДС)	руб. в год	143 782 444	
Операционные расходы	руб. в год	92 526	14 914 178
Операционные расходы	руб. в год	15 006 704	
Резерв на замещение (без учета НДС) (общая площадь оцениваемых помещений*резерв на замещение на 1 кв. м)	руб. в год	1 810 422	
Чистый операционный доход от сдачи помещений в аренду (без учета НДС)	руб. в год	126 965 319	
Ставка капитализации	%	14,81%	
Итого стоимость оцениваемых помещений, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС)	руб.	857 040 817	
Итого стоимость оцениваемых помещений, рассчитанная в рамках доходного подхода (с учетом НДС)	руб.	1 011 308 164	

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 7.43

Расчет стоимости объектов методом прямой капитализации дохода согласно приложению №3 задания на оценку

Наименование	Единица измерения	Административные помещения	Отапливаемые производственно-складские помещения
Общая площадь оцениваемых помещений	кв. м	2 972,94	39 191,86
Арендопригодная площадь оцениваемых помещений	кв. м	2 497,27	38 665,26
Среднерыночная величина ставки арендной платы (без учета НДС)	руб./кв. м	7 223	5 440
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду (без учета НДС)	руб./год	18 037 229	210 331 281
Коэффициент экономического недоиспользования	%	15,0%	
Потери от недоиспользования (без учета НДС)	руб. в год	2 705 584	31 549 692
Действительный валовый доход (без учета НДС)	руб. в год	15 331 645	178 781 589
Действительный валовый доход (без учета НДС)	руб. в год	194 113 234	
Операционные расходы	руб. в год	1 448 678	15 942 452
Операционные расходы	руб. в год	17 391 130	
Резерв на замещение (без учета НДС) (общая площадь оцениваемых помещений*резерв на замещение на 1 кв. м)	руб. в год	2 203 056	
Чистый операционный доход от сдачи помещений в аренду (без учета НДС)	руб. в год	174 519 048	
Ставка капитализации	%	14,74%	
Итого стоимость оцениваемых помещений, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС)	руб.	1 183 729 984	
Итого стоимость оцениваемых помещений, рассчитанная в рамках доходного подхода (с учетом НДС)	руб.	1 396 801 381	

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 7.44

Расчет стоимости объектов методом прямой капитализации дохода согласно приложению №4 задания на оценку

Наименование	Единица измерения	Административные помещения	Отапливаемые производственно-складские помещения
Общая площадь оцениваемых помещений	кв.м	2 846,66	30 831,84
Арендопригодная площадь оцениваемых помещений	кв.м	2 391,19	30 083,54
Среднерыночная величина ставки арендной платы (без учета НДС)	руб./кв. м	7 223	5 440
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду (без учета НДС)	руб./год	17 271 069	163 648 443
Коэффициент экономического недоиспользования	%	15,0%	
Потери от недоиспользования (без учета НДС)	руб. в год	2 590 660	24 547 266
Действительный валовый доход (без учета НДС)	руб. в год	14 680 408	139 101 177
Действительный валовый доход (без учета НДС)	руб. в год	153 781 585	
Операционные расходы	руб. в год	1 387 143	12 541 766
Операционные расходы	руб. в год	13 928 909	
Резерв на замещение (без учета НДС) (общая площадь оцениваемых помещений*резерв на замещение на 1 кв. м)	руб. в год	1 782 226	
Чистый операционный доход от сдачи помещений в аренду (без учета НДС)	руб. в год	138 070 450	
Ставка капитализации	%	14,73%	
Итого стоимость оцениваемых помещений, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС)	руб.	937 477 494	
Итого стоимость оцениваемых помещений, рассчитанная в рамках доходного подхода (с учетом НДС)	руб.	1 106 223 443	

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 7.45

Расчет стоимости объектов методом прямой капитализации дохода согласно приложению №5 задания на оценку

Наименование	Единица измерения	Административные помещения	Отапливаемые производственно-складские помещения
Общая площадь оцениваемых помещений	кв.м	5 468,60	13 510,80
Арендопригодная площадь оцениваемых помещений	кв.м	4 593,62	13 336,40
Среднерыночная величина ставки арендной платы (без учета НДС)	руб./кв. м	7 223	5 440
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду (без учета НДС)	руб./год	33 178 708	72 547 373
Коэффициент экономического недоиспользования	%	15,0%	
Потери от недоиспользования (без учета НДС)	руб. в год	4 976 806	10 882 106
Действительный валовый доход (без учета НДС)	руб. в год	28 201 902	61 665 267
Действительный валовый доход (без учета НДС)	руб. в год	89 867 169	
Операционные расходы	руб. в год	2 664 782	5 495 920
Операционные расходы	руб. в год	8 160 702	
Резерв на замещение (без учета НДС) (общая площадь оцениваемых помещений*резерв на замещение на 1 кв. м)	руб. в год	1 189 108	
Чистый операционный доход от сдачи помещений в аренду (без учета НДС)	руб. в год	80 517 359	
Ставка капитализации	%	14,51%	
Итого стоимость оцениваемых помещений, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС)	руб.	555 064 942	
Итого стоимость оцениваемых помещений, рассчитанная в рамках доходного подхода (с учетом НДС)	руб.	654 976 632	

Источник информации: расчеты Оценщика

8. РАСЧЕТ ОБЪЕКТОВ СОГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЮ №6 ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ - Ж/Д ПУТЕЙ

8.1. Общие сведения

Согласно приложению №6 оцениваемый объект представляет собой железнодорожный путь протяженностью 4 431,73 м. На территории завода располагается железнодорожный путь протяженностью 575 м. За территорией завода развернутая длина путей ОАО "ТМЗ" составляет 3 646,73 пог. м пути. Железнодорожный путь протяженность 210 м на территории завода демонтирован и представляет собой лом черного металла.

Используются рельсы типа Р-60, Р-55, Р-43. Шпалы железобетонные и деревянные. Скрепление клеммное, костыльное. Балласт щебеночный, песчаный.

Табл. 8.1

Технико-экономические показатели объекта

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование основных средств	Протяженность, ,м	Год ввода в эксплуатацию	Год проведения ремонта
1	20342	Железнодорожный путь норм. колеи	4 221,73	1959	2006
2	20399	Железнодорожный путь	210	1987	2006
		ИТОГО	4 421,73		

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Межевание земельного участка под оцениваемый объект не проводилось.

8.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Так п. 10 ФСО № 1 установлено, что при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта, при котором его стоимость будет наибольшей.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования, включая в обязательном порядке вариант текущего использования объекта оценки. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения. При оценке железнодорожного пути анализ наиболее эффективного использования носит ограниченное применение. Объект является специализированным. В рамках анализа наиболее эффективного использования при оценке железнодорожного пути рассматривается один вариант:

- использование подъездного железнодорожного пути протяженностью 4 221, 73 п. м по текущему назначению;
- утилизация участка пути протяженностью 210 п. м и реализация на рынке скрапа[16] и вторичного сырья.

8.3. Определение стоимости объекта согласно приложению №6 задания на оценку

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. При затратном подходе в качестве меры стоимости принимается сумма затрат на создание и последующую продажу объекта оценки, т.е. его себестоимость. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием,

[16] Скрап - металлический лом и металлические отходы производства, предназначенные для переплавки с целью получения годного металла (Источник информации: http://ru.wiktionary.org)

функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход отличается универсальностью и применим к любому объекту. Ограничивает применение затратного подхода малая доступность для оценщиков экономической и другой информации из сферы строительства железнодорожных путей и объектов инфраструктуры. В то же время для оценки железнодорожных путей методы затратного подхода являются единственно возможными.

8.3.1. Определение затрат на замещение ж/д пути протяженностью 4 221,73 п. м

Затратный подход предусматривает возможность оценки следующими методами:

- сравнительной стоимости единицы;
- стоимости укрупненных элементов;
- количественного анализа.

Любой из этих методов подразумевает в зависимости от конкретных условий определение стоимости имущества либо по затратам на воспроизводство, либо по затратам на замещение.

Затраты на воспроизводство определяются как стоимость воспроизводства точной копии оцениваемого объекта с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Затраты на замещение определяются как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по всем параметрам оцениваемому объекту.

В данном случае стоимость строительства объекта оценивается по стоимости затрат на замещение объекта с использованием укрупненных показателей стоимости строительства.

Расчет затрат на замещение производился с использованием Справочников оценщика, издаваемым ООО "КО-Инвест" – " Магистральные сети и транспорт, 2014".

Расчет затрат на замещение без учета износа определяется по формуле:

$$C_з = V \times C_{стр} \times K_{рэ} \times K_р \times K_и ,$$

где:

Сз – затраты на замещение единицы измерения объекта в ценах на дату выхода сборника;

V – в зависимости от удельного показателя: строительный объем, общая площадь, протяженность и т.п.;

Крэ – регионально-экономический коэффициент;

Кр – коэффициент, учитывающий различия между оцениваемым объектом и аналогом по объему, площади и другим характеристикам;

Ки – коэффициент пересчета с базовой цены в уровень цен на дату оценки;

Расчет затрат на замещение объектов по справочникам КО-Инвест

Корректировка справочных стоимостных показателей.

При оценке конкретного сооружения предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается

введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по объекту, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого объекта с параметрами объектов-аналогов.

Поправка на разницу в объеме (V, м3) или площади (S, м2) между оцениваемым зданием (Vo, So соответственно) и ближайшим параметром из справочника (Vспр, Sспр) определяется с помощью коэффициентов.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (Ксейсм) вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике.

Таблица общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97 приводится в разделе 5 Сборника Ко-Инвест.

Для объектов, расположенных в Москве, коэффициент на сейсмичность принимается равным 1.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент (Ктерр-эк) к стоимости строительства рассчитывается по формуле:

$$\text{Ктер} - \text{эк} = \text{Крег} - \text{эк} \times \text{Кзон} - \text{эк}$$

где

Крег-эк - регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве", раздел 8.2 "Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным системам зданий и сооружений"

Кзон-эк - зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии существующих данных.

Региональные различия в стоимости строительства учитываются в корректирующих коэффициентах стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений справочников Ко-Инвест (Таблица 2.2.2./2.2.3 справочника "Индексы цен в строительстве", № 92, июль 2015 г.), поэтому регионально-экономический коэффициент в расчетах принят равным 1.

Оценщик также не располагает информацией о зонально-экономических различиях среднего уровня стоимости строительства в регионах, поэтому этот коэффициент принят равным 1. Таким образом, в расчетах интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент (региональный коэффициент) принят равным 1.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

Индекс перехода от базовой цены к дате оценки рассчитан путем перемножения двух индексов:

- и1: для справочников укрупненных показателей в уровне цен на 01.01.2014 индекс перехода от цен 01.01.2014 к ценам на 01.07.2015 – Индексы изменения стоимости строительства по конструктивным системам зданий (источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" № 92, июль 2015 г..);
- и2 - прогнозный индекс изменения цен на дату оценки – табл. 2.6. Прогноз индексов цен на строительно-монтажные работы (источник: Межрегиональный

информационно-аналитический бюллетень Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" № 92, июль 2015 г..).

Табл. 8.2

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (и1)

Класс конструктивной системы	Индексы изменения стоимости строительства по конструктивным системам зданий с 01.01.2014 на 01.07.2015
КС-8	1,238
КС-11	1,276
КС-10	1,226
КС-13	1,253

Источник информации: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" № 92, июль 2015 г

Табл. 8.3

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (и2)

Прогноз индексов цен на строительно-монтажные работы	
Июль 2015	1,0032

Источник информации: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" № 92, июль 2015 г.

Ниже приведен расчет затрат на замещение оцениваемых объектов.

Табл. 8.4

Расчет затрат на замещение

№	Наименование	Длина, м	Назначение	Наименование сборника	Описание аналога	Аналог	Объем	Класс конструктивной системы	Единица измерения строительных единиц объекта аналога	Стоимость за 1 ед. изм. по состоянию на 01.01.2014 , без учета НДС	Индекс перехода с даты издания сборника на 01.07.2015 (и1)	Индекс пересчета на дату оценки (и2)	Затраты на замещение в ценах на дату оценки (без учета НДС), руб.
1	Железнодорожный путь норм. колеи	2 544	Подкрановые пути на щебеночном (гравийном) балласте с железобетонными шпалами	Магистральные сети и транспорт 2014	Балласт путей - щебеночный	М3.04.004.0008	7 441 м3	КС-8	руб на 1 м3	3 581	1,238	1,0031	33 091 174
				Магистральные сети и транспорт 2014	Рельсы со скреплениями уложены на железобетонных шпалах	М3.04.067.0001	2,54 км	КС-11	руб на 1 км пути	6 882 367	1,276	1,0031	22 410 412
				Магистральные сети и транспорт 2014	Шпалы железобетонные	М3.04.090.0005	4 070 шт.	КС-10	руб за 1 шпалу	4 798	1,226	1,0031	24 017 734
2	Железнодорожный путь норм. колеи	1 676	Подкрановые пути на щебеночном (гравийном) балласте с деревянными шпалами	Магистральные сети и транспорт 2014	Балласт путей - щебеночный	М3.04.004.0006	4 902 м3	КС-8	руб на 1 м3	3 546	1,238	1,0031	21 587 557
				Магистральные сети и транспорт 2014	Рельсы со скреплениями уложены на деревянных шпалах	М3.04.067.0013	1,676 км	КС-11	руб на 1 км пути	5 610 172	1,276	1,0031	12 034 972
				Магистральные сети и транспорт 2014	Шпалы деревянные непропитанные	М3.04.090.0005	2 682 шт	КС-13	руб за 1 шпалу	1 756	1,253	1,0031	5 918 529

Источник информации: расчеты Оценщика

8.3.2. Определение накопленного износа

Величина накопленного износа железнодорожных путей в общем случае определяется как потеря текущей (восстановительной) стоимости в результате физического износа, функционального и экономического устаревания.

Общий накопленный износ определялся по формуле:

$$И_н = 1 - (1 - И_э) \times (1 - И_{фн}) \times (1 - И_ф),$$

где:

$И_н$ – накопленный износ;

$И_э$ – экономическое (внешнее) устаревание;

$И_{фн}$ – функциональное устаревание;

$И_ф$ – физический износ.

Для определения степени физического износа применяются следующие методы: хронологического возраста; эффективного возраста; корреляционно-регрессионной модели; анализа циклов; ухудшения диагностического параметра; определения устранимого физического износа по нормативной стоимости капитального ремонта.

Степень функционального устаревания может быть определена методом сравнения оцениваемого объекта с более совершенным аналогом, имеющим лучшее соотношение "цена–качество", либо методом, исходящим из среднегодовых темпов морального старения железнодорожного полотна с учетом хронологического возраста объекта оценки.

Расчет физического износа

Физический износ отражает изменение физических свойств оцениваемых объектов со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это есть износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно.

Для железнодорожных путей физический износ определен методом экспоненты - это метод расчета износа на основе рыночных данных по экспоненциальной зависимости между износом и хронологическим возрастом.

Статистическая обработка динамики обесценивания машин, оборудования и транспортных средств, относящихся к разным сегментам рынка, отличающихся областью применения, функциональным назначением, конструктивным и техническим исполнением, позволило построить обобщенную формулу для расчета совокупного износа в зависимости от хронологического возраста[17] Она имеет вид:

$$И_{фн} = 1 - e^{(-1{,}6 \times Т_{хр}/Т_{сл})},$$

где:

$И_{фн}$ – физический износ;

$Т_{хр}$ – хронологический возраст объекта;

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

$T_{сл}$ – нормативный срок службы.

Нормативный срок службы объектов определен в соответствии с "Едиными нормами амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"[18]

Год ввода в эксплуатацию железнодорожных путей определен в соответствии с техническим паспортом на железнодорожные пути. Данные о дате проведения ремонта предоставлены Заказчиком.

Табл. 8.5

Расчет физического износа для железнодорожных путей

Показатель	Значение	Значение
ж/д путь протяженностью	2 544 м	1 676 м
Год постройки	1959	1959
Год проведения капитального ремонта	2006	2006
Нормативный срок службы	25	25
Хронологический возраст	9	9
Физический износ	44%	44%

Источник информации: расчеты оценщика

Расчет функционального устаревания

Функциональное устаревание – потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям. По мнению Оценщика, функциональное устаревание для оцениваемых объектов недвижимого имущества отсутствует.

Расчет внешнего (экономического) устаревания

Экономический износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Признаков внешнего устаревания у объекта оценки не выявлено, в связи с чем в расчетах величина внешнего устаревания принимается равной 0.

8.3.3. Расчет стоимости железнодорожных путей в рамках затратного подхода

Для железнодорожных путей, нормативный срок службы составляет 25 лет. Принят в соответствии с едиными нормами амортизационных отчислений для подъездных и других железнодорожных путей предприятий.

В качестве хронологического возраста, для железнодорожных путей принимается период от даты проведения ремонта (планово-предупредительного) до даты оценки.

Расчет стоимости железнодорожных путей приведен в таблице ниже.

[18] Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР. Утверждены постановлением Советом Министров СССР от 22 октября 1990 г. N 1072 (http://zakon.kuban.ru/private4/enao1072.htm)

Табл. 8.6

Расчет стоимости железнодорожных путей (инв. №20342)

№	Наименование	Инвентарный номер	Затраты на замещение в ценах на дату оценки, руб. без учета НДС	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
1	Железнодорожный путь норм. колеи	20342	79 519 320	44%	44 701 185	52 747 398
			39 541 058	44%	22 227 707	26 228 695
	Итого		119 060 378		66 928 892	78 976 093

Источник информации: расчеты оценщика

8.3.4. Расчет стоимости земельного участка под ж/д пути

Улучшения земельного участка представляют собой сооружение - железнодорожный путь.

Согласно договору аренды №М-08-007044 от 22 октября 1996 г на земельный участок с кадастровым №77:08:0005003:7 оформлено право долгосрочной аренды. Информация о земельном участке под железнодорожный путь за пределами территории завода не предоставлена.

Межевание земельного участка под железнодорожные пути на территории и вне пределов территории завода не проводилось и предполагается, что в дальнейшем Собственником будет оформлено право долгосрочной аренды.

Железнодорожный путь является линейным объектом. В соответствии с Федеральным законом № 172-ФЗ от 21.12.2004г. "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" к линейным объектам относятся дороги, линии электропередачи, линии связи, нефтепроводы, газопроводы и иные трубопроводы, железнодорожные линии и иные подобные сооружения. Градостроительный кодекс Российской Федерации понимает под такими объектами линии электропередачи, линии связи (в т. ч. линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Таким образом, рассматривая линейные объекты в качестве объектов недвижимости, следует учитывать их специфику: достаточная протяженность, прохождение по значительному количеству земельных участков, имеющих различных собственников и правовой режим.

Общий порядок выделения земельных участков под строительство устанавливается в соответствии со ст. 30 Земельного кодекса Российской Федерации, а также общий порядок регистрации линейных объектов в соответствии со ст. 25 Закона о регистрации.

Так как на объект - железнодорожный путь - отсутствует правоустанавливающая/ правоудостоверяющая документация, а также не оформлены права на земельный участок за территорией предприятия, рыночная стоимость земельного участка под объектом железнодорожный путь инвентарный номер 20342 рассчитывается под ж/д путями на территории завода.

Межевание земельного участка не проводилось, площадь ЗУ под железнодорожный путь рассчитана исходя из зоны отчуждения. *Зона отчуждения* - зона вокруг объекта, которая становится непригодной для проживания, длительного нахождения, выращивания культур и т.д.

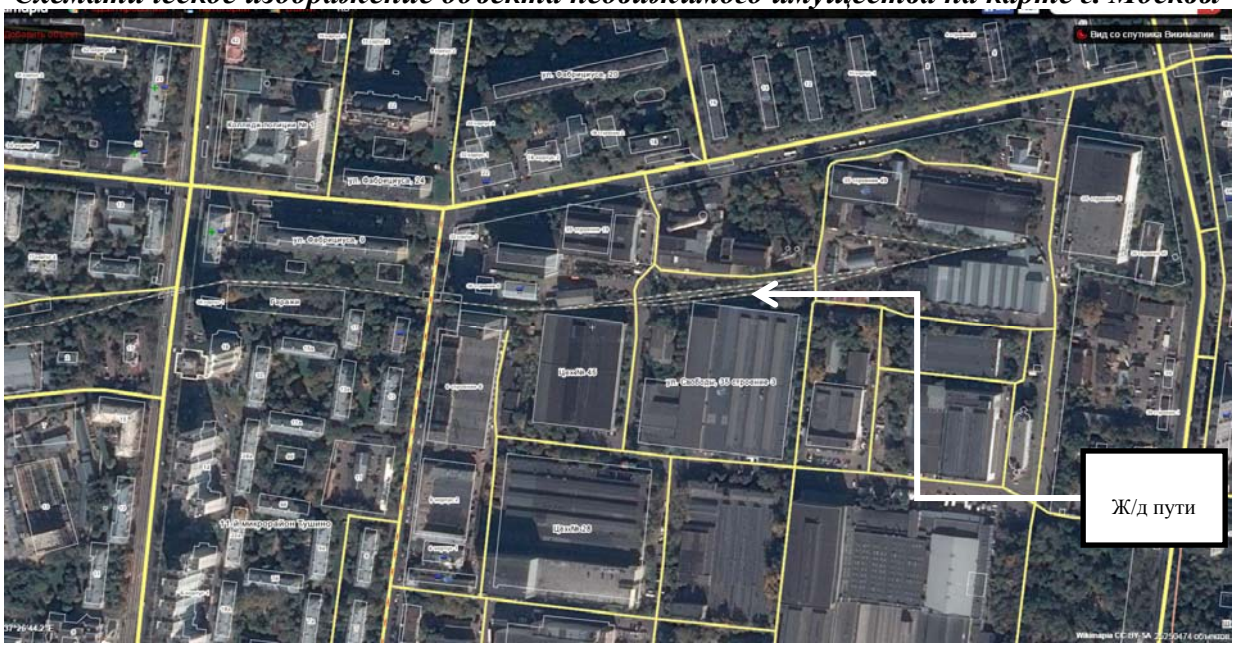
Зона отчуждения (ширина полотна) принята в соответствии с ОСН 3.02.01-97 "Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог"[19] в размере 2,75 м для внутризаводской территории.

