

Дата составления:

25 октября 2016 г.

Хранится не менее трех лет в архиве ООО «Бизнес Вектор»

ОТЧЕТ № 1389/3

Об оценке рыночной стоимости объектов основных средств Открытого акционерного общества "Московский завод "Электроцит", расположенных по адресу: г. Москва, ул. Горбунова, вл. 12, корп. 2

**по состоянию на
12 сентября 2016 г.**

Заказчик:

*Открытое акционерное общество "Московский завод "Электроцит"
(ОАО "Мосэлектроцит")*

Исполнитель:

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



г. Москва
2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	7
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.	7
1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
1.4. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....	12
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	13
1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	13
1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	14
2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	17
2.1. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	17
2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ	24
2.3. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ.....	25
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).....	26
3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	26
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	26
3.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	57
3.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	60
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	62
4.1. ОБЗОР РЫНКА.....	62
4.2. ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО – СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	66
4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ.....	72
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.	80
5.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.	80
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.	82
5.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОТДЕЛЬНЫХ ИНВЕНТАРНЫХ ПОЗИЦИЙ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.	106
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	109
7. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	110
8. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....	112



ООО «Бизнес Вектор»
ОГРН 1067746327660, ИНН 7720546004, КПП 771301001
г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 2, тел/факс 646-04-48
р/с 407028100000000007288 в Банк "Новый Символ" (ЗАО) г. Москва,
к/с 30101810400000000209, БИК 044583209

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

25 октября 2016 г.

ОАО "Мосэлект्रोцит"
121596, РФ, г. Москва,
ул. Горбунова, дом 12, корп. 2

Резолютивная часть отчета об оценке рыночной стоимости объектов основных средств Открытого акционерного общества "Московский завод "Электроцит", расположенных по адресу: г. Москва, ул. Горбунова, вл. 12, корп. 2.

УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

В соответствии с Договором об оценке № 098-2016 от 12 сентября 2016 г (далее «Договор») специалистами ООО «Бизнес Вектор» произведена оценка рыночной стоимости объектов основных средств Открытого акционерного общества "Московский завод "Электроцит", расположенных по адресу: г. Москва, ул. Горбунова, вл. 12, корп. 2.

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

Оценка проведена по состоянию на – 12 сентября 2016 г. (далее – «Дата оценки»)

Оценка выполнена в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом НП «МСО» Протокол № 15 от 07.06.2012г.); Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 "Об утверждении

Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"; Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)".

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

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

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

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

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

В рамках данной оценки мы применили следующие общепринятые подходы, учитывая характеристики Объекта оценки, которые в значительной степени определяют выбор наиболее подходящих методов:

– Метод сравнения продаж в рамках Сравнительного подхода;

По результатам проведенного анализа, содержащегося в прилагаемом Отчете, по состоянию на 12 сентября 2016 года рыночная стоимость объекта оценки составляет:

<i>Наименование</i>	<i>Инвентарный номер</i>	<i>Рыночная стоимость, рублей без НДС</i>
<i>Здание вспомогательного корпуса, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 2, назначение нежилое здание, общей площадью 1 962,6 кв.м.</i>	<i>77783 77784 77785</i>	<i>7 886 512,30</i>
<i>Здание аппаратного корпуса, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 4, назначение нежилое здание, общей площадью 6 660,3 кв.м.</i>	<i>77778</i>	<i>26 763 751,13</i>
<i>Здание гаража, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 20, назначение нежилое здание, общей площадью 857,6 кв.м.</i>	<i>99931</i>	<i>3 446 180,05</i>
<i>Здание рыбного цеха, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 21, назначение нежилое здание, общей площадью 1 065,2 кв.м.</i>	<i>99925</i>	<i>4 280 399,94</i>
<i>УСРЗ (модуль № 26), г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 19, назначение нежилое здание, общей площадью 567,4 кв.м.</i>	<i>99930</i>	<i>2 280 040,30</i>
<i>Здание главного корпуса, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр.1, назначение нежилое здание, общей площадью 23 034,7 кв.м.</i>	<i>77805</i>	<i>92 562 644,05</i>
<i>Здание проходной завода, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 22, назначение нежилое здание, общей площадью 459,9 кв.м.</i>	<i>99932</i>	<i>1 848 062,27</i>
<i>Здание учебно-бытового блока, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 9, назначение нежилое здание, общей площадью 773,4 кв.м.</i>	<i>77788 77790</i>	<i>3 107 830,75</i>
<i>Здание центр. склада, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 стр. 14, назначение нежилое здание, общей площадью 2 122,1 кв.м.</i>	<i>77773 77791 77792</i>	<i>8 527 447,15</i>
<i>Здание столярной мастерской, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 10, назначение нежилое здание, общей площадью 493,1 кв.м.</i>	<i>9125</i>	<i>1 981 473,16</i>
<i>Склад баллонов, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 18, назначение нежилое здание, общей площадью 36,3 кв.м.</i>	<i>23</i>	<i>145 867,93</i>
<i>Склад комплектующей аппаратуры, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 16, назначение нежилое здание, общей площадью 1 289,1 кв.м.</i>	<i>77787</i>	<i>5 180 119,75</i>
<i>Склад модульный, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 15, назначение нежилое здание, общей площадью 1 892,3 кв.м.</i>	<i>32</i>	<i>7 604 018,77</i>
<i>Склад химикатов, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп.2,стр.17, назначение нежилое здание, общей площадью 385,7 кв.м.</i>	<i>77786</i>	<i>1 549 896,97</i>
<i>Здание компрессорной, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 12, назначение нежилое здание, общей площадью 316,8 кв.м.</i>	<i>99933</i>	<i>1 273 029,20</i>
<i>Здание котельной, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр.7, назначение нежилое здание, общей площадью 1 552,8 кв.м.</i>	<i>21</i>	<i>6 239 771,90</i>
<i>Трансформаторная подстанция, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 13, назначение нежилое здание, общей площадью 294,5 кв.м.</i>	<i>13</i>	<i>1 183 418,87</i>
<i>Центральная распределительная подстанция, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 11, назначение нежилое здание, общей площадью 243, 2 кв.м.</i>	<i>5</i>	<i>977 274,94</i>

<i>Здание, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, назначение нежилое здание, общей площадью 7 585,3 кв.м.</i>	<i>нет</i>	<i>30 480 771,35</i>
<i>Здание, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 5, назначение нежилое здание, общей площадью 12 561,6 кв.м.</i>	<i>нет</i>	<i>50 477 536,47</i>
<i>Здание, г. Москва, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 6, назначение нежилое здание, общей площадью 6 870, 6 кв.м.</i>	<i>нет</i>	<i>27 608 820,70</i>
<i>Здание, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 8, назначение нежилое здание, общей площадью 3 303,6 кв.м.</i>	<i>нет</i>	<i>13 275 187,04</i>
<i>Здание, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, строен. 31, общей площадью 260,9 кв.м.</i>	<i>нет</i>	<i>1 048 400,62</i>
<i>Гараж, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, к. 2, стр. 32 назначение нежилое здание, общей площадью 361,6 кв.м.</i>	<i>нет</i>	<i>1 453 053,53</i>
<i>Земельный участок, площадью 118 324 кв.м.</i>	<i>нет</i>	<i>684 854 543,86</i>
<i>Площадка № 2, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 (соор. 3), назначение нежилой объект, площадь застройки 16 242,0 кв.м.</i>	<i>нет</i>	<i>5 113 338,92</i>
<i>Площадка № 3, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 (соор.4), назначение нежилой объект, площадь застройки 10 150,0 кв.м.</i>	<i>нет</i>	<i>3 195 443,30</i>
<i>Площадка № 1, г. Москва, ул. Горбунова, вл. 12, корп. 2 (соор. 2), назначение нежилой объект, площадь застройки 8828 кв.м.</i>	<i>нет</i>	<i>2 779 248,62</i>
<i>Площадка № 4, г. Москва, ул. Горбунова, д.12, к.2 (соор.№5), назначение нежилой объект, площадь застройки 350 кв.м.</i>	<i>нет</i>	<i>110 187,70</i>
<i>Железобетонный забор, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, назначение нежилой объект, протяженностью 1982 м.</i>	<i>99921</i>	<i>2 841 395,20</i>
<i>ИТОГО</i>		<i>1 000 075 666,74</i>

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

Заключение о стоимости, приведенное в настоящем Отчете основано на наиболее достоверной рыночной информации, полученной нами в процессе работы над Отчетом.