[19] http://www.docload.ru/Basesdoc/7/7645/index.htm

Согласно предоставленной технической документации, на территории ж/д ветка имеет три колеи, таким образом, площадь земельного участка под ж/д путями (инвентарный номер 20342) равна 575*2,75*3= 4 743,75 кв. м.

Рисунок 8.1

Схематическое изображение объекта недвижимого имущества на карте г. Москвы



Источник информации: http://wikimapia.org/#lang=ru&lat=55.842256&lon=37.445623&z=17&m=b

Расчет удельного показателя рыночной стоимости земельного участка приведен в п. 8.6 настоящего отчета.

Табл. 8.7

Удельный показатель стоимости земельного участка

Показатель	Ед. изм.	Значение
Средневзвешенная рыночная стоимость земельного участка	руб./кв. м (с учетом НДС)	2 998
Средневзвешенная рыночная стоимость земельного участка	руб./кв. м (без учета НДС)	2 541

Источник информации: расчеты Оценщика

Ниже приведен расчет стоимости железнодорожного пути протяженностью 4 221,73 м с учетом земельного участка.

Табл. 8.8

Расчет стоимости Железнодорожного пути протяженностью 4 221,73 м (инвентарный номер 20342)

Наименование	Стоимость без учета НДС руб.	Стоимость с учетом НДС руб.
Железнодорожный путь протяженностью 4 221,73 м	66 928 892	78 976 093
Общая площадь земельного участка, приходящаяся на ж/д пути, на территории завода	4 743,75	4 743,75
Удельный показатель рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м	2 541	2 998
Рыночная стоимость земельного участка	12 053 869	14 221 763
Итого	78 982 761	93 197 856

Источник информации: расчеты Оценщика

8.3.5. Расчет стоимости ж/д пути протяженностью 210 п. м.

В связи с тем, что железнодорожный путь протяженностью 210 м представляет собой демонтированный отрезок пути, Оценщик принял решение расчет производить по скраповой стоимости, т. е. методом расчета стоимости по удельным показателям.

Метод расчета стоимости по удельным показателям использует наличие прямой пропорциональной связи между стоимостью и затратным показателем. К затратным относятся такие показатели как масса конструкции, габаритный объем, занимаемая объектом площадь, суммарная мощность и др. Стоимость объекта определяется умножением удельного затратного показателя (например, стоимость на 1 кг массы) на абсолютную величину данного показателя у оцениваемого объекта.

$$\boldsymbol{Co = S * Po},$$

где:

S – удельный затратный показатель;

Po - затратный показатель оцениваемых сооружений.

Вес демонтируемых железнодорожных рельсов определен на основании справочных данных по теоретическому весу рельсов и материалов ВСП (Источник информации: http://www.mtrk.ru/ves.php)

Табл. 8.9

Расчет веса демонтируемого железнодорожного пути

Наименование объекта	Протяженность, п. м.	Вес 1 п. м, кг	Вес, кг
Железнодорожный путь	210	64,88	13 624,8

Источник информации: расчеты Оценщика

При определении стоимости по удельным показателям, Оценщик использовал информацию компаний, специализирующихся на приобретении лома металла. Информация о ценах приобретения лома приведена в таблице ниже.

Табл. 8.10

Цены приема лома черного металла

Описание	Стоимость лома, руб./кг без НДС	Источник информации	Средняя стоимость лома, руб./кг
3А	8	http://www.baltexcom.net/price.html	8
	8	http://planetaloma.ru/	
	8,5	http://nzmetall.ru/content/ceny.html	
	7,5	http://chermetprom.ru/4eni.html	

Источник информации: анализ рыночных данных, проведенный Оценщиком

Затраты на демонтаж металлических изделий

При расчете стоимости железнодорожного пути по цене скрапа необходимо учесть затраты на демонтаж металлолома.

Табл. 8.11

Стоимость демонтажа металлолома

Организация	Стоимость демонтажа металлолома, руб./кг	Источник информации	Средняя стоимость демонтажа металлолома, руб./кг
ООО "Лом-ЭкспертС"	2	http://lomexpert.ru/desk/203	3,3
ООО "Строй Альп"	3	http://www.moscowltd.ru/demontag.php	
ООО "ОазисСтрой"	5	http://www.alfaservis.ru/price.html	

Источник информации: анализ рыночных данных, проведенный Оценщиком

Учет НДС при продаже лома металлов

Согласно пп. 25 п. 2 ст. 149 Кодекса не подлежит налогообложению налогом на добавленную стоимость реализация на территории Российской Федерации лома и отходов черных и цветных металлов.

Расчет стоимости ж/д пути протяженностью 210 метров по цене скрапа представлен в таблице ниже.

Табл. 8.12

Расчет стоимости ж/д пути (инв. №20399) по цене скрапа

Наименование объекта	Инв. №	Вес, кг	Стоимость лома, руб./кг	Стоимость резки, руб.	Итого рыночная стоимость лома, руб.
Железнодорожный путь	20399	13 624,8	8	44962	108 998
ИТОГО					108 998

Источник информации: расчеты Оценщика

8.3.6. Расчет стоимости объектов согласно приложению № 6 задания на оценку

Рыночная стоимость оцениваемых объектов в рамках затратного подхода определяется как суммарная, включая затраты на улучшения и стоимость земельного участка.

Табл. 8.13

Стоимость оцениваемых объектов в рамках затратного подхода согласно приложению №6 задания на оценку

Наименование	Стоимость без учета НДС руб.	Стоимость с учетом НДС руб.
Железнодорожный путь протяженностью 4 221,73 м	78 982 761	93 197 856
Железнодорожный путь протяженностью 210 м	108 998	108 998
Итого	79 091 759	93 306 854

Источник информации: расчеты Оценщика

8.4. Обоснование отказа от применения затратного подхода для расчета рыночной стоимости недвижимого имущества (Приложения №2 - №5)

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений (п. 24а ФСО № 7).

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства (п. 24б ФСО № 7).

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. 24б ФСО № 7).

Таким образом, все три предпосылки применения затратного подхода не соблюдаются, в связи с чем Оценщик отказался от применения затратного подхода для расчета рыночной стоимости недвижимого имущества.

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

Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

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

Табл. 8.14

Характеристики подходов к оценке

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход	
		Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий	Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует	1	Соответствует
2	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует	1	Соответствует
3	Соответствие типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует	1	Соответствует
4	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует	1	Соответствует
5	Способность учитывать действительные намерения покупателя	1	Соответствует	1	Соответствует
6	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует	1	Соответствует
7	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Соответствует	1	Соответствует
8	Способность учитывать текущее техническое состояние	1	Соответствует	1	Соответствует
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		8		8	-
Общая сумма положительных критериев		16			
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		0,5		0,5	

Источник информации: расчеты Оценщика

При этом описанный выше анализ результатов расчетов двумя подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования объекта оценки в соответствии с указанным в стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)".

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Применение метода сравнения продаж затруднено из-за того, что на рынке присутствуют только цены предложений, сведения о ценах сделок недоступны, что снижает точность расчетов.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода,

заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока. С учетом нестабильной экономической ситуации, сложившейся в России, данный подход не может отображать реальный уровень доходности оцениваемого типа недвижимости (ставка капитализации).

Различный результат в подходах обоснован различиями в применяемых методах оценки.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Оценщик принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная сравнительным подходом, – 50 %;
- стоимость, определенная доходным подходом, – 50 %.

Табл. 8.15

Согласование рыночной стоимости объектов согласно приложению №2 задания на оценку

Подходы	Итоговые результаты (с учетом НДС), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты руб. с НДС	Итоговые результаты руб. без НДС
Сравнительный	1 312 330 525	0,5	656 165 263	556 072 256
Доходный	1 011 308 164	0,5	505 654 082	428 520 409
Затратный	Не применялся	-	-	-
Рыночная стоимость, руб.			1 161 819 345	984 592 665

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 8.16

Согласование рыночной стоимости объектов согласно приложению №3 задания на оценку

Подходы	Итоговые результаты (с учетом НДС), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты руб. с НДС	Итоговые результаты руб. без НДС
Сравнительный	1 505 409 854	0,5	752 704 927	637 885 532
Доходный	1 396 801 381	0,5	698 400 690	591 864 992
Затратный	Не применялся	-	-	-
Рыночная стоимость, руб.			1 451 105 618	1 229 750 524

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 8.17

Согласование рыночной стоимости объектов согласно приложению №4 задания на оценку

Подходы	Итоговые результаты (с учетом НДС), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты руб. с НДС	Итоговые результаты руб. без НДС
Сравнительный	1 256 881 620	0,5	628 440 810	532 576 958
Доходный	1 106 223 443	0,5	553 111 722	468 738 747
Затратный	Не применялся	-	-	-
Рыночная стоимость, руб.			1 181 552 532	1 001 315 705

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 8.18

Согласование рыночной стоимости объектов согласно приложению №5 задания на оценку

Подходы	Итоговые результаты (с учетом НДС), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты руб. с НДС	Итоговые результаты руб. без НДС
Сравнительный	854 224 835	0,5	427 112 418	361 959 676
Доходный	654 976 632	0,5	327 488 316	277 532 471
Затратный	Не применялся	-	-	-
Рыночная стоимость, руб.			754 600 734	639 492 147

Источник информации: расчеты Оценщика

Так как стоимость объекта согласно приложению № 6 рассчитана только в рамках затратного подхода, результату, полученному в рамках затратного подхода, присвоен вес 100%.

Табл. 8.19

Согласование рыночной стоимости объектов согласно приложению № 6 задания на оценку

Подходы	Итоговые результаты (с учетом НДС), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты руб. с НДС	Итоговые результаты руб. без НДС
Сравнительный	Не применялся	-		
Доходный	Не применялся	-		
Затратный	93 306 854	100%	93 306 854	79 091 759
Рыночная стоимость, руб.				

Источник информации: расчеты Оценщика

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет (с учетом НДС):

4 642 385 083

(Четыре миллиарда шестьсот сорок два миллиона триста восемьдесят пять тысяч восемьдесят три) руб.

В том числе в соответствии с приложениями к заданию на оценку:

Наименование	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
приложение №2	36 853,9	1 161 819 345	984 592 665
приложение №3	42 164,8	1 451 105 618	1 229 750 524
приложение №4	33 678,5	1 181 552 532	1 001 315 705
приложение №5	18 979,4	754 600 734	639 492 147
приложение №6	ж/д путь	93 306 854	79 091 759
Всего	131 676,6	4 642 385 083	3 934 242 800

Источник информации: расчеты Оценщика

8.5.1. Выделение стоимости оцениваемых объектов согласно заданиям на оценку

Оценщику, согласно имеющимся заданиям на оценку, необходимо определить отдельно стоимость каждой позиции в рамках приложения к заданию на оценку.

Для того чтобы выделить стоимость каждой позиции, Оценщик рассчитал стоимость замещения объектов в рамках приложения и определил долю в стоимости имущественного комплекса каждой инвентарной позиции в зависимости от доли в стоимости замещения.

Затраты на замещение зданий определяются как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по всем параметрам оцениваемому объекту.

В данном случае стоимость строительства объекта оценивается по стоимости затрат на замещение объекта с использованием укрупненных показателей стоимости строительства.

Расчет затрат на замещение производился с использованием Справочников оценщика, издаваемых ООО "КО-Инвест", – "Общественные здания, 2014", "Промышленные здания, 2014".

Расчет затрат на замещение без учета износа определяется по формуле:

$$C_з = V \times C_{стр} \times K_{рэ} \times K_р \times K_и,$$

где:

Сз – затраты на замещение единицы измерения объекта в ценах на дату выхода сборника;

V – в зависимости от удельного показателя: строительный объем, общая площадь, протяженность и т.п.;

Крэ – регионально-экономический коэффициент;

Кр – коэффициент, учитывающий различия между оцениваемым объектом и аналогом по объему, площади и другим характеристикам;

Ки – коэффициент пересчета с базовой цены в уровень цен на дату оценки.

Корректировка справочных стоимостных показателей

При оценке конкретного здания и сооружения предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого объекта с параметрами объектов-аналогов.

Поправка на разницу в объеме (V, куб. м) или площади (S, кв. м) между оцениваемым объектом (Vo, So соответственно) и ближайшим параметром из справочника (Vспр, Sспр) определяется с помощью коэффициентов.

Табл. 8.20

Поправочные коэффициенты на разницу в объеме и площади между оцениваемым объектом и ближайшим параметром из справочника

На разницу в объеме		**На разницу в площади**	
Vo/Vспр	Ко	So/Sспр	Ко
0,29–0,10	1,22	0,49–0,25	1,2
0,49–0,30	1,2	0,86–0,50	1,1
0,71–0,50	1,16	0,85–1,15	1
0,70–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,5–2,00	0,93

Источник информации: справочники КО-Инвест "Общественные здания, 2014", "Промышленные здания, 2015"

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (Ксейсм) вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике.

Таблица общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97 приводится в разделе 5 Сборника Ко-Инвест.

Для объектов, расположенных в Москве, коэффициент на сейсмичность принимается равным 1.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент (Ктерр-эк) к стоимости строительства рассчитывается по формуле:

$$\text{Ктер} - \text{эк} = \text{Крег} - \text{эк} \times \text{Кзон} - \text{эк},$$

где:

Крег-эк – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве", раздел 8.2 "Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным системам зданий и сооружений";

Кзон-эк – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии существующих данных.

Региональные различия в стоимости строительства учитываются в корректирующих коэффициентах стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений справочников КО-Инвест (табл. 2.2.2., 2.2.3 справочников "Индексы цен

в строительстве", № 92, июль 2015), поэтому регионально-экономический коэффициент в расчетах принят равным 1.

Оценщик также не располагает информацией о зонально-экономических различиях среднего уровня стоимости строительства в регионах, поэтому этот коэффициент принят равным 1. Таким образом, в расчетах интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент (региональный коэффициент) принят равным 1.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве

Индекс перехода от базовой цены к дате оценки рассчитан путем перемножения индексов:

- и1: для справочников укрупненных показателей в уровне цен на 01.01.2014 индекс перехода от цен 01.01.2014 к ценам на 01.07.2015 – Индексы изменения стоимости строительства по конструктивным системам зданий табл. 2.2.2. (источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" № 92, июль 2015 г.);
- и1: для справочников укрупненных показателей в уровне цен на 01.01.2015 индекс перехода от цен 01.01.2014 к ценам на 01.07.2015 – Индексы изменения стоимости строительства по конструктивным системам зданий табл. 2.2.3. (источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" № 92, июль 2015 г.);
- и2 - прогнозный индекс изменения цен на дату оценки – табл. 2.6. Прогноз индексов цен на строительно-монтажные работы (источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" № 92, июль 2015 г.).

Табл. 8.21

Расчет корректирующих коэффициентов стоимостных показателей для справочников 2014

Конструктивные системы	Индексы изменения стоимости строительства по конструктивным системам зданий с 01.01.2014 на 01.07.2015	Прогноз индексов цен на строительно-монтажные работы с 01.07.2015 на дату оценки	Коэффициент пересчета индексов изменения стоимости строительства на дату оценки
КС-1	1,194	1,0031	1,200
КС-1а	1,207	1,0031	1,210
КС-2	1,323	1,0031	1,330
КС-3	1,037	1,0031	1,040
КС-4	1,246	1,0031	1,250
КС-5	1,256	1,0031	1,260
КС-6	1,279	1,0031	1,280
КС-7	1,253	1,0031	1,260
КС-8	1,238	1,0031	1,240
КС-9	1,157	1,0031	1,160
КС-10	1,226	1,0031	1,230
КС-11	1,276	1,0031	1,280
КС-12	1,232	1,0031	1,240
КС-13	1,253	1,0031	1,260
КС-14	1,365	1,0031	1,370
КС-15	1,358	1,0031	1,360

Источник информации: КО-Инвест "Индексы цен в строительстве" № 92, июль 2015 г.

Табл. 8.22

Расчет корректирующих коэффициентов стоимостных показателей для справочников 2015

Конструктивные системы	Индексы изменения стоимости строительства по конструктивным системам зданий с 01.01.2015 на 01.07.2015	Прогноз индексов цен на строительно-монтажные работы с 01.07.2015 на дату оценки	Коэффициент пересчета индексов изменения стоимости строительства с 2014 на дату оценки
КС-1	1,187	1,0031	1,190
КС-1а	1,23	1,0031	1,230
КС-2	1,375	1,0031	1,380
КС-3	0,99	1,0031	0,990
КС-4	1,273	1,0031	1,280
КС-5	1,307	1,0031	1,310
КС-6	1,310	1,0031	1,310
КС-7	1,272	1,0031	1,280
КС-8	1,274	1,0031	1,280
КС-9	1,186	1,0031	1,190
КС-10	1,25	1,0031	1,250
КС-11	1,341	1,0031	1,350
КС-12	1,266	1,0031	1,270
КС-13	1,272	1,0031	1,280
КС-14	1,385	1,0031	1,390
КС-15	1,408	1,0031	1,410

Источник информации: КО-Инвест "Индексы цен в строительстве" № 92, июль 2015 г.

Расчет затрат на замещение зданий приведен далее в таблице.

Табл. 8.23

Расчет стоимости замещения без учета износа для зданий, входящих в состав оцениваемых объектов

№	Адрес	Инв. номер	Площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м	Наименование сборника	Аналог	Описание аналога	Класс конструктивной системы	Единица измерения строительных единиц объекта аналога	Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сборника (без учета НДС), руб.	Поправка на разницу в объеме, площади	Индекс перехода с даты издания сборника на дату оценки	Затраты на замещение в ценах на дату оценки (без учета НДС), руб.
1	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 2	20163	9 909,80	92 360	Промышленные здания, 2015	ruП3.04.000.0140	Цехи производства карбида бора (раздел машиностроения)	КС-1	1 куб. м	3 988,00	1,00	1,19	438 314 699
2	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 8	25165	1 265,10	5 435	Промышленные здания, 2015	ruП3.04.000.0140	Цехи производства карбида бора (раздел машиностроения)	КС-1	1 куб. м	3 988,00	1,00	1,19	25 792 988
3	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 11	20113	752,80	3 087	Общественные здания, 2014	ruО3.03.000.0053	Офисы (от 2 до 4 этажей)	КС-1	1 куб. м	12 120,00	1,20	1,20	53 876 794
4	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 14	20103	12 512,40	79 118,19	Промышленные здания, 2015	ruП3.04.000.0126	Подготовительные отделения. Здания сложной конфигурации, состоящие из 3-х и 4-х этажных частей	КС-1	1 куб. м	4 473,00	1,00	1,19	421 135 828
5	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 15	20144	656,50	5 184,00	Промышленные здания, 2015	ruП3.04.000.0003	Здания одноэтажные	КС-4	1 куб. м	4 029,00	1,22	1,25	31 851 662
6	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 18	35077	200,40	2 343,61	Промышленные здания, 2015	ruП3.04.000.0144	Здания сортировки	КС-1	1 куб. м	2 127,00	1,00	1,19	5 931 974
7	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 26	22247, 20123	1 887,90	13 363,00	Промышленные здания, 2015	ruП3.04.000.0126	Подготовительные отделения. Здания сложной конфигурации, состоящие из 3-х и 4-х этажных частей	КС-1	1 куб. м	4 473,00	1,00	1,19	71 129 512
8	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 33	20127	2 012,30	12 536,00	Промышленные здания, 2015	ruП3.04.000.0128	Составные корпуса на заводах	КС-1	1 куб. м	5 596,00	1,00	1,19	83 480 233
9	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 35	20111	608,40	3 798,00	Промышленные здания, 2015	ruП3.04.000.0187	Бытовые помещения кузнечно-заготовительного цеха	КС-1	1 куб. м	7 718,00	1,16	1,19	40 463 616
10	г. Москва, ул. Свободы, д. 35,	20115	1 930,20	7 648,00	Промышленные здания, 2015	ruП3.04.000.0172	Административный корпус завода	КС-1а	1 куб. м	7 401,00	1,16	1,23	80 760 944

№	Адрес	Инв. номер	Площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м	Наименование сборника	Аналог	Описание аналога	Класс конструктивной системы	Единица измерения строительных единиц объекта аналога	Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сборника (без учета НДС), руб.	Поправка на разницу в объеме, площади	Индекс перехода с даты издания сборника на дату оценки	Затраты на замещение в ценах на дату оценки (без учета НДС), руб.
	стр. 36												
11	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 38	20368, 35194	1 729,80	9 907,00	Промышленные здания, 2015	ruП3.04.000.0187	Бытовые помещения кузнечно-заготовительного цеха	КС-1	1 куб. м	7 718,00	0,87	1,19	79 161 343
12	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 41	36492	21 578,70	258 206,00	Промышленные здания, 2015	ruП3.04.000.0201	Главный корпус завода "Станкосистема"	КС-5	1 куб. м	6 397,00	1,00	1,31	2 163 784 354
13	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 42	20120	14 006,00	122 909,00	Промышленные здания, 2015	ruП3.04.000.0112	Здания одноэтажные с крановыми пролетами	КС-4	1 куб. м	1 409,00	1,22	1,25	264 097 641
15	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 47	20398	1 256,80	10 838,00	Промышленные здания, 2015	ruП3.04.000.0146	Цехи (здания сложной конфигурации, состоящие из 1-но и 4-х этажных частей с подвалом)	КС-4	1 куб. м	3 571,00	1,00	1,25	48 378 123
16	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 3	20121	18 522,90	184 929,00	Промышленные здания, 2015	ruП3.04.000.0138	Цехи	КС-1	1 куб. м	2 169,00	1,00	1,19	477 322 091
17	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 6	20161	6 994,90	76 122,00	Промышленные здания, 2015	ruП3.04.000.0177	Бытовой корпус завода автоприцепов	КС-4	1 куб. м	9 343,00	1,00	1,25	889 009 808
18	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 10	20129	2 827,90	21 112,59	Промышленные здания, 2015	ruП3.04.000.0001	Здания одноэтажные без кранов	КС-4	1 куб. м	3 837,00	1,20	1,25	121 513 498
19	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 29	20118	5 536,20	75 699,22	Промышленные здания, 2015	ruП3.04.000.0150	Цехи (здания 1-этажные простой конфигурации)	КС-1	1 куб. м	2 731,00	1,00	1,19	246 014 138
20	г. Москва, ул. Свободы, д. 35	20167	3 405,10	10 617,00	Промышленные здания, 2015	ruП3.04.000.0172	Административный корпус завода	КС-1а	1 куб. м	7 401,00	1,00	1,23	96 648 993
21	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 48	20130	354,90	2 415,70	Промышленные здания, 2015	ruП3.04.000.0139	Цехи	КС-4	1 куб. м	2 763,00	1,00	1,25	8 343 234
22	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 50	20112	4 549,40	31 980,00	Промышленные здания, 2015	ruП3.04.000.0133	Цехи (здания сложной конфигурации, состоящие из 1-но и 4-х этажных частей, оборудованные	КС-1	1 куб. м	3 189,00	1,00	1,19	121 361 222

№	Адрес	Инв. номер	Площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м	Наименование сборника	Аналог	Описание аналога	Класс конструктивной системы	Единица измерения строительных единиц объекта аналога	Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сборника (без учета НДС), руб.	Поправка на разницу в объеме, площади	Индекс перехода с даты издания сборника на дату оценки	Затраты на замещение в ценах на дату оценки (без учета НДС), руб.
							кранами)						
23	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 57	20159	847,20	6 076,00	Промышленные здания, 2015	ruП3.04.000.0142	Цехи (здания 1-но, 2-х и 3-х этажные с кранами)	КС-1	1 куб. м	2 321,00	1,00	1,19	16 781 851
24	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 62	20143	625,80	5 548,00	Промышленные здания, 2015	ruП3.04.000.0142	Цехи (здания 1-но, 2-х и 3-х этажные с кранами)	КС-1	1 куб. м	2 321,00	1,00	1,19	15 323 521
25	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 19	20165	5 438,00	54 154,00	Промышленные здания, 2015	ruП3.04.000.0146	Цехи (здания сложной конфигурации, состоящие из 1-но и 4-х этажных частей с подвалом)	КС-4	1 куб. м	3 571,00	1,00	1,25	241 729 918
26	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 21	20180	7 947,60	62 588,00	Промышленные здания, 2015	ruП3.04.000.0172	Административный корпус завода	КС-1а	1 куб. м	7 401,00	0,93	1,23	529 870 252
27	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 34	20169	537,90	2 816,00	Промышленные здания, 2015	ruП3.04.000.0165	Административно-бытовой корпус	КС-1	1 куб. м	8 801,00	1,16	1,19	34 211 304
29	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 49	20137	3 179,60	24 405,00	Промышленные здания, 2015	ruП3.04.000.0142	Цехи (здания 1-но, 2-х и 3-х этажные с кранами)	КС-1	1 куб. м	2 321,00	1,00	1,19	67 406 366
30	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 53	20119	530,20	3 426,00	Промышленные здания, 2015	ruП3.04.000.0142	Цехи (здания 1-но, 2-х и 3-х этажные с кранами)	КС-1	1 куб. м	2 321,00	1,00	1,19	9 462 578
	Итого		139 266,60	1 246 602,31									6 818 667 368

Источник информации: расчеты оценщика

Расчет стоимости отдельных объектов в соответствии с приложениями задания на оценку приведен в таблице ниже.

Табл. 8.24

Расчет стоимости отдельных позиций, входящих в состав оцениваемых объектов, согласно заданию на оценку

Наименование объектов	Общая площадь оцениваемых объектов, кв. м	Стоимость замещения без учета износа, руб. (без учета НДС)	Доля в стоимости (пропорционально затратам на строительство без учета износа)	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. включая стоимость земельного участка
приложение №2, в том числе:		**1 375 326 030**	**1,000**	**1 161 819 345**
стр.3 КОРПУС 31	18 594,80	477 322 091	0,347	403 222 238
стр.19 КОРПУС 118	5 438,00	241 729 918	0,176	204 203 577
стр.21 КОРПУС 118А 2 ОЧЕР.	7 947,60	529 870 252	0,385	447 612 781
стр.34 КОРПУС 67 (административно-складское здание (35,30% административное, 64,70% складское) стр.34 КОРПУС 67 (реконструкция)	537,90	34 211 304	0,025	28 900 314
стр.49 КОРПУС 70 (производственное здание)	3 179,60	67 406 366	0,049	56 942 149
стр.53 КОРПУС 30 депо (производственное здание)	530,20	9 462 578	0,007	7 993 600
стр.62 КОРПУС 84 трансф.подст.№11 (производственное здание (компрессорная)	625,80	15 323 521	0,011	12 944 686
приложение №3, в том числе:		**1 375 494 280**	**1,000**	**1 451 105 618**
стр.2 КОРПУС 112 (производственно-административное здание (70% производственное, 30% административное) стр.2 КОРПУС 112 (реконструкция)	9 909,80	438 314 699	0,319	462 408 991
стр.14 КОРПУС 2 (производственное помещение)	12 512,40	421 135 828	0,306	444 285 792
стр.18 КОРПУС 112 А (производственное помещение) стр.18 КОРПУС 112А (реконструкция)	200,40	5 931 974	0,00431	6 258 056
стр.29 КОРПУС 29 (производственное помещение)	5 536,20	246 014 138	0,179	259 537 610
стр.42 КОРПУС 32 (производственные помещения) стр.42 КОРПУС 32 (реконструкция)	14 006,00	264 097 641	0,192	278 615 168
приложение №4, в том числе:		**2 678 679 569**	**1,000**	**1 181 552 532**
стр.8 КОРПУС 26 (производственное здание (лаборатория)	1 265,10	25 792 988	0,010	11 377 162
стр.11 КОРПУС 25 (административное здание)	752,80	53 876 794	0,020	23 764 792
стр.15 КОРП.86 (производственное здание)	656,50	31 851 662	0,012	14 049 613
стр.26 КОРПУС-36А \КОМПРЕССОРНАЯ\ стр.26 КОРПУС-36 ТП-5409,ТП-5419 Трансф. подстанц. (производственное здание (распределительная подстанция)	1 887,90	71 129 512	0,027	31 374 882
стр.33 КОРПУС-48 (производственное помещение)	2 012,30	83 480 233	0,031	36 822 725
стр.35 КОРПУС 18 (производственно-административное здание (73,10% производственное, 26,90% административное)	608,40	40 463 616	0,015	17 848 304
стр.36 КОРПУС 26 А (административное здание)	1 930,20	80 760 944	0,030	35 623 260
стр.38 КОРП.78-ОЧИСТН.СООРУЖЕНИЯ стр.38 КОРПУС 78 А ПРИСТРОЙКА К КОРП 78 (производственное здание (очистные сооружения)	1 729,80	79 161 343	0,030	34 917 683
стр.41 КОРПУС 110 (производственное здание)	21 578,70	2 163 784 354	0,808	954 434 756
стр.47 КОРП.132 КТП-55 (производственное здание (градирни)	1 256,80	48 378 123	0,018	21 339 355
приложение №5, в том числе:		**1 253 658 606**	**1,000**	**754 600 734**
КОРПУС 1 А (административное здание заводоуправления)	3 405,10	96 648 993	0,077	58 174 850

Наименование объектов	Общая площадь оцениваемых объектов, кв. м	Стоимость замещения без учета износа, руб. (без учета НДС)	Доля в стоимости (пропорционально затратам на строительство без учета износа)	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. включая стоимость земельного участка
КОРПУС 1А административный (реконструкция)				
стр.6 КОРПУС 117А (производственно-административное (70,50% производственное, 29,50% административное)	6 994,90	889 009 808	0,709	535 111 752
стр.6 КОРПУС 117А (реконструкция)				
стр.10 КОРПУС-59 (производственное здание)	2 827,90	121 513 498	0,097	73 141 264
стр.10 КОРПУС-59 (реконструкция)				
стр.48 КОРПУС-60 (в т.ч.антрес.-80.5 кв.м.) (производственные помещения)	354,90	8 343 234	0,007	5 021 950
стр.50 КОРПУС 24 (производственные помещения)	4 549,40	121 361 222	0,097	73 049 606
стр.57 КОРПУС-58	847,20	16 781 851	0,013	10 101 312
приложение №6, в том числе:				**93 306 854**
Железнодорожный путь протяженностью 4 221,73 м				93 197 856
Железнодорожный путь протяженностью 210 м				108 998
Всего				**4 642 385 083**

Источник информации: расчеты Оценщика

8.6. Расчет рыночной стоимости земельного участка, приходящегося на оцениваемые объекты

Согласно заданию на оценку, необходимо стоимость единого объекта недвижимости разделить на стоимость улучшений и стоимость земельного участка.

Общие сведения

Заказчиком предоставлена информация о земельных участках, приходящихся на оцениваемые объекты, согласно приложениям к заданию на оценку.

Для помещений, входящих в состав объекта оценки, доля земельного участка определена пропорционально занимаемой площади в здании.

Табл. 8.25

Общие сведения о земельном участке согласно приложению №2 и №6 задания на оценку

Объекты, расположенные на земельном участке, согласно заданию на оценку	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Площадь земельного участка, приходящаяся на объекты, кв. м
Приложение №2			
стр.3 КОРПУС 31		18 209,70	39 367,88
стр.19 КОРПУС 118		3 464,40	7 489,75
стр.21 КОРПУС 118А 2 ОЧЕР.		2 703,50	5 844,75
стр.34 КОРПУС 67		618,80	1 337,79
стр.49 КОРПУС 70	67 600	2 746,00	5 936,63
стр.53 КОРПУС 30 депо		581,50	1 257,16
стр.62 КОРПУС 84 трансф.подст.№11		750,40	1 622,30
Приложение №6			
Железнодорожный путь протяженностью 4 221,73 м		-	4 743,75
Железнодорожный путь протяженностью 210 м		-	0
Итого		29 074,30	67 600

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Табл. 8.26

Общие сведения о земельном участке согласно приложению №3 задания на оценку

Объекты, расположенные на земельном участке, согласно заданию на оценку	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Площадь земельного участка, приходящаяся на объекты, кв. м
стр.2 КОРПУС 112 (производственно-административное здание -70% производственное, 30% административное)		5 229,40	10 246,05
стр.14 КОРПУС 2 (производственное помещение)		8 887,41	12 662,31
стр.18 КОРПУС 112 А (производственное помещение)	61 500	78,29	4,29
стр.29 КОРПУС 29 (производственное помещение)		5 131,38	6 010,12
стр.42 КОРПУС 32 (производственные помещения)		12 062,00	23 633,29
Итого		31 388,48	52 556,06

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Табл. 8.27

Общие сведения о земельном участке согласно приложению №4 задания на оценку

Объекты, расположенные на земельном участке, согласно заданию на оценку	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Площадь земельного участка, приходящаяся на объекты, кв. м
стр.8 КОРПУС 26		393,00	1902,75
стр.11 КОРПУС 25 (административное здание)		457,40	2214,55
стр.15 КОРП.86		784,90	3800,17
стр.26 КОРПУС-36А \КОМПРЕССОРНАЯ\		1 518,00	7349,55
стр.33 КОРПУС-48		1 924,50	9317,66
стр.35 КОРПУС 18	42 700	512,80	2482,77
стр.36 КОРПУС 26 А (административное здание)		562,00	2720,98
стр.38 КОРП.78-ОЧИСТН.СООРУЖЕНИЯ		834,90	4042,25
стр.41 КОРПУС 110		834,90	4042,25
стр.47 КОРП.132 КТП-55		997,00	4827,07
Итого		8 819,40	42 700,00

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Табл. 8.28

Общие сведения о земельном участке согласно приложению №5 задания на оценку

Объекты, расположенные на земельном участке, согласно заданию на оценку	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Площадь земельного участка, приходящаяся на объекты, кв. м
КОРПУС 1 А	32 500	897,9	2238,28
стр.6 КОРПУС 117А		4389,1	10941,13
стр.10 КОРПУС-59 (производственное здание)		3409,1	8498,19
стр.48 КОРПУС-60 (в т. ч. антрес.-80.5 кв. м.) (производственные помещения)		331,07	290,92
стр.50 КОРПУС 24 (производственные помещения)		3387,2	8443,60
стр.57 КОРПУС-58		623,2	1553,51
Итого		13 037,57	31 965,63

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Общие положения

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

При наличии активного рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества России (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. Распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р) и Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утверждены Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р).

В соответствии с методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) на земельные участки используются указанные ниже подходы.

На сравнительном подходе основаны:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

На доходном подходе основаны:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами недвижимости, которые были недавно проданы.

Метод выделения применяется для определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости – земельного участка с находящимися на нем улучшениями. Основным условием применения этого метода является соответствие существующего использования земельного участка и расположенных на нем улучшений его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения – определение составляющей стоимости земельного участка на основании известного соотношения стоимости земли и улучшений в имущественном комплексе. Метод основан на принципе вклада и утверждении того, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и построек.

Метод капитализации земельной ренты основан на том, что при наличии достаточной информации о ставках аренды земельных участков можно проводить определение стоимости

этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок.

Метод остатка основан на технике инвестиционной группы для физических составляющих. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных участков, если есть возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Стоимость земли определяют в результате капитализации части дохода, относящегося к земле.

Метод предполагаемого использования так же, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности. Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Затратный подход для оцениваемого земельного участка не применялся, так как земельные участки являются невозобновляемым активом. Учитывая вышеизложенное, Оценщик принял решение не использовать затратный подход в отношении земельного участка.

Доходный подход для оцениваемого земельного участка не применялся, т. к. данный подход позволяет определить стоимость земельного участка с точки зрения его наиболее эффективного использования, а также инвестиционную привлекательность объекта. Учитывая нестабильную экономическую ситуацию, стагнацию рынка недвижимости, увеличение сроков экспозиции объектов, отсутствие данных о перспективах развития района, данный подход в отношении оцениваемого земельного участка не применялся.

В рамках сравнительного подхода расчет рыночной стоимости земельного участка был реализован с применением метода сравнения продаж, т. к. данный метод опирается на рыночную информацию, отличается достоверностью получаемых результатов и подтверждается ссылками на источники рыночной информации.

Табл. 8.29

Обоснование применения метода оценки земельного участка

№ п/п	Наименование метода	Обоснование применения
1	Метод сравнения продаж	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Применение связано с тем, что метод опирается на рыночную информацию и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации

Источник информации: анализ исходных данных, проведенный Оценщиком

Обоснование выбора метода расчета

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с применением количественных корректировок.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта сравнительным подходом. Описание алгоритма расчета в рамках подходов приведено в разделе 10 настоящего отчета.

При реализации данного метода используют процентные корректировки[20].

[20] "Экономика недвижимости": Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены предложения объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Вносимые корректировки учитывают принцип вклада. *"Принцип вклада устанавливает соотношение между затратами и стоимостью. В соответствии с принципом вклада затраты, направленные на создание дополнительных элементов улучшений, не всегда равны вкладу этих элементов в рыночную стоимость. Возможны три варианта соотношения затрат: затраты меньше вклада, затраты равны вкладу и затраты больше вклада"*[21]

Итоговые значения скорректированных цен сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены в качестве базиса для определения рыночной стоимости основан на выборе итоговой скорректированной цены сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, и выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- определение единицы и элементов сравнения, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем корректировки цен предложений аналогов и обобщения скорректированных цен.

Обоснование выбора единицы сравнения

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 кв. м общей площади объекта, т. к. данным показателем оперируют в работе большинство агентств недвижимости, а также собственники недвижимости. Единица сравнения является самой распространенной и показательной на рынке земельных участков в России, поэтому другие единицы сравнения не рассматриваются.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Далее приведены элементы сравнения при продаже объектов.

Табл. 8.30

Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости
	Категория
	Вид разрешенного использования
	Наличие обременений и ограничений

[21] С.В. Грибовский "Оценка недвижимости", М: Маросейка, 2009, стр. 43.

Группа факторов	Элементы сравнения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Платеж эквивалентом денежных средств
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	Отличие цены предложения от цены сделки
Условие времени продажи (даты предложения)	Изменение цен во времени
Характеристики месторасположения объекта	Адрес местоположения
	Транспортная доступность
	Направление и расстояние до МКАД
	Ближайшее окружение
Физические характеристики объекта	Общая площадь
	Состав и наличие коммуникаций
Экономическая характеристика	Наличие строений

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их правовых и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к одной и той же категории, сопоставимы по местоположению с оцениваемым объектом, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемого земельного участка.

Результаты вышеизложенного представлены в Табл. 8.31 настоящего Отчета, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объектов-аналогов и объекта оценки.

Табл. 8.31

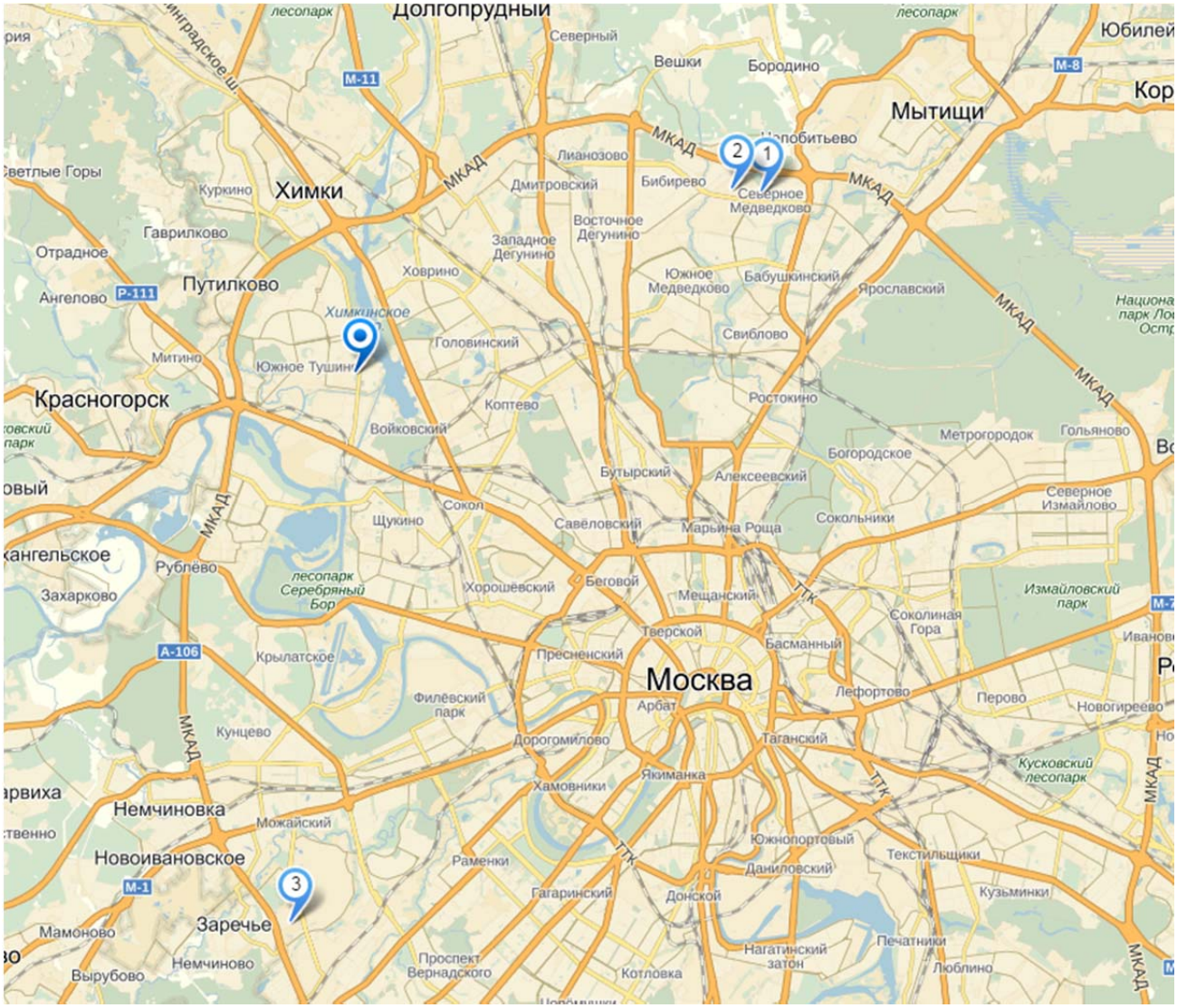
Репрезентативная выборка объектов-аналогов для земельного участка

Характеристики сравнения		Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Вид разрешенного использования	Для целей эксплуатации существующих зданий и сооружений	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения коммерческих объектов
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Платеж эквивалентом денежных средств	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	Отличие от рыночных условий	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условие времени продажи (даты предложения)	Дата предложения/оценки	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015
	Тип цены	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	Адрес местоположения	г. Москва, ул. Свободы, д. 35	г. Москва, ул. Широкая	г. Москва, Полярная улица, 35БС1	г. Москва, Рябиновая улица, вл34Б
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Ближайшее окружение	Промышленная застройка	Промышленная застройка	Промышленная застройка	Промзона Очаково
Физические характеристики объекта	Общая площадь, кв. м	372 338	12 000	11 630	15 000
	Инженерные коммуникации	На участке	На участке	Оплачены ТУ	По границе
	Объекты недвижимости, расположенные на участке	Здания и сооружения Тушинского машиностроительного завода (ОАО ТМЗ)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Дополнительная информация			ГПЗУ на стр-во 8000 кв.м. офисных площадей. участок без строений, коммуникации на участке, огорожен забором. Оплачено 600 кВт эл мощностей. Доля города выкуплена	Утвержденный проект производственно-складского комплекса класса В+. Строительный проект прошел экспертизу (получены и оплачены ТУ ТС, ВиК и ЭСн). Получено разрешение на строительство. Состояние стройплощадки: - выполнены подготовительные работы (устройство временной дороги и внеплощадочных сетей ВиК); - подведено электричество 600 Квт. (стоит ТП на участке).	Получено ГПЗУ на строительство 10000 кв.м. автопредприятия. Все сети по границе участка в объеме, необходимом для работы коммерческого объекта площадью 10000 кв. м. Участок огорожен, выровнен, правильной прямоугольной формы, снят верхний слой грунта.
Стоимостные характеристики	Цена предложения (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС), руб.		49 000 000	45 000 000	99 000 000
	Цена предложения (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС), руб./кв. м		4 083	3 869	6 600
Источник информации			http://www.cian.ru/sale/suburban/2400148/	http://www.cian.ru/sale/suburban/7550296/	http://www.cian.ru/sale/suburban/2425555/
Номер телефона			8-926 602-24-37	8-910 440-88-09 , +7 495 639-99-99	8-985 269-50-41

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Рисунок 8.2

Месторасположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов на карте г. Москвы



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

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

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения оцениваемый объект сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %.