*С уважением,
Павел Швеи,
генеральный директор
ООО «Бизнес Вектор»*

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

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

Объекты недвижимости (здания, сооружения и земельный участок), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Горбунова, вл. 12, корп. 2

Объект оценки
Состав объекта оценки с
указанием сведений,
достаточных для
идентификации каждой из
его частей (при наличии).

1. Здание вспомогательного корпуса (кадастровый номер 77:07:0004009:1026)
2. Здание аппаратного корпуса (кадастровый номер 77:07:0004009:1016)
3. Здание гаража, назначение (кадастровый номер 77:07:0004009:1027)
4. Здание рыбного цеха (кадастровый номер 77:07:0004009:1010)
5. УСПЗ (модуль № 26), (кадастровый номер 77:07:0004009:1009.)
6. Здание главного корпуса, (кадастровый номер 77:07:0004009:1006)
7. Здание проходной завода, (кадастровый номер 77:07:0004009:1011)
8. Здание учебно-бытового блока (кадастровый номер 77:07:0004009:1013)
9. Здание центр. склада (кадастровый номер 77:07:0004009:1008)
10. Здание столярной мастерской (кадастровый номер 77:07:0004009:1019)
11. Склад баллонов (кадастровый номер 77:07:0004009:1025)
12. Склад комплектующей аппаратуры (кадастровый номер 77:07:0004009:1024.)
13. Склад модульный (кадастровый номер 77:07:0004009:1023)
14. Склад химикатов (кадастровый номер 77:07:0004009:1017)
15. Здание компрессорной (кадастровый номер 77:07:0004009:1021)
16. Здание котельной (кадастровый номер 77:07:0004009:1015)
17. Трансформаторная подстанция (кадастровый номер 77:07:0004009:1022)
18. Центральная распределительная подстанция (кадастровый номер 77:07:0004009:1020)
19. Здание (кадастровый номер 77:07:0004009:1014)

20. Здание (кадастровый номер 77:07:0004009:1471)
21. Здание (кадастровый номер 77:07:0004009:1476)
22. Здание (кадастровый номер 77:07:0004009:1018)
23. Здание (кадастровый номер 77:07:0004009:1049)
24. Земельный участок (кадастровый номер 77:07:0004009:1002)
25. Гараж (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, к. 2, стр. 32)
26. Железобетонный забор (кадастровый номер 77:07:0004009:1448)
27. Площадка № 2 (кадастровый номер 77:07:0004010:2141)
28. Площадка № 3, (кадастровый номер 77:07:0004009:1446)
29. Площадка № 1 (кадастровый номер 77:07:0004009:1444)
30. Площадка № 4 (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д.12, к.2 (соор.№5))

Детальное описание Объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.

Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей

Инвентаризационная опись основных средств б/н от 23.08.2016г.
Свидетельства о государственной регистрации права на объекты недвижимого имущества
Технические паспорта на объекты недвижимого имущества
Кадастровые паспорта на объекты недвижимого имущества

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки – собственность.
Данные об ограничениях и обременениях на объект оценки:
- Объекты под номерами 1 – 24, 26-28 имеют обременение - залог.
- Объекты под номерами 1 – 10, 12-15, 19-23 имеют обременение - аренда.
- земельный участок имеет обременение - изъятие объекта недвижимости с кад. № 77:07:0004009:1002 проектной площадью изымаемого земельного участка - 1148,0 кв.м, для государственных или муниципальных нужд, для целей строительства линейного объекта улично-дорожной сети - Северного дублера Кутузовского проспекта от Молодогвардейской транспортной развязки до ММДЦ "Москва-Сити" вдоль Смоленского направления МДЖ (Западный административный округ города Москвы).