Табл. 8.32

Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между земельным участком, относящимся к оцениваемым помещениям, и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения
1	Виды прав на оцениваемый объект
2	Категория земель
3	Вид разрешенного использования
4	Наличие обременений и ограничений
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
6	Условия продажи (предложения)
7	Транспортная доступность
8	Ближайшее окружение

№ п/п	Элементы сравнения
9	Линия домов
10	Общая площадь
11	Наличие ж/д ветки
12	Наличие коммуникаций
13	Наличие строений

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

В таблицах ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами.

Табл. 8.33

Элементы сравнения, по которым имеются различия между земельным участком, относящимся к оцениваемым помещениям, и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения
1	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)
2	Местоположение
3	Вид разрешенного использования

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Оценщик проанализировал условия продажи аналогичных объектов и установил, что сделки будут совершаться на типичных рыночных условиях, поэтому корректировка не вводится.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденций развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: "скидку на торг".

В рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) рассчитывалась аналогично как для объекта целиком и составила 14 % (см. п. 7.1.4 настоящего Отчета).

Корректировка на местоположение

Подобранные объекты аналоги для расчета рыночной стоимости права аренды земельного участка расположены в разных районах города, в зоне промышленной застройки.

Объект оценки расположен в Северо-западном административном округе. Объекты аналоги №1 и №2 расположены в Северном административном округе. Объект аналог №3 расположен в Западном административном округе. Необходимо внести корректировку на местоположение относительно административных округов.

Величина корректировки определена как соотношение среднего уровня кадастровой стоимости в разрезе видов разрешенного использования по административным округам Москвы[22]. Средний уровень кадастровой стоимости принят для объектов промышленного назначения (9 группа) по административным округам. Расчет корректировки на местоположение приведен ниже.

[22] Отчет № 52/14 в соответствии с Государственным контрактом № 736г от 20.02.2014 г. (по кадастровой оценке земельных участков на территории города Москвы и внутригородских муниципальных образований, включенных в состав города Москвы в результате изменения границы города Москвы)

Табл. 8.34

Расчет корректировки на местоположение

Административный округ	Средний уровень кадастровой стоимости в разрезе видов разрешенного использования, рублей/кв. м (9 группа)	Корректировка на местоположение
Западный	13 052	-16%
Северо-Западный	10 925	0%
Северный	13 467	-19%

Источник информации: расчеты Оценщика, Отчет № 52/14 в соответствии с Государственным контрактом № 736г от 20.02.2014 г.

Корректировка на вид разрешенного использования

Объект оценки имеет вид разрешенного использования - под размещение промышленных объектов. Объект аналог №3 имеет вид разрешенного использования - под размещение объектов делового назначения (7 группа).

По данному параметру необходимо внести корректировку. Величина корректировки определена как соотношение среднего уровня кадастровой стоимости в разрезе видов разрешенного использования в рамках Западного административного округа г. Москвы.

Табл. 8.35

Расчет корректировки на местоположение

Административный округ	Средний уровень кадастровой стоимости в разрезе видов разрешенного использования, рублей/кв. м (7 группа)
Западный	44 580
Северо-Западный	33 972
Корректировка на вид разрешенного использования	-23,8%

Источник информации: расчеты Оценщика, Отчет № 52/14 в соответствии с Государственным контрактом № 736г от 20.02.2014 г.

Корректировка на площадь объекта

Корректировка на общую площадь вносится, если площадь объекта оценки значительно отклоняется от площади аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от величины самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших участков ниже, чем меньших по площади участков. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на площадь. Так как в рамках настоящего отчета определяется стоимость помещений, рыночная стоимость земельного участка, относящегося к объекту оценки, определена справочно, внесение корректировки на общую площадь нецелесообразно.

Табл. 8.36

Расчет удельного показателя стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Показатель	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Цена предложения с учетом НДС	руб./кв. м (с учетом НДС)		4 083	3 869	6 600
Вид права на объект недвижимости		Аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Корректировка на вид права	%		0,00%	0,00%	0,00%
Категория земельного участка		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию	%		0,00%	0,00%	0,00%
Вид разрешенного использования		Для целей эксплуатации существующих зданий и сооружений	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения коммерческих объектов
Корректировка на вид разрешенного использования	%		0,00%	0,00%	-23,80%
Общая корректировка на состав передаваемых прав	%		0,00%	0,00%	-23,80%
Скорректированная цена объекта	руб./кв. м (с учетом НДС)		4 083	3 869	5 030
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена объекта	руб./кв. м (с учетом НДС)		4 083	3 869	5 030
Условия продаж		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена объекта	руб./кв. м (с учетом НДС)		4 083	3 869	5 030
Дата предложения/оценки		Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015
Корректировка на дату предложения	%		0,00%	0,00%	0,00%
Тип цены		Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг	%		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Общая корректировка на условие времени продажи (даты предложения)	%		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м (с учетом НДС)		3 512	3 328	4 325
Адрес местоположения		г. Москва, ул. Свободы, д. 35	г. Москва, ул. Широкая	г. Москва, Полярная улица, 35БС1	г. Москва, Рябиновая улица, вл34Б
Корректировка на местоположение	%		-16%	-16%	-19%
Транспортная доступность		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на транспортную доступность	%		0,00%	0,00%	0,00%
Ближайшее окружение		Промышленная застройка	Промышленная застройка	Промышленная застройка	Промзона Очаково
Корректировка на ближайшее окружение			0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка на местоположение			-16,30%	-16,30%	-18,87%
Скорректированная цена	руб./кв. м (с учетом НДС)		2 939	2 785	3 509
Площадь участка	кв. м	372 338	12 000	11 630	15 000
Корректировка на площадь	%		0,00%	0,00%	0,00%
Состав и наличие коммуникаций		На участке	На участке	Оплачены ТУ	По границе
Корректировка на состав и наличие коммуникаций	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие строений на участке		Здания и сооружения Тушинского машиностроительного завода	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Характеристика	Показатель	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
		(ОАО ТМЗ)			
Корректировка на наличие строений	%		0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка на физические характеристики объекта	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м (с учетом НДС)		2 939	2 785	3 509
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	%		30,30%	30,30%	56,67%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях		3	3	2
Весовой коэффициент	%		39,45%	39,45%	21,09%
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./кв. м (с учетом НДС)	2 998			
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./кв. м (без учета НДС)	2 541			

Источник информацииб расчеты оценщика

Расчет стоимости оцениваемых объектов с выделением стоимости земельного участка приведен ниже.

Табл. 8.37

Итоговая рыночная стоимость отдельных позиций, входящих в состав оцениваемых объектов, согласно заданию на оценку

Наименование объектов	Общая площадь оцениваемых объектов, кв. м	Рыночная стоимость улучшений без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость земельного участка без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость объектов без учета НДС, руб. (включая стоимость земельного участка)	Рыночная стоимость объектов с учетом НДС, руб. (включая стоимость земельного участка)
приложение №2, в том числе:				**984 592 665**	**1 161 819 345**
стр.3 КОРПУС 31	18 594,80	241 692 664	100 021 097	341 713 761	403 222 238
стр.19 КОРПУС 118	5 438,00	154 024 840	19 029 039	173 053 879	204 203 577
стр.21 КОРПУС 118А 2 ОЧЕР.	7 947,60	364 483 250	14 849 615	379 332 865	447 612 781
стр.34 КОРПУС 67 (административно-складское здание (35,30% административное, 64,70% складское) стр.34 КОРПУС 67 (реконструкция)	537,90	21 092 886	3 398 906	24 491 792	28 900 315
стр.49 КОРПУС 70 (производственное здание)	3 179,60	33 173 002	15 083 056	48 256 058	56 942 148
стр.53 КОРПУС 30 депо (производственное здание)	530,20	3 580 211	3 194 027	6 774 237	7 993 600
стр.62 КОРПУС 84 трансф.подст.№11 (производственное здание (компрессорная)	625,80	6 848 323	4 121 750	10 970 073	12 944 686
приложение №3, в том числе:				**1 229 750 524**	**1 451 105 618**
стр.2 КОРПУС 112 (производственно-административное здание (70% производственное, 30% административное) стр.2 КОРПУС 112 (реконструкция)	9 909,80	365 840 103	26 031 924	391 872 027	462 408 992
стр.14 КОРПУС 2 (производственное помещение)	12 512,40	344 342 532	32 170 851	376 513 383	444 285 792
стр.18 КОРПУС 112 А (производственное помещение) стр.18 КОРПУС 112А (реконструкция)	200,40	5 292 547	10 890	5 303 437	6 258 056
стр.29 КОРПУС 29 (производственное помещение)	5 536,20	204 677 335	15 269 792	219 947 127	259 537 610
стр.42 КОРПУС 32 (производственные помещения) стр.42 КОРПУС 32 (реконструкция)	14 006,00	176 069 982	60 044 568	236 114 550	278 615 168
приложение №4, в том числе:				**1 001 315 705**	**1 181 552 532**
стр.8 КОРПУС 26 (производственное здание	1 265,10	4 807 392	4 834 271	9 641 663	11 377 162

Наименование объектов	Общая площадь оцениваемых объектов, кв. м	Рыночная стоимость улучшений без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость земельного участка без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость объектов без учета НДС, руб. (включая стоимость земельного участка)	Рыночная стоимость объектов с учетом НДС, руб. (включая стоимость земельного участка)
(лаборатория)					
стр.11 КОРПУС 25 (административное здание)	752,80	14 513 202	5 626 452	20 139 654	23 764 792
стр.15 КОРП.86 (производственное здание)	656,50	2 251 440	9 655 011	11 906 451	14 049 612
стр.26 КОРПУС-36А \КОМПРЕССОРНАЯ\					
стр.26 КОРПУС-36 ТП-5409,ТП-5419 Трансф. подстанц. (производственное здание (распределительная подстанция)	1 887,90	7 916 049	18 672 834	26 588 883	31 374 882
стр.33 КОРПУС-48 (производственное помещение)	2 012,30	7 532 532	23 673 168	31 205 700	36 822 726
стр.35 КОРПУС 18 (производственно-административное здание (73,10% производственное, 26,90% административное)	608,40	8 817 757	6 307 924	15 125 681	17 848 304
стр.36 КОРПУС 26 А (административное здание)	1 930,20	23 276 073	6 913 131	30 189 204	35 623 261
стр.38 КОРП.78-ОЧИСТН.СООРУЖЕНИЯ					
стр.38 КОРПУС 78 А ПРИСТРОЙКА К КОРП 78 (производственное здание (очистные сооружения)	1 729,80	19 321 198	10 270 058	29 591 256	34 917 682
стр.41 КОРПУС 110 (производственное здание)	21 578,70	798 572 955	10 270 058	808 843 013	954 434 755
стр.47 КОРП.132 КТП-55 (производственное здание (градирни)	1 256,80	5 820 158	12 264 042	18 084 200	21 339 356
приложение №5, в том числе:				**639 492 147**	**754 600 734**
КОРПУС 1 А (административное здание заводоуправления)	3 405,10	43 613 968	5 686 752	49 300 720	58 174 850
КОРПУС 1А административный (реконструкция)					
стр.6 КОРПУС 117А (производственно-административное (70,50% производственное, 29,50% административное)	6 994,90	425 686 649	27 797 887	453 484 536	535 111 753
стр.6 КОРПУС 117А (реконструкция)					
стр.10 КОРПУС-59 (производственное здание)	2 827,90	40 392 958	21 591 163	61 984 121	73 141 263
стр.10 КОРПУС-59 (реконструкция)					
стр.48 КОРПУС-60 (в т.ч.антрес.-80.5 кв.м.) (производственные помещения)	354,90	3 516 761	739 129	4 255 890	5 021 950
стр.50 КОРПУС 24 (производственные помещения)	4 549,40	40 453 984	21 452 462	61 906 446	73 049 606
стр.57 КОРПУС-58	847,20	4 613 465	3 946 969	8 560 434	10 101 312
приложение №6, в том числе:				**79 091 759**	**93 306 854**
Железнодорожный путь протяженностью 4 221,73 м		66 928 892	12 053 869	78 982 761	93 197 856
Железнодорожный путь протяженностью 210 м		108 998		108 998	108 998
ИТОГО		**3 439 262 107**	**494 980 693**	**3 934 242 800**	**4 642 385 083**

Источник информации: расчеты Оценщика

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете, Оценщиком сделан вывод, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет (с учетом НДС):

4 642 385 083

(Четыре миллиарда шестьсот сорок два миллиона триста восемьдесят пять тысяч восемьдесят три) руб.

В том числе в соответствии с приложениями к заданию на оценку:

Наименование	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость объектов без учета НДС, руб. (включая стоимость земельного участка)	Рыночная стоимость объектов с учетом НДС, руб. (включая стоимость земельного участка)
приложение №2	36 853,9	984 592 665	1 161 819 345
приложение №3	42 164,8	1 229 750 524	1 451 105 618
приложение №4	33 678,5	1 001 315 705	1 181 552 532
приложение №5	18 979,4	639 492 147	754 600 734
приложение №6	ж/д путь	79 091 759	93 306 854
Всего	131 676,6	3 934 242 800	4 642 385 083

Источник информации: расчеты Оценщика

Оценщик: **Терешин И. В.**

Полученный результат оценки отражает независимое суждение Оценщика о стоимости имущества, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, и носит рекомендательный характер (см. ст. 12 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ"). Таким образом, вышеуказанные значения могут быть использованы Заказчиком в качестве отправной точки при реализации.

10. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Основные этапы проведения оценки

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

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

10.2. Обзор подходов и методов оценки объектов недвижимости

Определения подходов к оценке приведены в ФСО № 1.

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

"п. 14. Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

п. 21. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить,

а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

"п. 15. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревание. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

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

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

10.3. Обзор подходов и методов оценки земельных участков

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся

формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Методы оценки земельных участков

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитываются объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.
Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно: выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом, – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный виды износа могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

- При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей

необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

10.4. Согласование результатов

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

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

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

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

11. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки *(согласно Федеральному*

стандарту оценки № 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", пункт 8).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Перечень документов, предоставленных Заказчиком и определяющих качественные и количественные характеристики объекта оценки:

- Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-05-045522 от 22.10.2014.
- Свидетельство о государственной регистрации права №77-АР 957987 от 29.10.2014.
- Технический паспорт на здание площадью 32 790,5 кв. м от 18.01.2007.
- Кадастровый паспорт на помещения площадью 77/501/14-23458 от 20.01.2014.
- Экспликация к поэтажному плану.

Нормативные акты

- Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
- Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
- Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".
- Распоряжение Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
- Распоряжение Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р.
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)".
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 255 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)".
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 254 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" (в действующей редакции).
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)",- утвержденный Приказом Министерства экономического развития и Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. Распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 г. № 2314-р).
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р).

Научная литература

- Основы оценочной деятельности. Учебное пособие. Ф.Б. Риноль – Сарагоси. Изд-во "Приор", 2001 г.

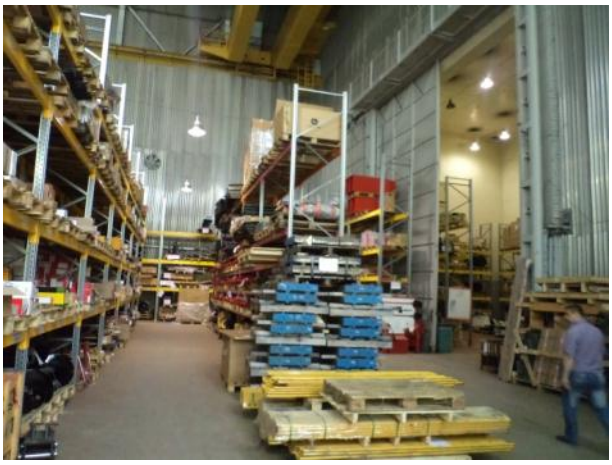
- Правовое регулирование оценочной деятельности, А. В. Верхозина, Москва 2003 г.
- Оценка недвижимости, Тарасевич Е.И. С-Петербург, "СПбГТУ", 1997 г.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В.М. Рутгайзера Учебно-практическое пособие – М.: Дело, 1998 г.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Табл. 14.1

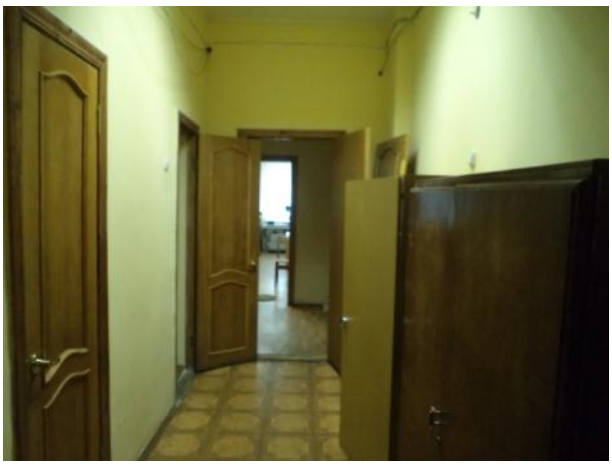
Фотографии оцениваемых объектов

Производственно-административное здание (70 % производственное, 30 % административное), стр. 2, инв. № 20163

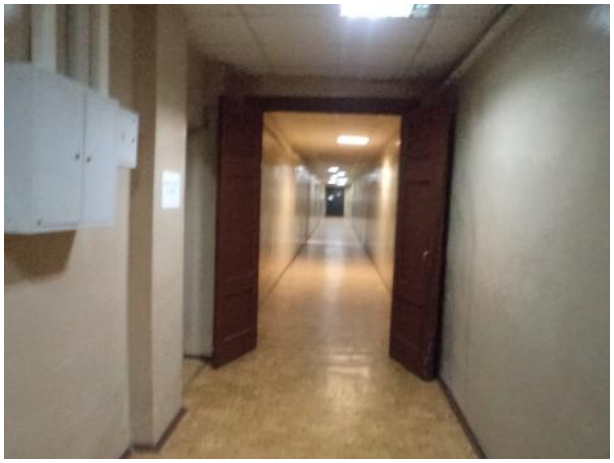


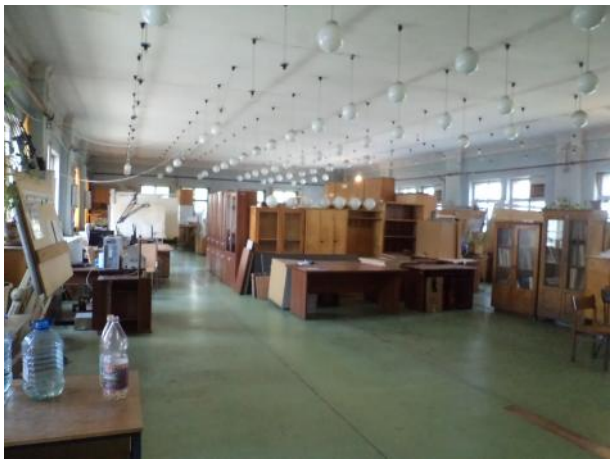
Производственное здание (лаборатория), стр. 8, инв. № 25165

Административное здание, стр. 11, инв. № 20113



Производственное помещение, стр. 14, инв. № 20103





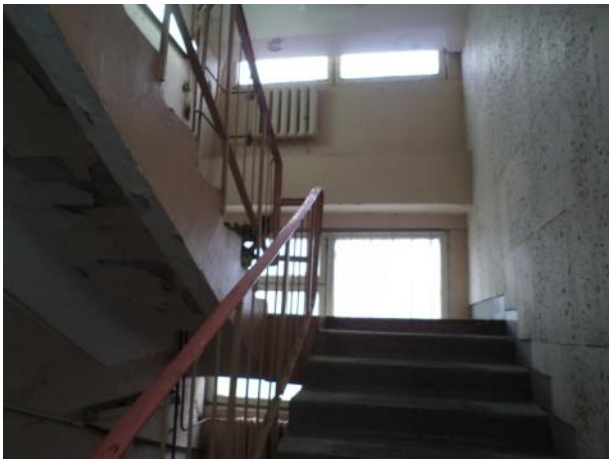
Производственное здание, стр. 15, инв. № 20144

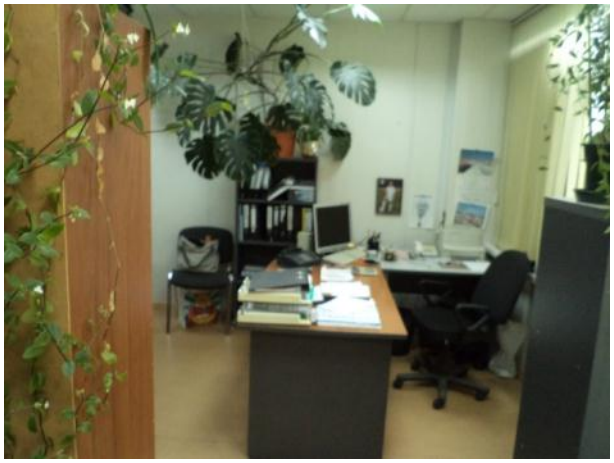
Производственное здание (распределительная подстанция), стр. 26, инв. № 22247, 20123

Производственное помещение, стр. 33, инв. № 20127

Производственно-административное здание (73,10 % производственное, 26,90 % административное), стр. 35, инв. № 20111

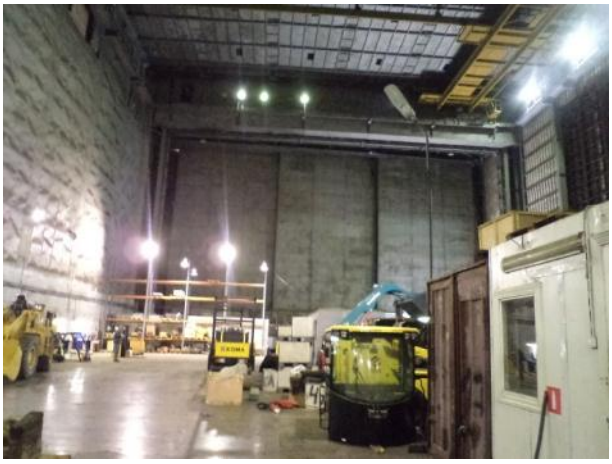
Административное здание, стр. 36, инв. № 20115

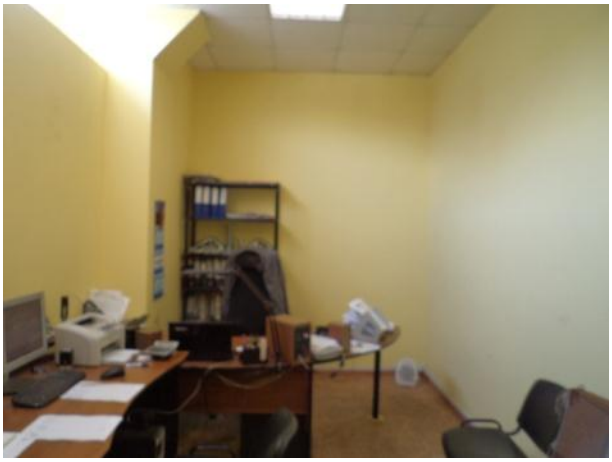


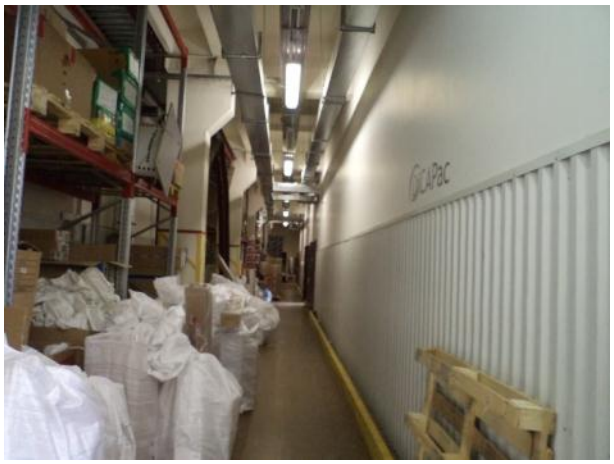


Производственное здание (очистные сооружения), стр. 38, инв. № 20368, 35194

Производственное здание, стр. 41, инв. № 36492

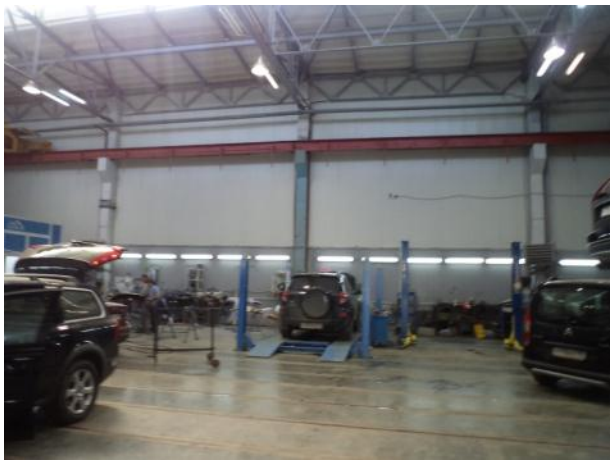


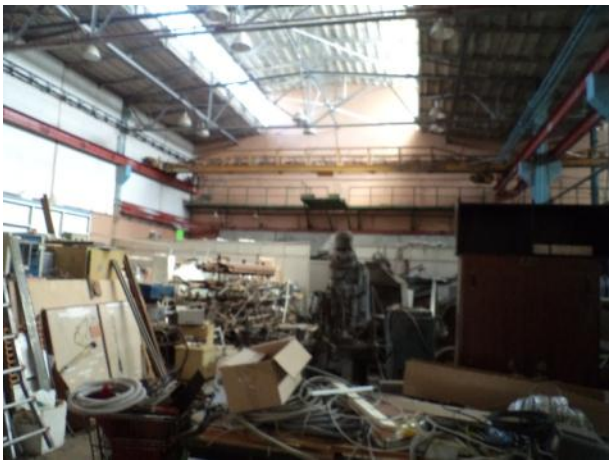


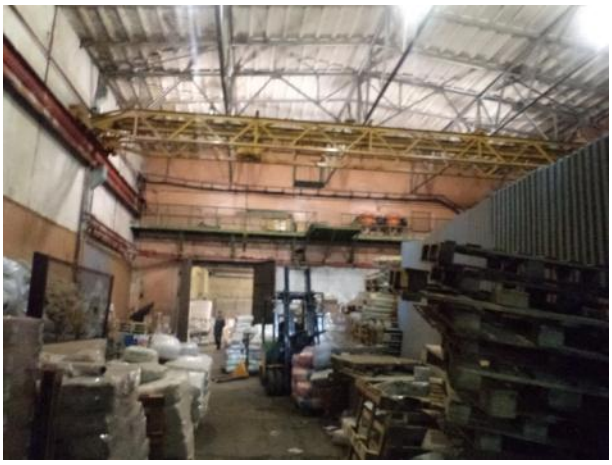


ВЫСТАВОЧНЫЙ ЗАЛ

Производственные помещения, стр. 42, инв. № 20120

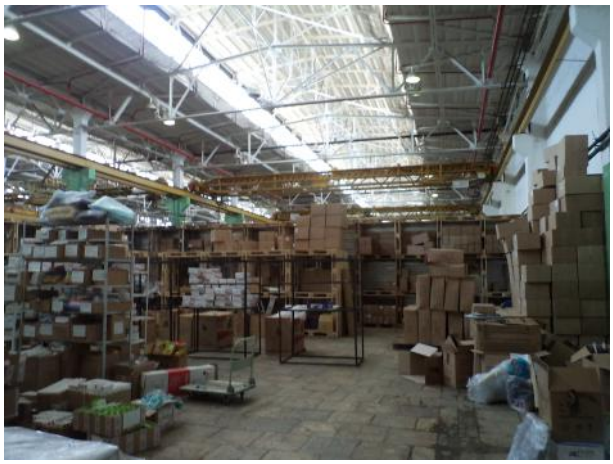




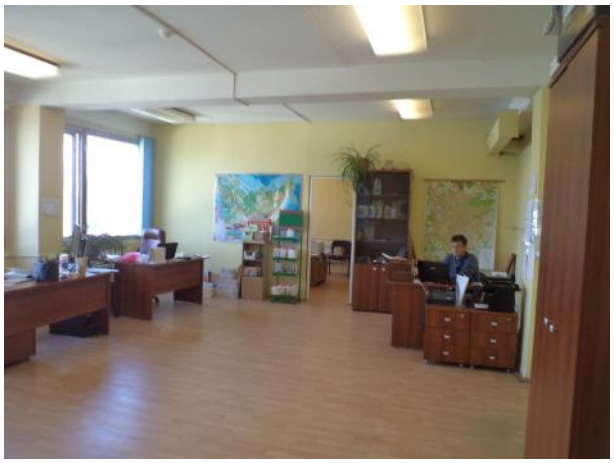


Производственное здание (градирни), стр. 47, инв. № 20398

Производственное здание, стр. 3, инв. № 20121



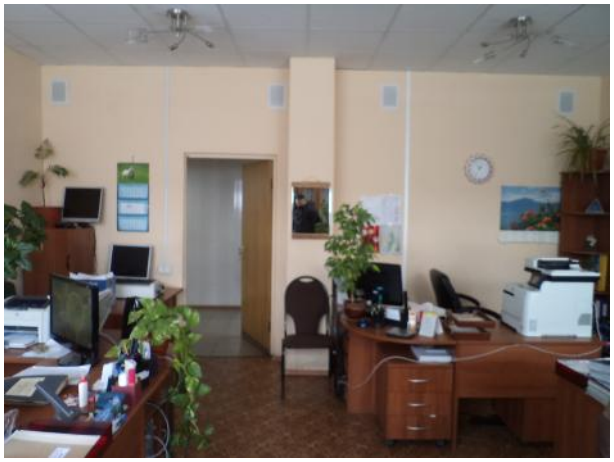
Производственно-административное (70,50 % производственное, 29,50 % административное), стр. 6, инв. № 20161



Производственное здание, стр. 10, инв. № 20129

Производственное помещение, стр. 29, инв. № 20118

Административное здание заводоуправления, З/У, инв. № 20167



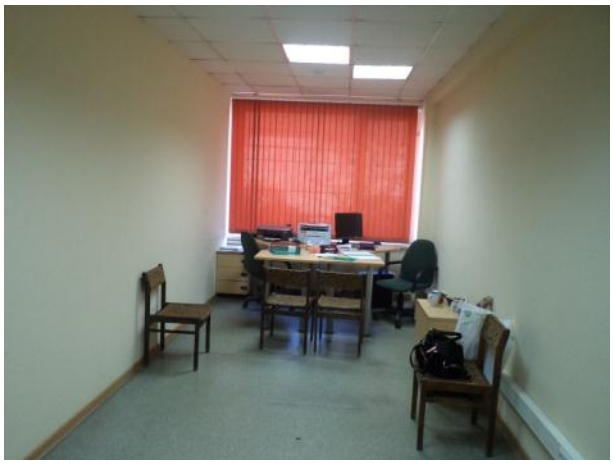
Производственные помещения, стр. 48, инв. № 20130

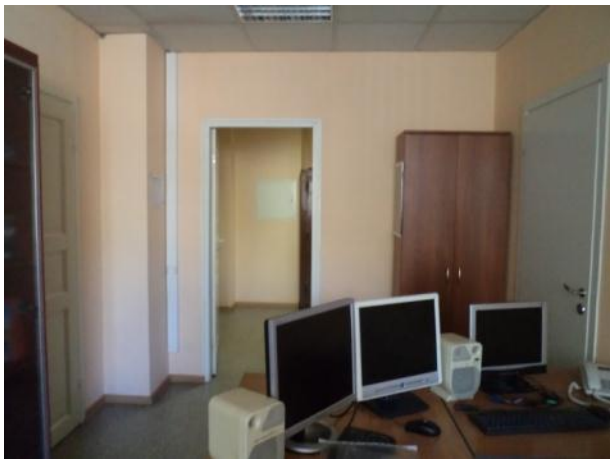
Производственные помещения, стр. 50, инв. № 20112

Производственное здание, стр. 57, инв. № 20159

Производственное здание (компрессорная), стр. 62, инв. № 20143

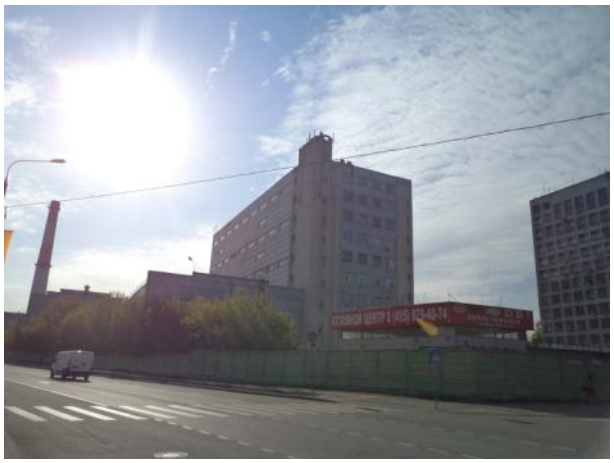
Производственное здание, стр. 19, инв. № 20165

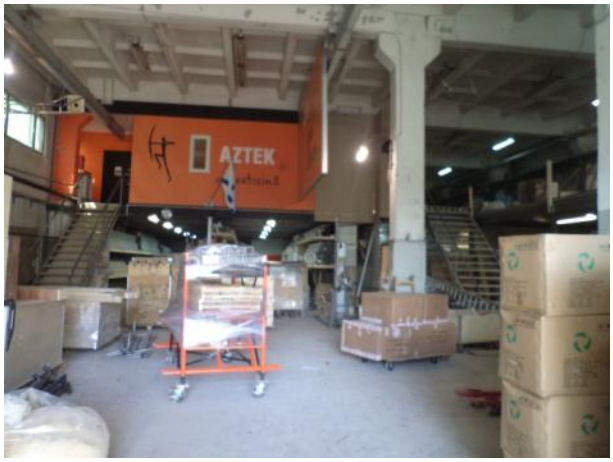




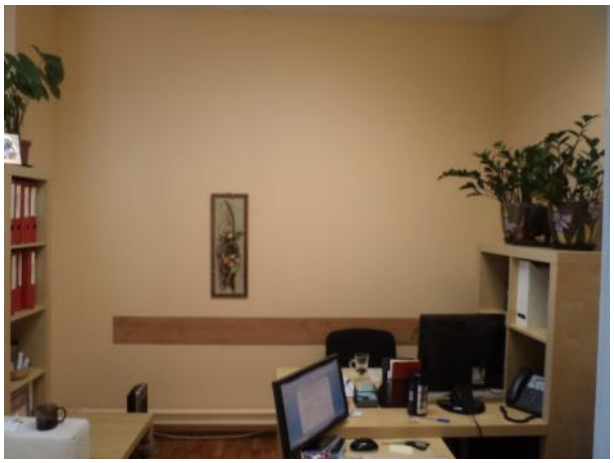
АВТОСЕРВИС

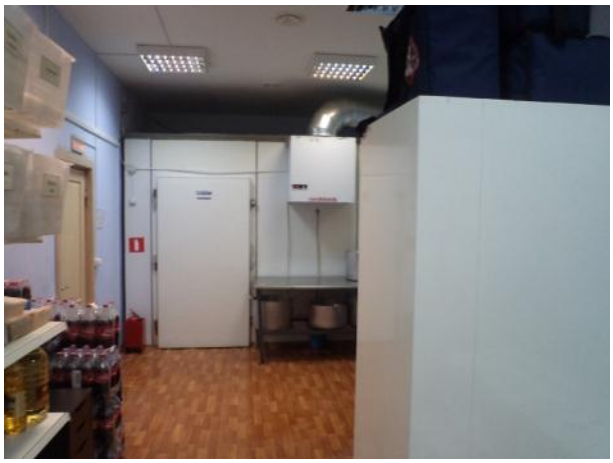
Производственное здание, стр. 21, инв. № 20180

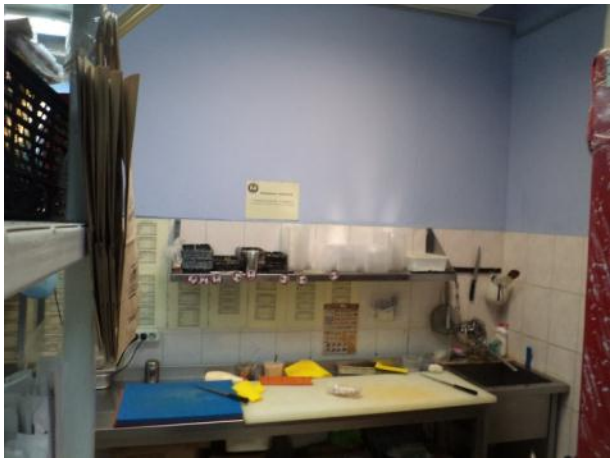




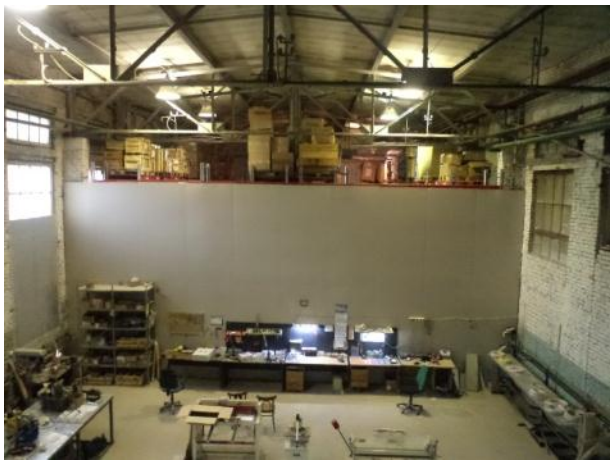
Административно-складское здание (35,30 % административное, 64,70 % складское), стр. 34, инв. № 20169







Производственное здание, стр. 49, Инв. № 20137



Производственное здание, стр. 53, инв. № 20119

Источник информации: визуальный осмотр

15. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

GROUP OF COMPANIES SRG

ДОВЕРЕННОСТЬ № 64

г. Москва «2» июля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Оценка», ИНН 2221034139, ОГРН 1022200911260, в лице Генерального директора **Олейникова В.А.** , действующего на основании Устава,

настоящей доверенностью уполномочивает Директора Управления по развитию бизнеса направление «Финансовый консалтинг» **Терешина Ивана Владимировича**, паспорт 94 06 730759, выдан Управлением Внутренних Дел г. Глазова и Глазовского района Удмуртской Республики 02.11.2006 г.:

1) Представлять интересы Общества в отношениях с третьими лицами по любым вопросам, связанными с проведением работ по оценке и в области бизнес- планирования, проведения встреч с Заказчиками и Партнёрами , консультирование Клиентов, участие в общественных мероприятиях от имени Общества;
2) Заключать и подписывать от имени Общества Договора на проведение оценки и работ в области бизнес-планирования, сумма которых составляет не более 300 000 (Триста тысяч) рублей;
3) Подписывать от имени Общества Акты приема-передачи документов, Акты приема-передачи Отчета , Акты выполненных работ;
4) Подписывать от имени Общества письма, исходящие из Управления по развитию бизнеса;
5) Подавать и подписывать от имени Общества заявки и другие документы на участие организации в конкурсных тендерных отборах, а также заверять копии документов для предоставления в составе конкурсной документации;
6) Заверять от имени Общества копии документов для получения аккредитации в банках и других организациях;
7) Пописывать от имени Общества результаты работ по оценке,

а также совершать другие законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Настоящая доверенность выдана сроком на один год.

Доверенность № 598 от 2 июля 2014 года считать недействительной.