Цель оценки	<i>Определение рыночной стоимости объекта оценки.</i>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Для определения условий реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства.</p> <p>Согласно п.1, ст.139, Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства.</p>
Вид определяемой стоимости	<i>Рыночная стоимость</i>
Дата оценки	<i>12 сентября 2016 г</i>
Допущения, на которых основывается оценка	<p>Право на оцениваемый объект считается достаточным для рыночного оборота.</p> <p>Оценка проводилась исходя из отсутствия обременений на объект оценки.</p> <p>В связи с будущим изъятием части земельного участка земельный участок с кадастровым номером 77:07:0004009:1002 был размежеван на 2 участка:</p> <ul style="list-style-type: none">- кадастровый номер 77:07:0004009:2749 общая площадь 117 176 кв. м; дата постановки на учет:10.06.2016- кадастровый номер 77:07:0004009:2748 общая площадь 1 148 кв. м, дата постановки на учет:10.06.2016 <p>Согласно заданию на оценку в рамках отчета, оценке подлежит участок с кадастровым номером 77:07:0004009:1002 площадью 118 324 кв.м. Право собственности на дату оценки зарегистрировано на участок с кадастровым номером 77:07:0004009:1002. Вышеуказанные реквизиты объекта недвижимости (как "старые" так и "новые" кадастровые номера) являются в рамках отчета атрибутами одного и того же объекта недвижимости.</p> <p>В соответствии с заданием на оценку результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений. От Исполнителя не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.</p> <p>В расчетных Таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.</p> <p>Более частные допущения, на которых основывается оценка, представлены в главе I.б. настоящего отчета.</p>

1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объекты недвижимости (здания, сооружения и земельный участок), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Горбунова, вл. 12, корп. 2 – 30 инвентарных позиций. Детальное описание Объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор об оценке № 098-2016 от 12 сентября 2016 г.	
Номер отчета	1389/3	
Дата составления отчета	25 октября 2016 г	
Дата осмотра объекта оценки	12 сентября 2016 года	
Срок проведения оценки	12 сентября 2016 г. – 25 октября 2016 г	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены	
Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке, рублей	Затратный	Обоснованный отказ от применения
	Сравнительный	1 000 075 666,74
	Доходный	Обоснованный отказ от применения
Итоговая величина стоимости объекта оценки, рублей	1 000 075 666,74	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости.</p> <p>Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.</p> <p>Более частные ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, представлены в разделе 1.7. настоящего отчета.</p>	

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик Открытое акционерное общество "Московский завод "Электроцит" (ОАО "Мосэлектроцит")
121596, РФ, г. Москва, ул. Горбунова, дом 12, кор. 2
ОГРН 1027700438094, свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года от 18.11.2002г.

Оценщик Курдяева Екатерина Андреевна, член СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», реестровый номер 1036, дата включения в реестр СРО: 25 января 2013 г., (344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, реестровый номер в едином государственном реестре 0005).

Профессиональный Оценщик (Диплом о профессиональной переподготовке Института профессиональной оценки, ПП-1 № 233923 от 12 февраля 2009г.).

Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах», страховой полис №433-589-082290/15, лимит ответственности 300 000 (триста тысяч) рублей, сроком по 09.12.2016.

Стаж работы с 2009г.

Степень участия в работе: подготовка отчета в полном объеме.

Организация, с которой оценщик заключил трудовой договор (исполнитель оценки): Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор».

ОГРН 1067746327660, дата внесения записи о государственной регистрации 28.02.2006г.