Подпись **Терёшина Ивана Владимировича**_____ удостоверяю,

Генеральный директор ООО «ЭсАрДжи-Оценка» _____ В.А. Олейников

Подпись

ООО «ЭсАрДжи-Оценка»
105082, Россия, г. Москва,
ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Тел./факс +7 (495) 797-30-31
www.srgroup.ru

РОСГОССТРАХ

www.RGS.ru
0530 БИЛАЙН, МЕГАФОН, МТС ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ

ДОГОВОР № 7/15/134/933
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. *Москва,* «22» января 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице в лице Уполномоченного представителя Страховщика Шалина Алексея Павловича, действующего на основании Доверенности № 1856-Дхк от 24.12.2013 года, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Оценка»**, именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Олейникова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 22.01.2015 г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления оценочной деятельности оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор, в результате нарушения таким оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, при проведении оценки на основании договора на проведение оценки, заключенного со Страхователем.

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

	Страховая сумма, руб.	Тариф, %	Премия, руб.
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) оценщика-работника Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям	**520.000.000,00 руб.**	**0,065**	**338.000,00 руб.**

5. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):
не установлена

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:
6.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «12» февраля 2015 г. по 23 часа 59 минут «11» февраля 2016 г.
6.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 6.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 6.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.
6.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке. Тем не менее, в случае неуплаты очередного страхового взноса или его оплаты в меньшей, чем установлено настоящим Договором страхования, сумме, действие страхования не распространяется на страховые случаи, произошедшие в период времени с 00 часов 00 минут даты, следующей за датой, указанной в настоящем Договоре как дата уплаты очередного страхового взноса до 23.59 часов дня уплаты суммы задолженности.
6.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.
6.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

7. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:
7.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 4 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате: единовременным платежом не позднее **12.02.2015 г.**

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:
8.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
8.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.
8.3. Выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по соответствующему договору страхования ответственности оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор.
8.4. Если страховой случай, обусловленный действием (бездействием) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор, наступил, и этот оценщик не имел договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, либо выплата страхового возмещения по договору обязательного страхования ответственности такого оценщика при осуществлении оценочной деятельности не была произведена, то возмещение по настоящему Договору страхования выплачивается в части превышения над 300 000 (Триста тысяч) рублей.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ:
9.1. Правила страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134.
9.2. Заявление Страхователя с приложениями.

10. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

10.1. Продлеваемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил. Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – выгодоприобретателей/ застрахованных лиц) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения договора страхования.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК
ООО «Росгосстрах»
Адрес места нахождения: 140002 Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д.3
Почтовый адрес: Россия, 121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7
ИНН: 5027089703
Расч. Счет: 40701810900000000187
в ОАО «РГС Банк» г. Москва
БИК: 044579174
Корр. Счет: 30101810800000000174

Шалин А.П.
Уполномоченный представитель страховщика

СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «ЭсАрДжи-Оценка»
Адрес места нахождения: 105082, Москва,ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
ИНН 2221034139
Расч. Счет: 40702810138290030034
в Стромынском ОСБ № 5281, Сбербанк РФ ОАО г. Москва
Корр. Счет: 30101810400000000225
БИК 044525225

Олейников В.А.
Генеральный директор

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:
☐ **8 (800) 200 99 77**
Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Терешин
Иван Владимирович

Паспорт выдан: УВД гор. Глазова и Глазовского района Удмуртской Республики

Зарегистрирован: Удмуртская Республика, г. Глазов, ул Советская, д. 39, кв. 84

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № **652**
Дата выдачи: **10 октября 2013 г.**

Председатель Президиума
Саморегулируемой организации
НП «Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.

"Деловой Союз Оценщиков" МОСКВА

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 0346R/776/00038/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО «АльфаСтрахование» в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 0346R/776/00038/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Терёшин Иван Владимирович

Адрес регистрации: 427600, Удмурская республика, г. Глазов, ул. Советская, д.39, кв. 84.

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) Рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: **30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) Рублей.**

Франшиза: отсутствует.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу **с 00 часов 00 минут «20» июня 2015 г. и действует по 24 часа 00 минут «19» июня 2016 г. включительно**.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования. Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:_____ **Страхователь:**_____

Дащинский А.В.
Доверенность № 9493/14 от «08» декабря 2014 г

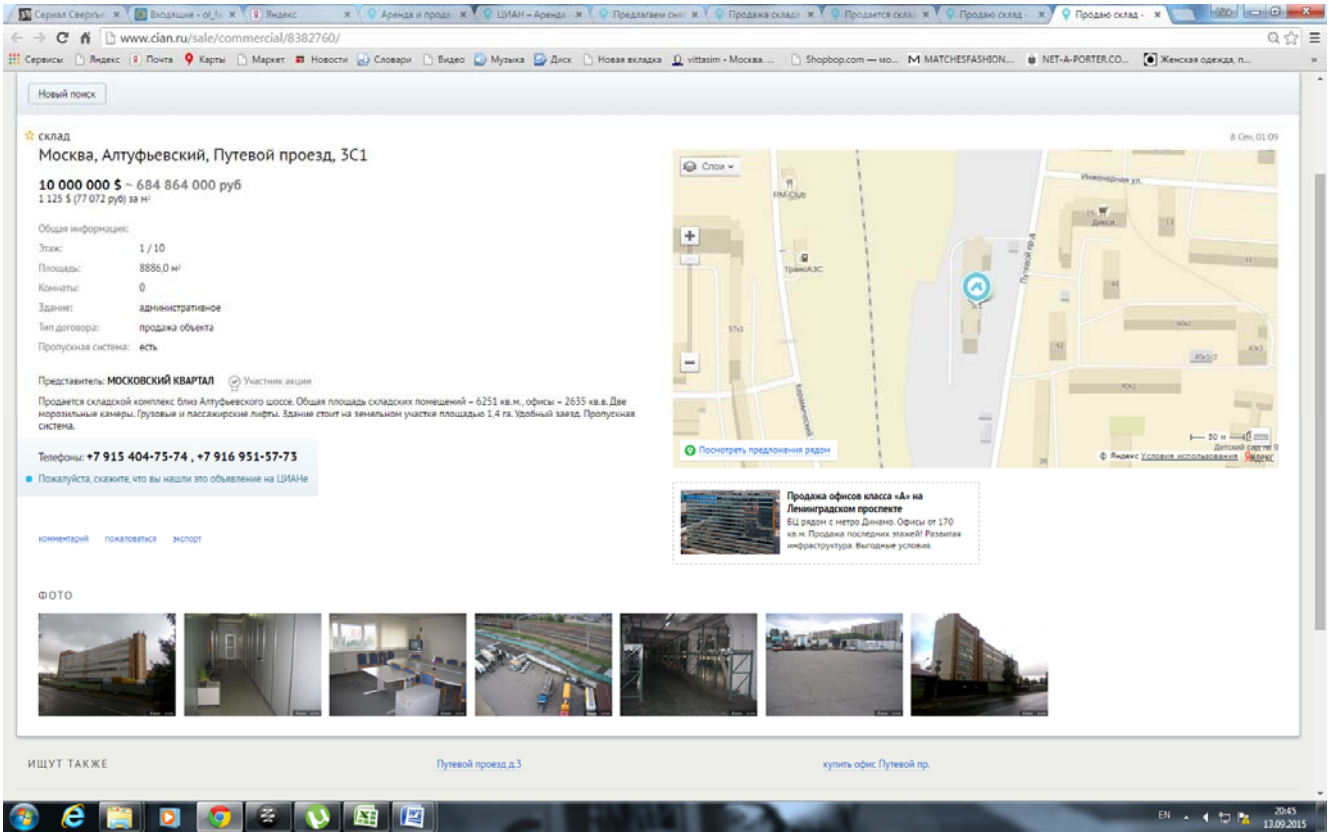
Место и дата выдачи полиса:
г. Москва 15.06.2015г.

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б тел./факс: (495)788 0 999 www.alfastrah.ru

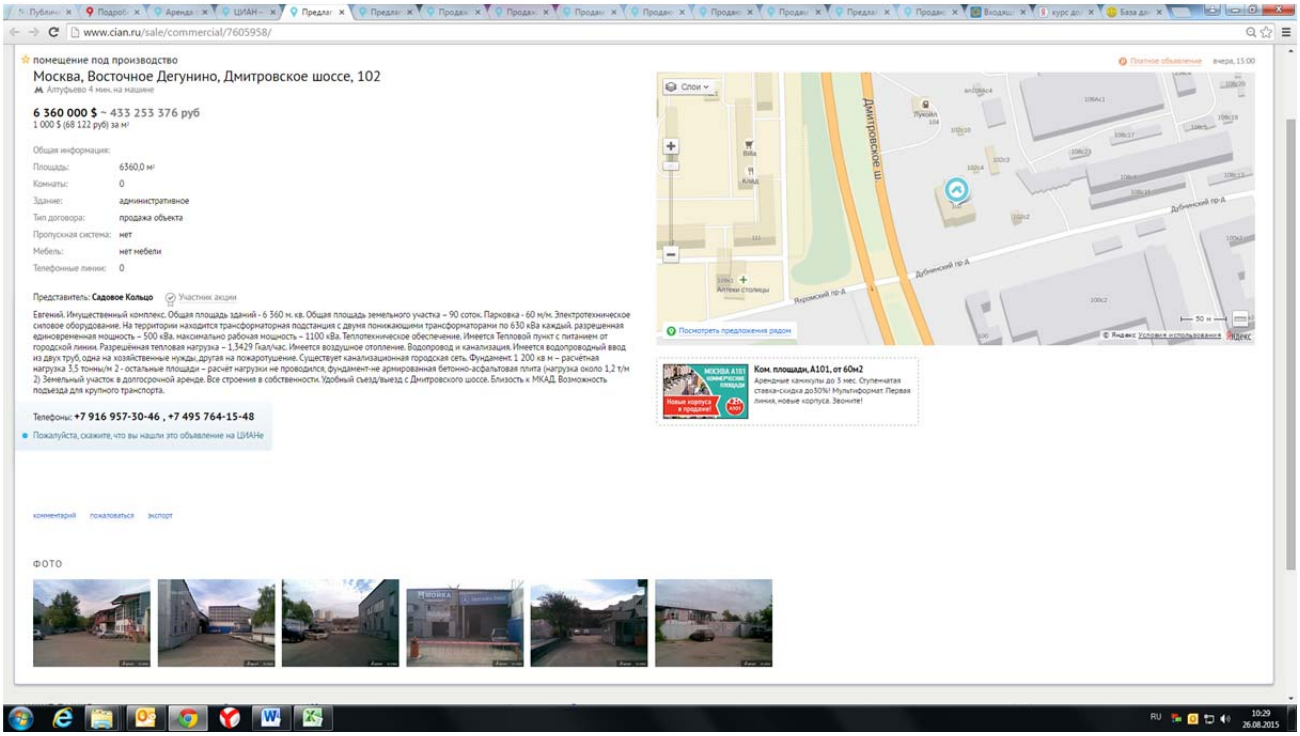
16. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