Месторасположение постоянно действующего исполнительного органа: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, стр. 2

Местонахождение оценщика Почтовый адрес: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, корпус 2

Номер контактного телефона: (495)6460448

Адрес электронной почты оценщика: bvector@yandex.ru

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

Не привлекались

Сведения о наличии/отсутствии дополнительного страхования Оценщика

Отсутствуют

Сведения о страховании профессиональной ответственности Исполнителя

Страховщик – ЗАО «Страховая компания «Инвестиции и Финансы», страховой полис № ГО-ОЦ-2265/15 сроком действия с 07.07.2016 г. по 06.07.2017 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

1.4. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Процедура оценки и содержание отчета соответствуют:

- Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции),

- Стандартам, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными:

- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;

- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;

- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;

- Приказу Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;

- Стандартам Российского общества оценщиков (ССО 2010).

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

1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

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

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

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

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

Часть зданий переоборудовано без внесения информации о переустройстве в техническую документацию. Характеристики зданий на дату оценки приняты оценщиком в соответствии с данными технической документации, предоставленной Заказчиком без дополнительного анализа влияния переустройства на строительные и иные параметры зданий.

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

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

Более частные предположения и допущения приведены в тексте Отчета.

1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.

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

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

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

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

- Третья сторона признает, что Отчет адресован клиенту ООО «Бизнес Вектор», далее «Заказчик», был подготовлен в ответ на запрос, полученный от Заказчика в соответствии с договором о предоставлении услуг, заключенным между ООО «Бизнес Вектор» и Заказчиком, и что соответствующие работы были выполнены исключительно для целей Заказчика;
- Направленный Заказчику Отчет не ставил перед собой задачу рассмотрения или отражения интересов или обстоятельств какой-либо третьей стороны и может не

отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы с учетом обстоятельств и/или интересов Третьей стороны;

➤ Третья сторона признает, что ООО «Бизнес Вектор», его партнеры, сотрудники и доверенные лица не несут какой-либо ответственности перед Третьей стороной, договорной или внедоговорной (включая ответственность вследствие небрежности или возникающую каким бы то ни было иным образом), в том числе ответственности за какие-либо убытки, ущерб или расходы какого бы то ни было характера, которые были понесены Третьей стороной в результате того, что Третья сторона полагалась на содержание Отчета, или которые каким бы то ни было образом явились результатом того, что Третья сторона получила доступ к Отчету;

➤ Третья сторона признает, что данный Отчет не может упоминаться ей или приводиться как целиком, так и в какой-либо части в любых проспектах эмиссии, документах, подготавливаемых для каких-либо регистрационных действий, меморандумах (предложениях) о продаже, в кредитных или любых других соглашениях и документах, и не может распространяться без предварительного согласия ООО «Бизнес Вектор».

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

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

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

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

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

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в

Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

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

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

2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

2.1. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

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

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

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

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

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

Оценщик выполнял оценку прав собственности на оцениваемый объект в предположении, что все документы, подтверждающие права собственности, существуют или могут быть получены в разумные сроки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемого права собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право собственности считается достоверным.

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

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

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

2. *Объект оценки* – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Бизнес – любой разрешенный законом вид деятельности, приносящий доход.

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

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

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

Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при

условии, что поступление доходов носит регулярный характер и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

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

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

Ликвидация – прекращение предпринимательской деятельности.

Ликвидность – способность актива быть конвертированным в денежные средства.

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик – Субъектами оценочной деятельности (оценщиками) признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Закона №135-ФЗ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Стоимость остаточная – балансовая стоимость имущества за вычетом накопленной амортизации.

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

Стоимость рыночная – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

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

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

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

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

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

2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ.

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

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

В соответствии с ФСО-1:

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

- Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

2.3. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Данные представлены Заказчиком:

- ✓ Инвентаризационная опись основных средств б/н от 23.08.2016г.
- ✓ Свидетельства о государственной регистрации права на объекты недвижимого имущества
- ✓ Технические паспорта на объекты недвижимого имущества
- ✓ Кадастровые паспорта на объекты недвижимого имущества

Анализ имеющейся информации и документации.

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

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

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

3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.

Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки:

Открытое акционерное общество "Московский завод "Электроцит" (ОАО "Мосэлектроцит")

121596, РФ, г. Москва, ул. Горбунова, дом 12, корп. 2

ОГРН 1027700438094, свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года от 18.11.2002г.