Информация, используемая в сравнительном подходе

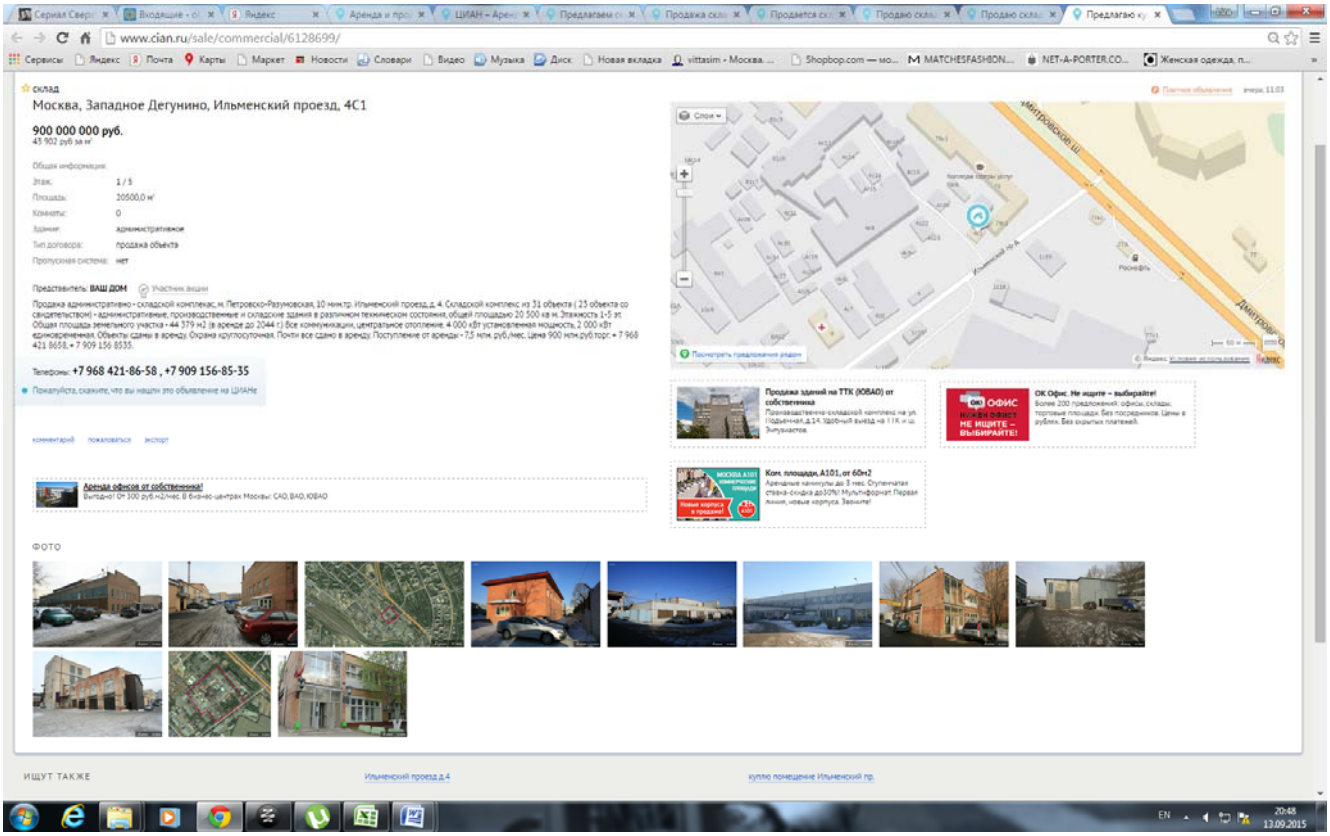
Объект-аналог №1



Объект-аналог №2

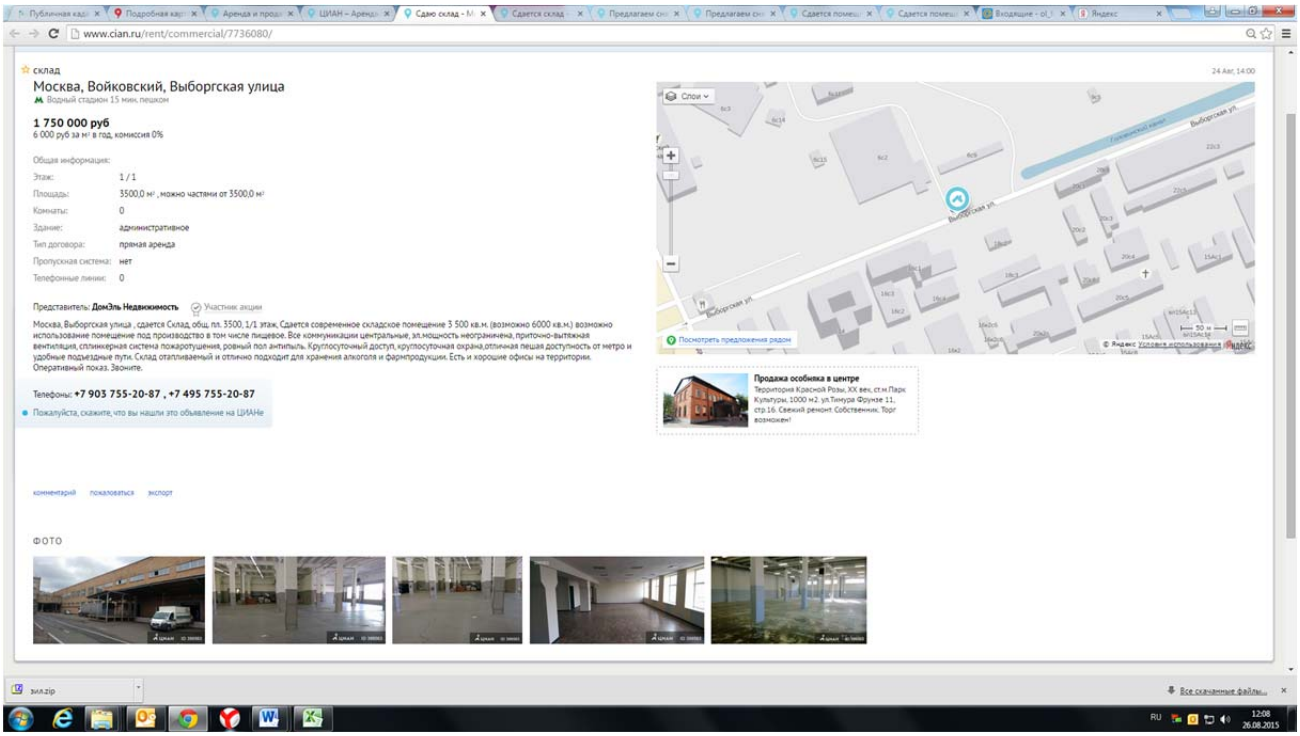


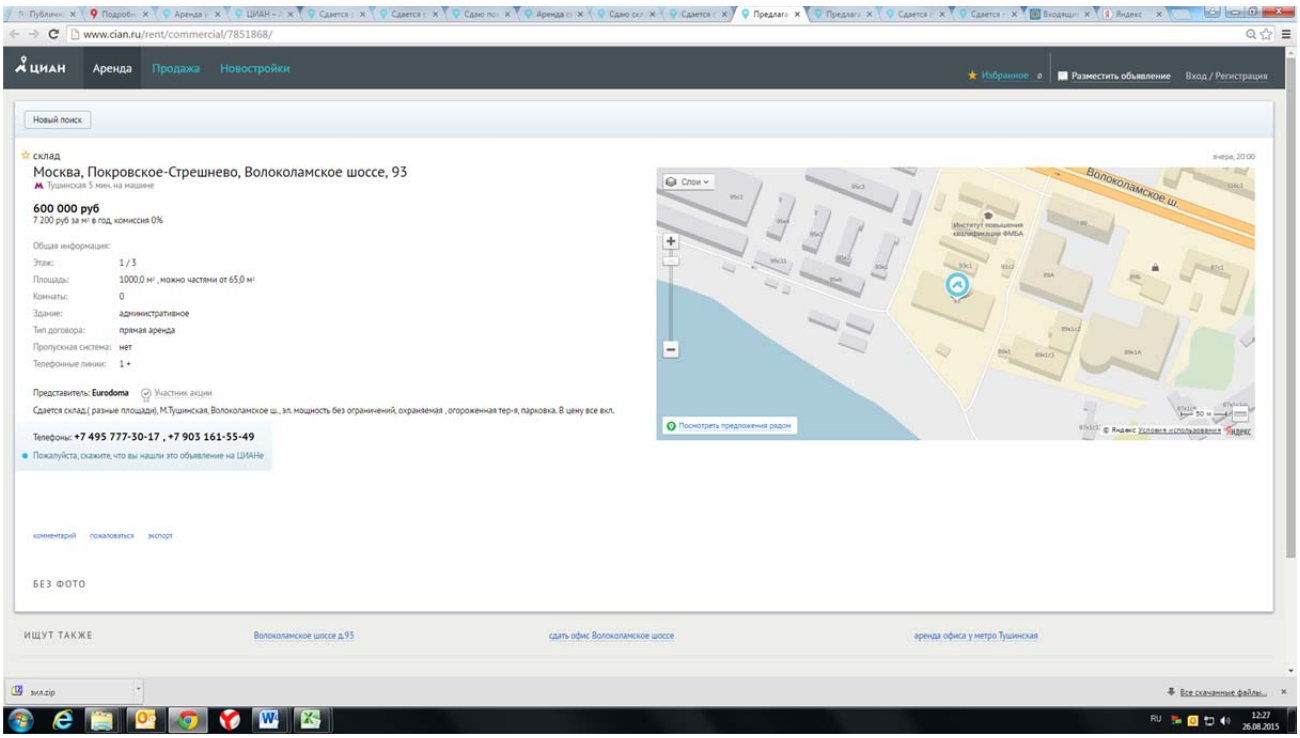
Объект-аналог №3

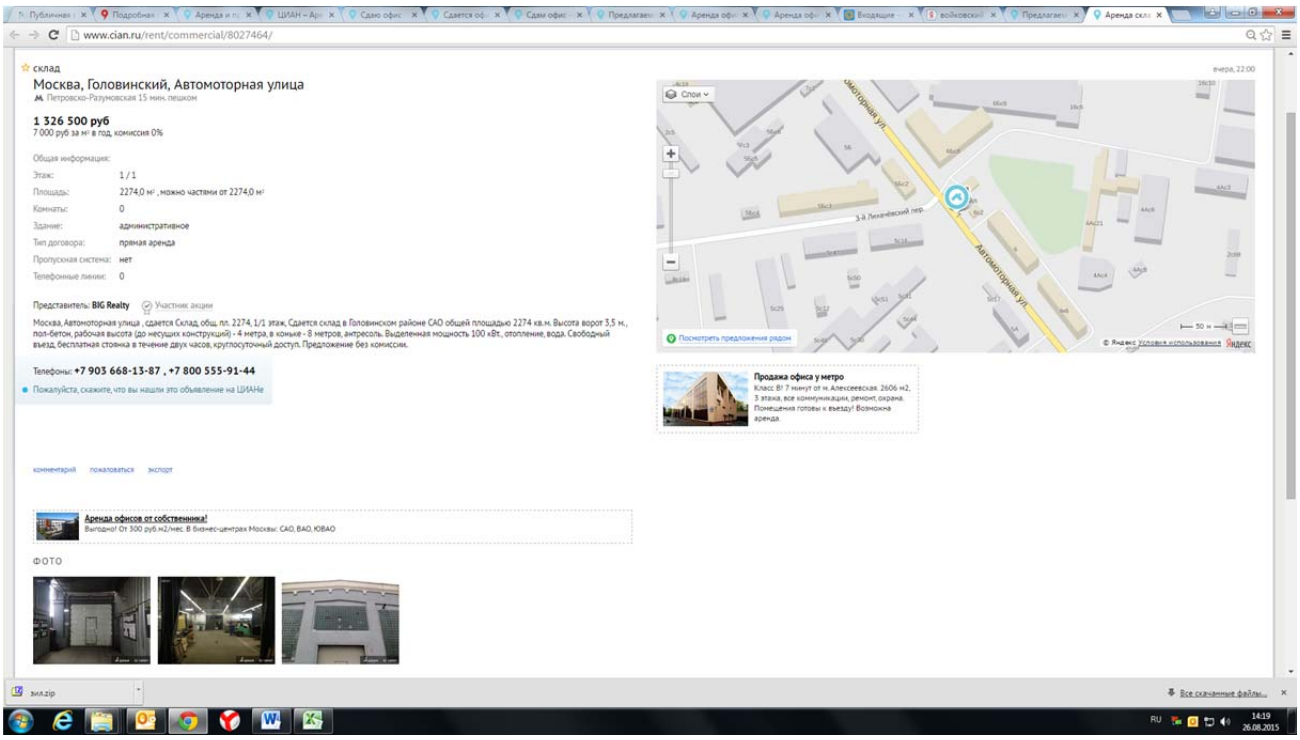


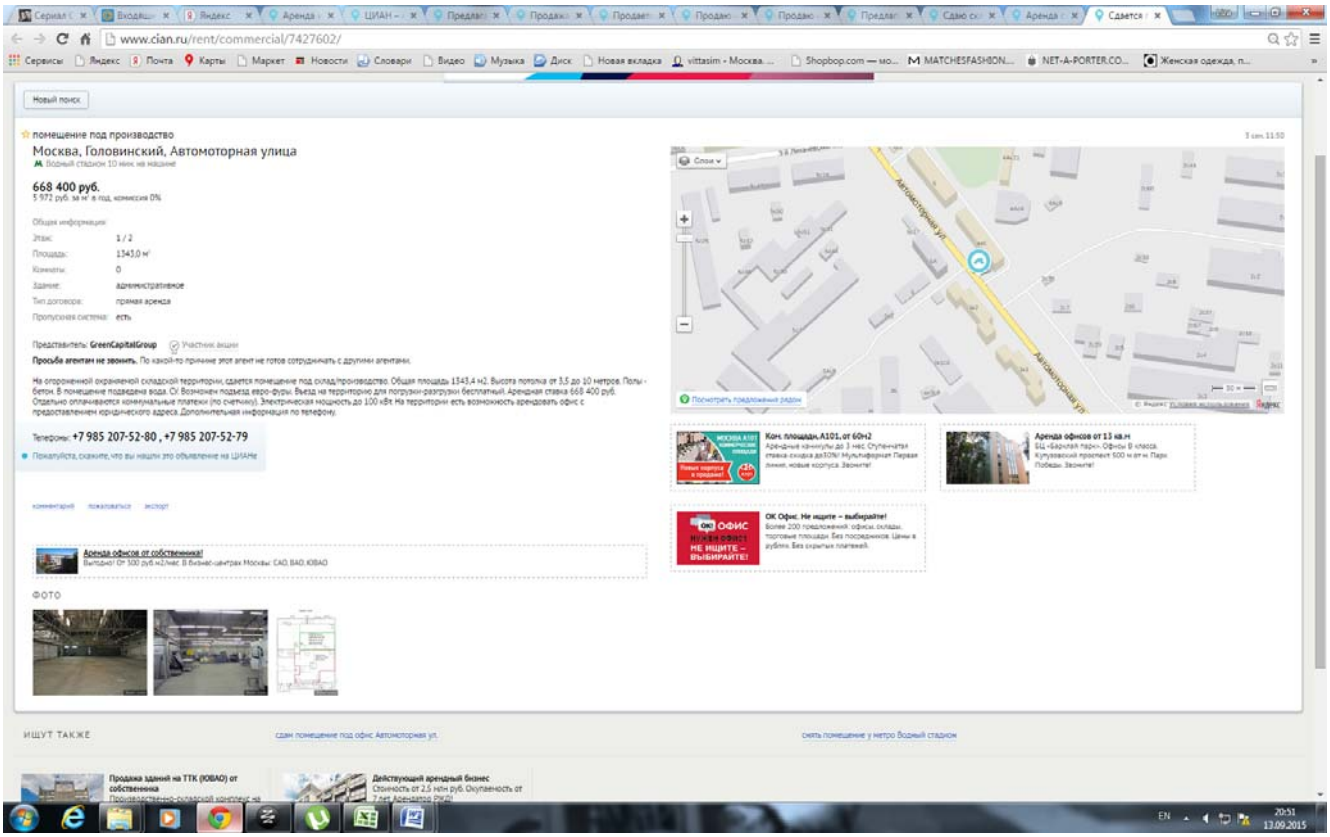
Информация, используемая в доходном подходе

Аналоги производственно-складской недвижимости

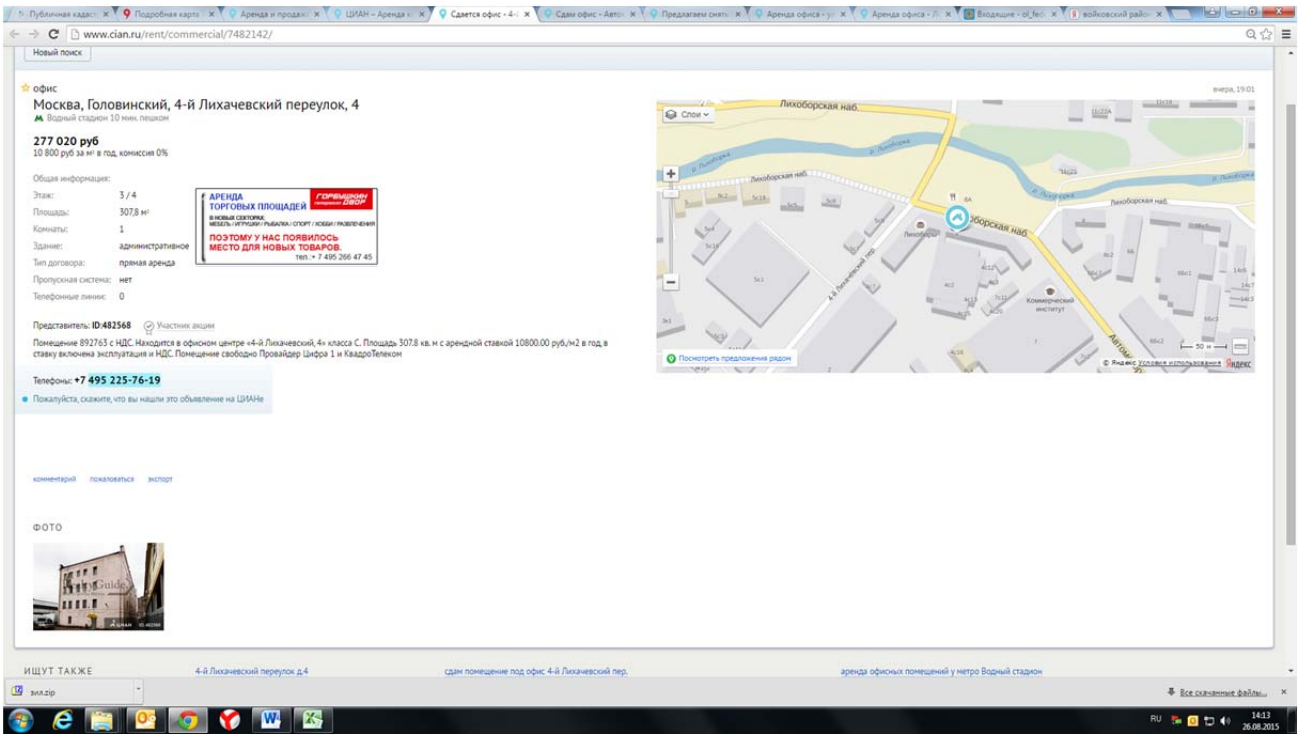


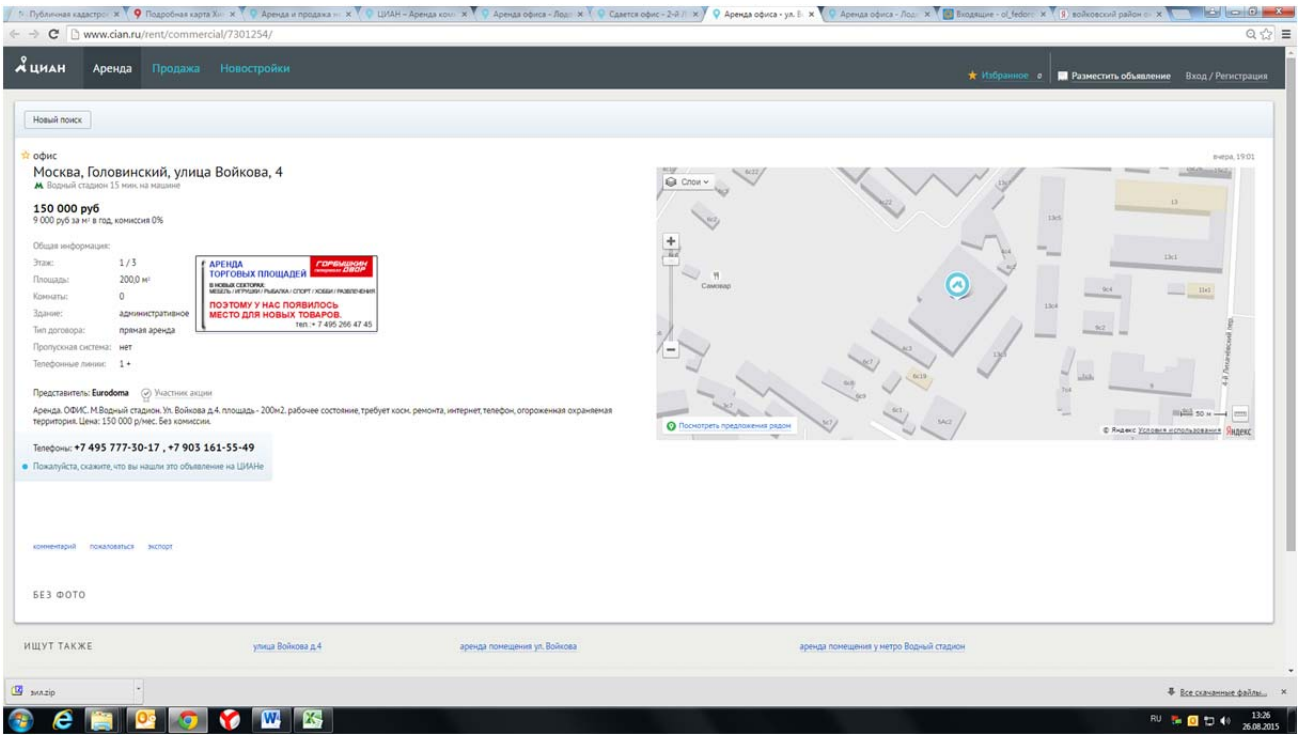

www.cian.ru/rent/commercial/7851868/
ЦИАН
Аренда
Продажа
Новостройки
Новый поиск
склад
Москва, Покровское-Стрешнево, Волоколамское шоссе, 93
600 000 руб
7 200 руб за м² в год, комиссия 0%
Общая информация:
Этаж: 1 / 3
Площадь: 1000,0 м², можно частями от 65,0 м²
Комнаты: 0
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Пропускная система: нет
Телефонные линии: 1 +
Представитель: Eurodoma
Телефоны: +7 495 777-30-17 , +7 903 161-55-49
Волоколамское ш.
БЕЗ ФОТО
ИЩУТ ТАКЖЕ
Волоколамское шоссе д.93
сдать офис Волоколамское шоссе
аренда офиса у метро Тушинская

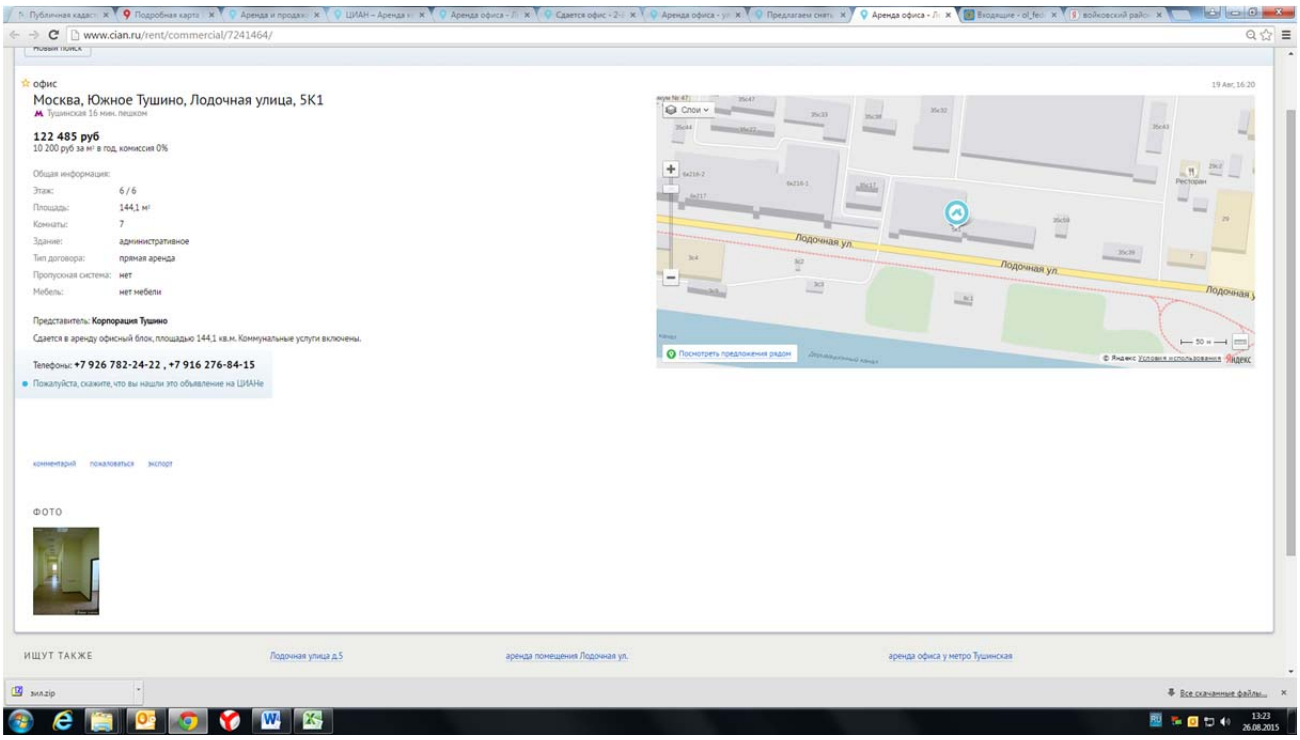

www.cian.ru/rent/commercial/8027464/
склад
Москва, Головинский, Автомоторная улица
1 326 500 руб
7 000 руб за м² в год, комиссия 0%
Общая информация:
Этаж: 1 / 1
Площадь: 2274,0 м², можно частями от 2274,0 м²
Комнаты: 0
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Пропускная система: нет
Телефонные линии: 0
Представитель: BIG Realty
Телефоны: +7 903 668-13-87 , +7 800 555-91-44
Продажа офиса у метро
ФОТО

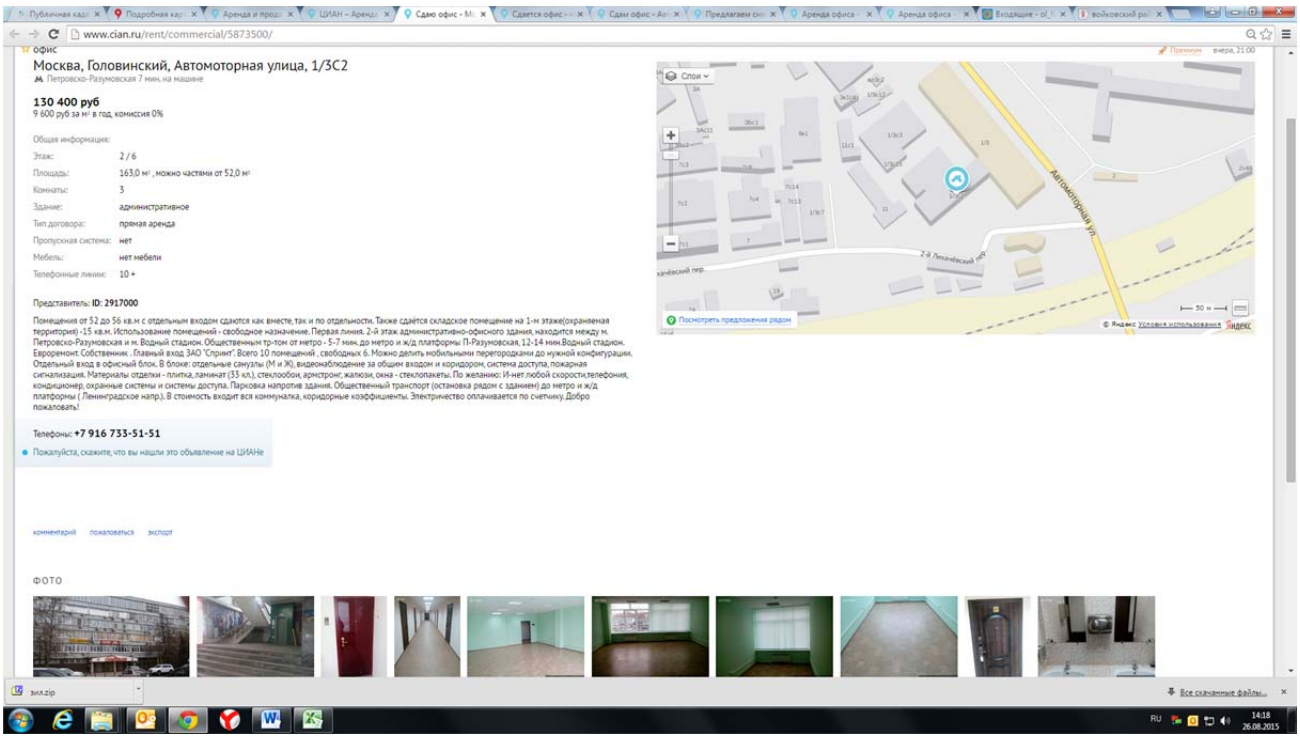


Аналоги административной недвижимости



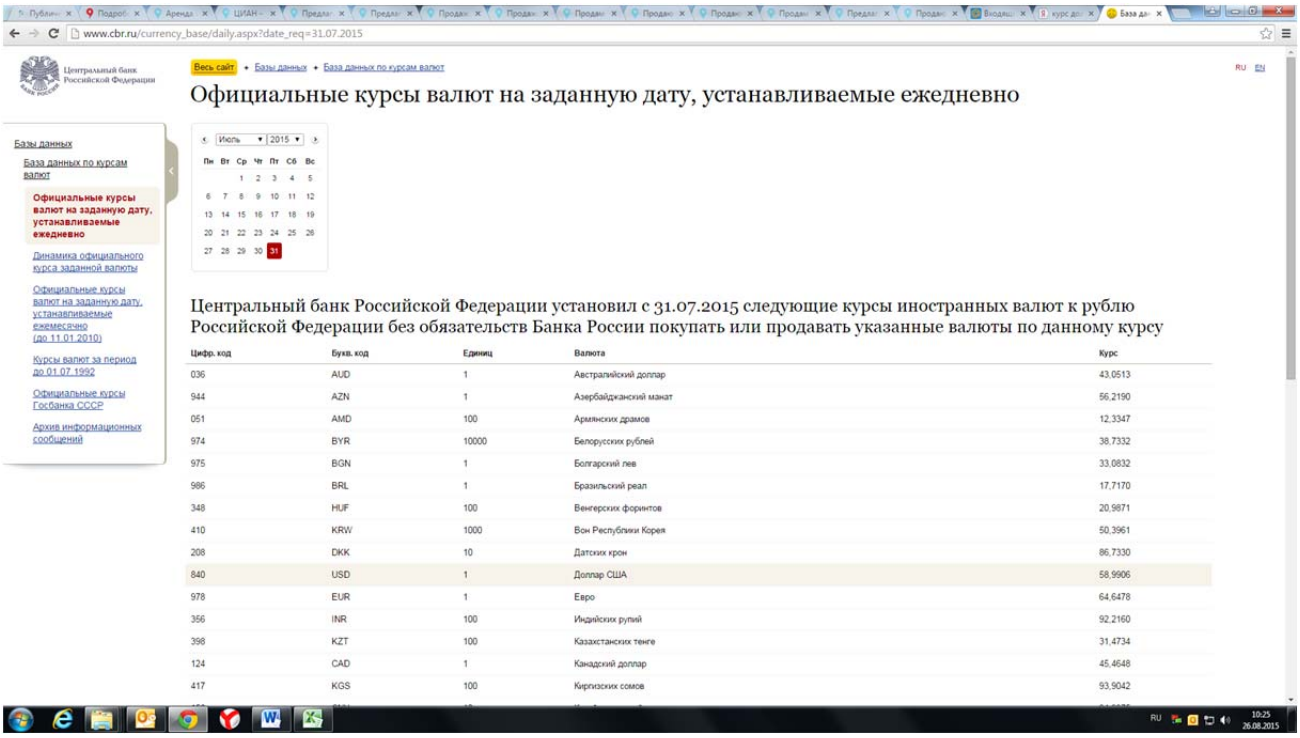

www.cian.ru/rent/commercial/7301254/
ЦИАН
Аренда
Продажа
Новостройки
Новый поиск
офис
Москва, Головинский, улица Войкова, 4
150 000 руб
9 000 руб за м² в год, комиссия 0%
Общая информация:
Этаж: 1 / 3
Площадь: 200,0 м²
Комнаты: 0
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Пропускная система: нет
Телефонные линии: 1 +
АРЕНДА ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ
ПОЭТОМУ У НАС ПОЯВИЛОСЬ МЕСТО ДЛЯ НОВЫХ ТОВАРОВ.
Представитель: Eurodoma
Аренда. ОФИС. М.Водный стадион. Ул. Войкова д.4. площадь - 200м2. рабочее состояние, требует косм. ремонта, интернет, телефон, огороженная охраняемая территория. Цена: 150 000 р/мес. Без комиссии.
Телефоны: +7 495 777-30-17 , +7 903 161-55-49
Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе
БЕЗ ФОТО
ИЩУТ ТАКЖЕ
улица Войкова д.4
аренда помещения ул. Войкова
аренда помещения у метро Водный стадион


www.cian.ru/rent/commercial/7241464/
офис
Москва, Южное Тушино, Лодочная улица, 5К1
122 485 руб
10 200 руб за м² в год, комиссия 0%
Общая информация:
Этаж: 6 / 6
Площадь: 144,1 м²
Комнаты: 7
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Пропускная система: нет
Мебель: нет мебели
Представитель: Корпорация Тушино
Сдается в аренду офисный блок, площадью 144,1 кв.м. Коммунальные услуги включены.
Телефоны: +7 926 782-24-22 , +7 916 276-84-15
Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе
ФОТО
ИЩУТ ТАКЖЕ
Лодочная улица д.5
аренда помещения Лодочная ул.
аренда офиса у метро Тушинская