Суждение о физическом состоянии объекта оценки и о его функциональном назначении основывалось на визуальном осмотре, проведенном оценщиком.

Физическое состояние принимается как рабочее, со средними сроками эксплуатации, не требующее ремонта.

Функциональное назначение – производственно-складские здания с административными помещениями.

Текущее использование - производственно-складские здания с административными помещениями. Часть зданий переоборудовано без внесения информации о переустройстве в техническую документацию и используется в качестве торгово-складских площадей, автосервисов и прочих типичных объектов размещаемых на территории промышленных предприятий, не ведущих производственную деятельность.

Объектом оценки являются здания производственно-складского назначения с административными помещениями и сооружения, расположенные на территории единого комплекса по адресу г. Москва, ул. Горбунова, вл. 12, корп. 2

Комплекс зданий по адресу г. Москва, ул. Горбунова, вл. 12, корп. 2 располагается на земельном участке площадью 118 324 кв.м., кадастровый номер 77:07:0004009:1002, вид разрешенного использования: для размещения производственных зданий.

В состав комплекса, расположенного на единой территории входят следующие здания и сооружения:

- 1 Здание вспомогательного корпуса (кадастровый номер 77:07:0004009:1026)
2. Здание аппаратного корпуса (кадастровый номер 77:07:0004009:1016)
3. Здание гаража, назначение (кадастровый номер 77:07:0004009:1027)
4. Здание рыбного цеха (кадастровый номер 77:07:0004009:1010)
5. УСРЗ (модуль № 26), (кадастровый номер 77:07:0004009:1009.)
6. Здание главного корпуса, (кадастровый номер 77:07:0004009:1006)
7. Здание проходной завода, (кадастровый номер 77:07:0004009:1011)
8. Здание учебно-бытового блока (кадастровый номер 77:07:0004009:1013)
9. Здание центр. склада (кадастровый номер 77:07:0004009:1008)
10. Здание столярной мастерской (кадастровый номер 77:07:0004009:1019)
11. Склад баллонов (кадастровый номер 77:07:0004009:1025)
12. Склад комплектующей аппаратуры (кадастровый номер 77:07:0004009:1024.)
13. Склад модульный (кадастровый номер 77:07:0004009:1023)
14. Склад химикатов (кадастровый номер 77:07:0004009:1017)
15. Здание компрессорной (кадастровый номер 77:07:0004009:1021)
16. Здание котельной (кадастровый номер 77:07:0004009:1015)
17. Трансформаторная подстанция (кадастровый номер 77:07:0004009:1022)
18. Центральная распределительная подстанция (кадастровый номер 77:07:0004009:1020)
19. Здание (кадастровый номер 77:07:0004009:1014)
20. Здание (кадастровый номер 77:07:0004009:1471)
21. Здание (кадастровый номер 77:07:0004009:1476)
22. Здание (кадастровый номер 77:07:0004009:1018)
23. Здание (кадастровый номер 77:07:0004009:1049)
24. Земельный участок (кадастровый номер 77:07:0004009:1002)

25. Гараж (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, к. 2, стр. 32)
26. Железобетонный забор (кадастровый номер 77:07:0004009:1448)
27. Площадка № 2 (кадастровый номер 77:07:0004010:2141)
28. Площадка № 3, (кадастровый номер 77:07:0004009:1446)
29. Площадка № 1 (кадастровый номер 77:07:0004009:1444)
30. Площадка № 4 (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д.12, к.2 (соор.№5))

Оцениваемые права

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются объекты недвижимости, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации. Права на объекты недвижимости, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", а именно свидетельством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Право собственности на объекты установлено Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком копий свидетельств о государственной регистрации права на объекты недвижимости.

Ниже представлено детальное описание характеристик объектов недвижимости.