Информация, используемая при определении корректировок

Курс доллара на дату оценки



Цифр. код	Букв. код	Единиц	Валюта	Курс
036	AUD	1	Австралийский доллар	43,0513
944	AZN	1	Азербайджанский манат	56,2190
051	AMD	100	Армянских драмов	12,3347
974	BYR	10000	Белорусских рублей	38,7332
975	BGN	1	Болгарский лев	33,0832
986	BRL	1	Бразильский реал	17,7170
348	HUF	100	Венгерских форинтов	20,9871
410	KRW	1000	Вон Республики Корея	50,3961
208	DKK	10	Датских крон	86,7330
840	USD	1	Доллар США	58,9906
978	EUR	1	Евро	64,6478
356	INR	100	Индийских рупий	92,2160
398	KZT	100	Казахстанских тенге	31,4734
124	CAD	1	Канадский доллар	45,4648
417	KGS	100	Киргизских сомов	93,9042

Корректировка на торг

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, Белоруссии

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	9-13 (10,5)	6-8 (7)	11-14 (11,5)	5-7 (6)	9-15 (11,0)	-	12-15 (14)	-
Екатеринбург	6-8 (7)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	7-12 (9,5)	8-10 (9)	8-12 (10)	12-14 (13)
Краснодар	7-9 (8)	9-12 (10,5)	-	9-14 (11,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	13-15 (14)
Москва	6-10 (8)	9-13 (11)	9-14 (11,5)	11-15 (13)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	8-12 (10)	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ростов-на-Дону		10-15 (12,5)	9-11 (10)	9-14 (11,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)
С.- Петербург	5-7 (6)	9-14 (11,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	8-10 (9)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	11-15 (13)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам	**7,7**	**10,7**	**8,5**	**11,7**	**7,7**	**11,3**	**9,3**	**10,3**	**12,2**
Минск	4-6	9-10 (9,5)	-	6-11 (8,5)		9-11 (10)		10-13 (11,5)	-
Средние города*									
Владивосток	3-6 (4,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	12-14 (13)	14-16 (15)
Новосибирск	-	6-9 (7,5)	6-9 (8)	8-14 (11)	-	7-12 (9,5)	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Омск	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-13 (11)	-	12-15 (13,5)	-

Корректировка на площадь

различных местоположениях

относительная удельная стоимость

площадь, кв.м.

Москва — $y = -0{,}193\ln(x) + 2{,}6797$

Московская область — $y = -0{,}18\ln(x) + 2{,}5587$

Екатеринбург — $y = -0{,}393\ln(x) + 4{,}3727$

Полученные зависимости сведены в таблицу:

Таблица 4. Обобщенные уравнения зависимости для различных типов площадей и местоположений

Назначение помещений	Местоположение		
	Москва	Московская область	Екатеринбург
Офисные помещения	$y = -0{,}13\ln(x) + 2{,}136$	$y = -0{,}2\ln(x) + 2{,}704$	$y = -0{,}34\ln(x) + 3{,}892$
Торговые помещения	$y = -0{,}32\ln(x) + 3{,}785$	$y = -0{,}12\ln(x) + 2{,}062$	$y = -0{,}51\ln(x) + 5{,}377$
Производственно-складские помещения	$y = -0{,}13\ln(x) + 2{,}118$	$y = -0{,}22\ln(x) + 2{,}910$	$y = -0{,}33\ln(x) + 3{,}849$

Дальнейшее укрупнение данных, дало следующее уравнение, в общем виде описывающее масштабный эффект для всех типов и местоположений коммерческой недвижимости, в 2007-2009 гг.

$$y = -0{,}255\ln(x) + 3{,}2037$$

Анализ выявленных зависимостей показал:

- Различную интенсивность влияния площади на удельную стоимость:
  - По Москве характерна высокая интенсивность влияния площади на удельную

Коридорный коэффициент

Для расчета рыночной стоимости по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

К арендопригодн. = S арендопригодн./ S общ. = 1/ К корид.

Проанализировав более трехсот технических паспортов зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты портала StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Например, чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

по данным портала StatRielt

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	**Среднее значение**	Нижняя и верхняя границы	**Среднее значение**
1.	Здания, построенные до 1992 года				
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	**1,12**	0,84 – 0,96	**0,90**
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	**1,20**	0,77 – 0,91	**0,84**
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	**1,08**	0,88 – 0,98	**0,93**
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	**1,10**	0,84 – 0,98	**0,91**
2.	Здания, построенные после 1991 года				
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	**1,18**	0,83 - 0,87	**0,85**
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	**1,16**	0,83 - 0,89	**0,86**
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	**1,05**	0,92 - 0,98	**0,95**
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	**1,09**	0,86 - 0,98	**0,92**

Корректировка на операционные расходы

1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области

Использование: при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1.	**Москва***			
1.1.	**Офисные помещения:**			
	Операционные расходы	5 820	4 790	2 570
	Эксплуатационные расходы	3 880	3 180	1 995
1.2.	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	6 230	5 790	4 630
	Эксплуатационные расходы	5 060	3 970	2 980
1.3.	**Складские помещения**			
	Операционные расходы	2 130	1 940	1 390
	Эксплуатационные расходы	1 830	1 290	910
2.	**Санкт/Петербург**			
2.1.	**Офисные помещения**			
	Операционные расходы	5 140	4 470	2 960
	Эксплуатационные расходы	3 650	3 160	2 060
2.2.	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	5 860	4 780	3 710
	Эксплуатационные расходы	4 700	3 030	2 420
2.3.	**Складские помещения**			
	Операционные расходы	1 780	1 470	1090
	Эксплуатационные расходы	1 390	1 090	740
3.	**Московская область**			
3.1.	**Складские помещения**			
	Операционные расходы	1 260 – 1 810	980 - 1 690	740 – 1 380

** Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 16 - 20% по сравнению с Москвой.*

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение, ориентировочно, составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для малых).

Резерв на замещение

Таблица 4.2.3

Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях

(% годовых)

	Физических лиц, со сроком привлечения											Нефинансовых организаций, со сроком привлечения							
	"до востребования"	до 30 дней, включая "до востребования"	до 30 дней, кроме депозитов "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	до 1 года, кроме депозитов "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
2014 год																			
январь	1,98	2,18	4,85	5,01	5,80	7,17	5,30	6,03	7,32	7,43	7,33	5,54	6,32	7,03	7,56	5,61	7,98	9,40	8,01
февраль	1,77	2,30	4,85	4,98	5,75	7,04	5,09	5,94	7,30	7,28	7,30	5,47	6,43	7,41	8,02	5,56	7,84	8,58	7,91
март	1,57	1,79	4,74	5,01	5,64	7,02	5,07	5,91	7,17	7,08	7,17	6,80	7,75	8,25	8,84	6,90	7,65	9,71	7,72
апрель	1,28	1,84	4,54	5,07	5,68	7,20	5,18	6,04	7,61	6,97	7,56	7,06	8,14	8,66	8,57	7,14	8,53	10,06	8,65
май	1,10	1,41	5,48	5,10	5,79	7,19	5,19	6,06	7,85	6,95	7,78	7,41	8,73	9,27	9,62	7,54	8,69	6,92	8,66
июнь	1,20	1,79	4,72	5,16	5,91	7,40	5,33	6,21	7,80	6,68	7,72	7,39	8,66	9,01	9,64	7,51	9,00	4,42	8,66
июль	1,58	1,89	5,48	5,15	5,91	7,36	5,54	6,17	7,89	6,44	7,80	7,40	8,62	9,10	9,43	7,49	8,72	9,95	8,77
август	1,60	2,07	5,34	5,23	5,86	7,37	5,53	6,10	7,95	6,95	7,80	7,20	8,95	9,66	9,60	7,35	9,37	8,02	9,31
сентябрь	1,85	2,52	5,58	5,16	5,93	7,56	5,71	6,27	8,09	7,03	8,02	7,24	9,21	9,62	9,73	7,37	9,43	9,61	9,44
октябрь	1,94	2,24	6,41	5,26	6,05	7,82	5,95	6,50	8,20	7,42	8,15	7,47	9,53	9,76	10,45	7,62	8,48	9,60	8,54
ноябрь	2,81	3,22	6,13	5,39	6,27	8,13	6,23	6,75	8,47	7,32	8,41	9,06	10,69	11,39	11,53	9,20	9,80	10,23	9,82
декабрь	5,68	5,92	11,76	11,51	13,71	12,73	12,29	12,74	11,98	8,06	11,74	13,96	18,84	19,95	15,67	14,44	12,81	17,12	13,46
2015 год																			
январь	4,88	5,52	13,68	12,21	13,17	11,87	11,84	12,34	12,79	9,97	12,69	14,66	16,72	17,19	16,05	14,83	13,57	13,79	13,58
февраль	3,90	4,85	13,09	11,44	11,99	11,03	10,87	11,42	10,87	9,79	10,82	13,23	14,92	15,45	13,38	13,36	13,78	13,67	13,74
март	3,16	4,10	11,97	10,81	12,01	11,28	10,96	11,45	10,64	9,49	10,58	13,08	14,21	14,70	14,35	13,18	13,15	12,12	13,05
апрель	2,68	4,08	11,59	9,95	12,00	11,49	10,83	11,39	10,28	8,85	10,21	12,74	13,06	12,99	13,42	12,77	12,68	11,14	12,41
май	2,09	3,50	10,95	8,87	11,26	10,57	9,81	10,39	9,77	8,53	9,72	11,35	12,02	12,55	12,70	11,41	11,75	10,09	11,87

Потери от недозагрузки

ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/83-poteri-ot-nedozagruzki-dlya-proizvodstvenno-skladskih-pomeshenij-klassa-po-modulyu-v-procentah#s=1

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

Вы сможете быстро найти необходимого специалиста и обратиться к нему

регистрация

Оценщики и эксперты | События | Банк отчетов | Банк материалов | Заказы

Справочник оценщика | Вопросы специалистам | Темы | Оценочные компании | Ещё

« Вернуться к списку

Потери от недозагрузки для производственно-складских помещений класса (по модулю в процентах)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

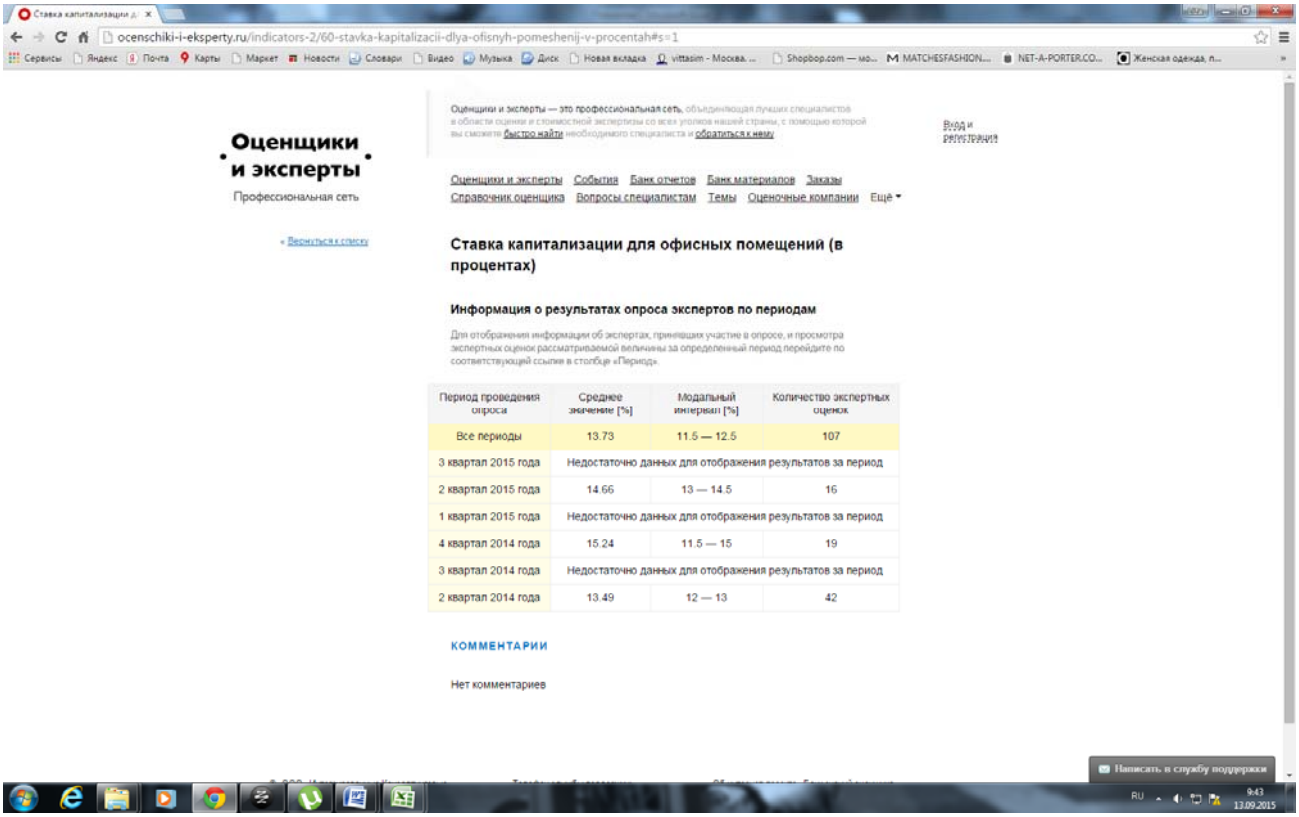
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	15.33	9 — 14	104
3 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2015 года	18.88	15 — 26	13
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2014 года	13.15	9 — 14	17
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	14.12	9 — 14	45

КОММЕНТАРИИ

Нет комментариев

Написать в службу поддержки

Ставки капитализации



ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/60-stavka-kapitalizacii-dlya-ofisnyh-pomeshenij-v-procentah#s=1

Оценщики и эксперты
Профессиональная сеть

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете быстро найти необходимого специалиста и обратиться к нему

Вход и регистрация

Оценщики и эксперты | События | Банк отчетов | Банк материалов | Заказы
Справочник оценщика | Вопросы специалистам | Темы | Оценочные компании | Ещё

« Вернуться к списку

Ставка капитализации для офисных помещений (в процентах)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

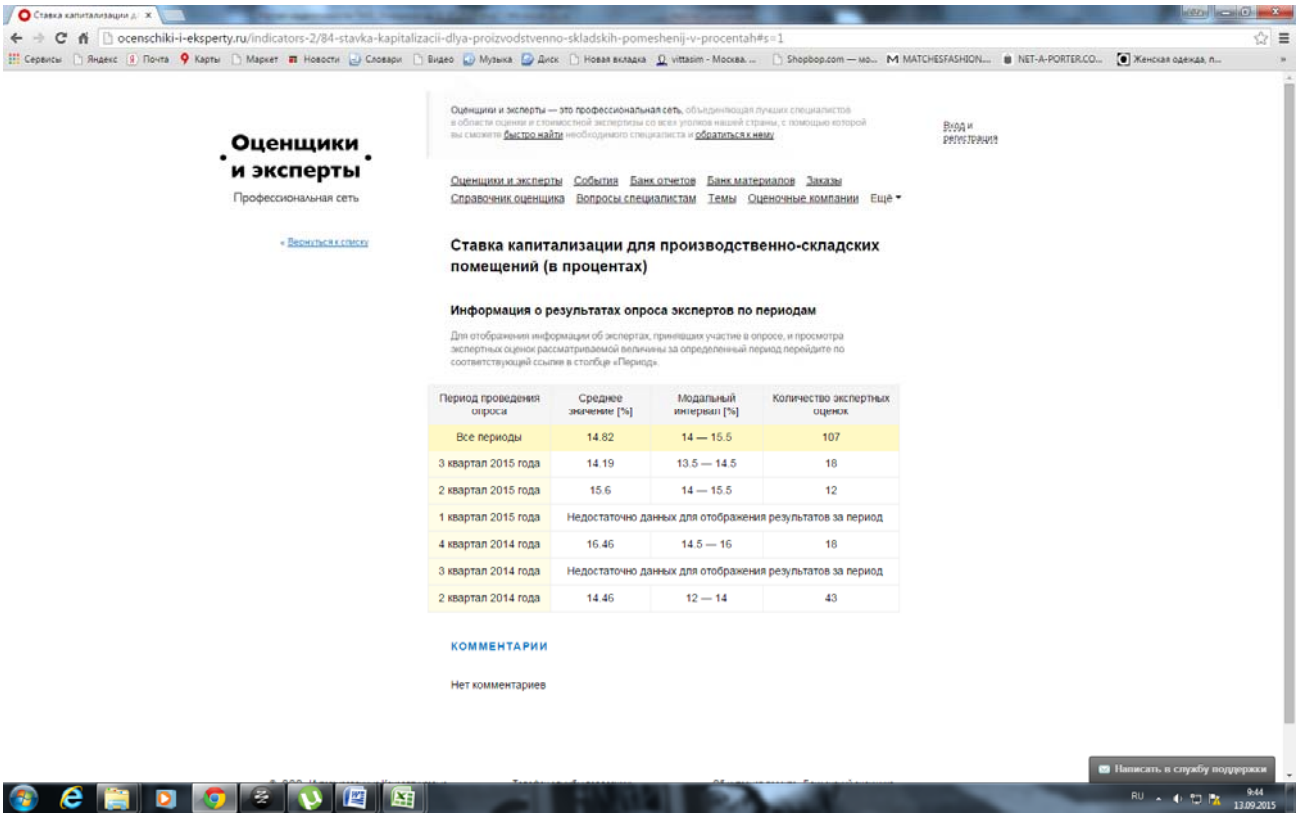
Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	13.73	11.5 — 12.5	107
3 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2015 года	14.66	13 — 14.5	16
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2014 года	15.24	11.5 — 15	19
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	13.49	12 — 13	42

КОММЕНТАРИИ

Нет комментариев

Написать в службу поддержки



ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/84-stavka-kapitalizacii-dlya-proizvodstvenno-skladskih-pomeshenij-v-procentah#s=1

Оценщики и эксперты
Профессиональная сеть

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете быстро найти необходимого специалиста и обратиться к нему

Вход и регистрация

Оценщики и эксперты | События | Банк отчетов | Банк материалов | Заказы
Справочник оценщика | Вопросы специалистам | Темы | Оценочные компании | Ещё

« Вернуться к списку

Ставка капитализации для производственно-складских помещений (в процентах)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	14.82	14 — 15.5	107
3 квартал 2015 года	14.19	13.5 — 14.5	18
2 квартал 2015 года	15.6	14 — 15.5	12
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2014 года	16.46	14.5 — 16	18
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	14.46	12 — 14	43

КОММЕНТАРИИ

Нет комментариев

Написать в службу поддержки

17. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком и используемые Оценщиком при расчете рыночной стоимости объекта оценки, приведены в томе 2 Отчета №78-МА-ТИ/15-1.1 (в электронном виде).