Информация о земельном участке 77:07:0004009:1002

Таблица 3-1

<i>Кадастровый номер:</i>	<i>77:07:0004009:1002</i>
<i>Категория земель:</i>	<i>Земли населенных пунктов</i>
<i>Разрешенное использование</i>	<i>Для размещения производственных зданий По документу: участки смешанного размещения производственных объектов различного вида (1.2.3; 1.2.7, 1.2.9, 1.2.10)</i>
<i>Площадь участка, кв. м.:</i>	<i>118 324</i>
<i>Адрес (местоположение):</i>	<i>г. Москва, ул. Горбунова, вл. 12, корп. 2</i>
<i>Кадастровая стоимость, рублей</i>	<i>4 031 226 502,36</i>
<i>Физический износ</i>	<i>Не выявлен</i>
<i>Устаревания</i>	<i>Не выявлены</i>
<i>Правоустанавливающие документы</i>	<i>Свидетельство о государственной регистрации права 77-AP 584320 от 13.05.2014 г</i>
<i>Балансовая стоимость, рублей</i>	<i>139 398 924,29</i>
<i>Обременения</i>	<i>Залог</i>

Изъятие объекта недвижимости с кад. № 77:07:0004009:1002 проектной площадью изымаемого земельного участка - 1148,0 кв.м, для государственных или муниципальных нужд, для целей строительства линейного объекта улично-дорожной сети - Северного дублера Кутузовского проспекта от Молодогвардейской транспортной развязки до ММДЦ "Москва-Сити" вдоль Смоленского направления МДЖ (Западный административный округ города Москвы).

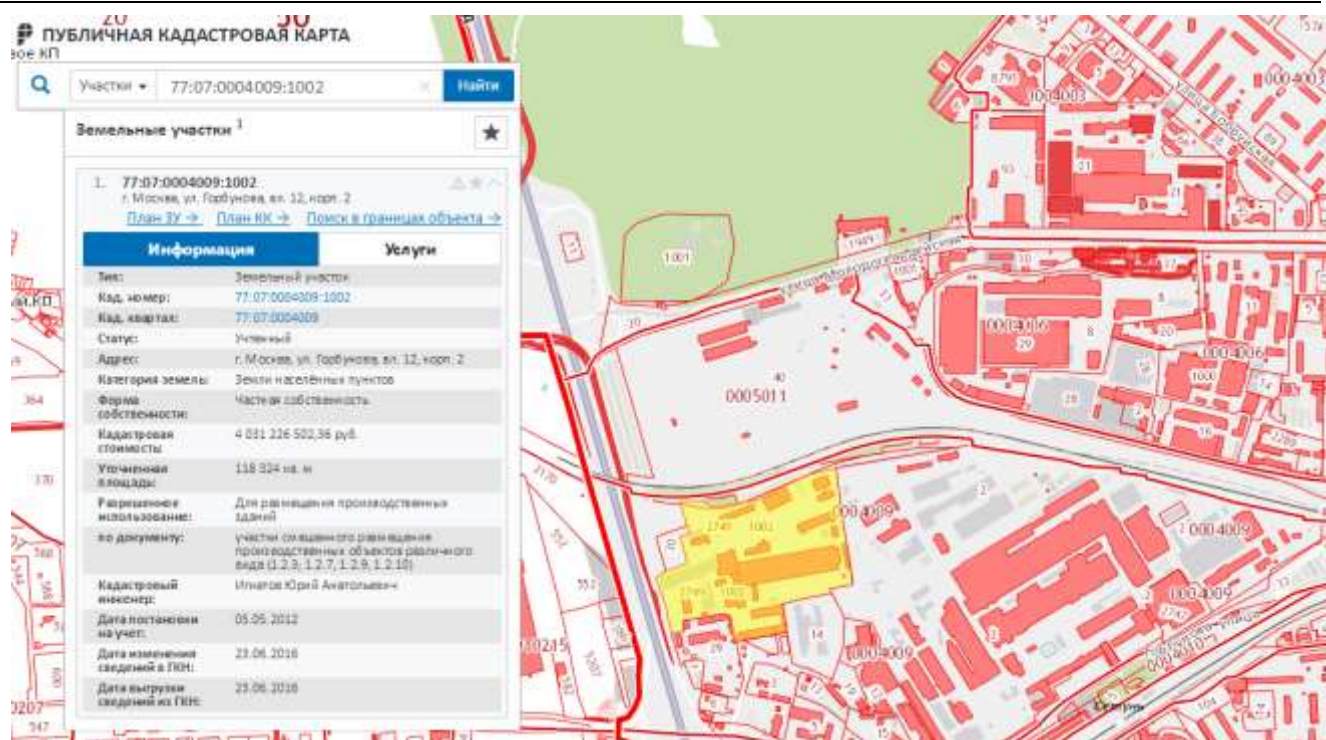
Дополнительно

В связи с будущим изъятием части земельного участка земельный участок с кадастровым номером 77:07:0004009:1002 был размежеван на 2 участка:

- кадастровый номер 77:07:0004009:2749 общая площадь 117 176 кв. м; дата постановления на учет: 10.06.2016

- кадастровый номер 77:07:0004009:2748 общая площадь 1 148 кв. м, дата постановления на учет: 10.06.2016

Согласно заданию на оценку в рамках отчета оценке подлежит участок площадью 118 324 кв.м.



Источник: Росреестр

Описание объекта оценки (кадастровый номер 77:07:0004009:1026)

Таблица 3-2

Адрес	г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 2
Кадастровый номер	64:15:281512:412
Наименование	Здание вспомогательного корпуса
Инв. номер	77783

<i>Основные параметры</i>	
<i>Функциональное назначение</i>	<i>Нежилое, производственное, механические мастерские</i>
<i>Общая площадь здания, м2</i>	<i>1962,6</i>
<i>Площадь застройки, м2</i>	<i>2389</i>
<i>Строительный объем, м3</i>	<i>Нет данных</i>
<i>Этажность</i>	<i>1</i>
<i>Подземная этажность</i>	<i>0</i>
<i>Техническое обеспечение объекта оценки</i>	<i>Нет данных</i>
<i>Год постройки</i>	<i>1957 (данные кадастрового паспорта)</i>
<i>Материал стен</i>	<i>Кирпич</i>
<i>Перекрытия</i>	<i>Нет данных</i>
<i>Физический износ (поданным БТИ)</i>	<i>Нет данных</i>
<i>Устаревания</i>	<i>Нет данных</i>
<i>Обременения</i>	<i>Залог, аренда</i>
<i>Правоустанавливающие документы</i>	<i>Свидетельство о государственной регистрации права 77-АЖ 621061 от 17.10.2003 г</i>
<i>Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)</i>	<i>16,68</i>

Источник: данные кадастрового, технического паспорта, сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Описание объекта оценки (кадастровый номер 77:07:0004009:1016)

Таблица 3-3

<i>Адрес</i>	<i>г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 4</i>
<i>Кадастровый номер</i>	<i>77:07:0004009:1016</i>
<i>Наименование</i>	<i>Здание аппаратного корпуса</i>
<i>Инв. номер</i>	<i>77778</i>

<i>Основные параметры</i>	
<i>Функциональное назначение</i>	<i>Нежилое, производственное</i>
<i>Общая площадь здания, м2</i>	<i>6 660,3</i>
<i>Площадь застройки, м2</i>	<i>1812</i>
<i>Строительный объем, м3</i>	<i>Нет данных</i>
<i>Этажность</i>	<i>4</i>

Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1965 (данные кадастрового паспорта)
Материал стен	Кирпичные
Физический износ (поданным БТИ)	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог, аренда
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АН 568562 от 27.10.2011 г
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	442 241,15

Источник: данные кадастрового, технического паспорта, сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Описание объекта оценки (кадастровый номер 77:07:0004009:1027) Таблица 3-4

Адрес	г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 20
Кадастровый номер	77:07:0004009:1027
Наименование	Здание гаража
Инв. номер	99931
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, гаражи
Общая площадь здания, м2	857,6
Площадь застройки, м2	872
Строительный объем, м3	6979
Этажность	1
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	водоснабжение/канализация, электроснабжение, отопление,
Год постройки	1992 (данные кадастрового паспорта)
Материал стен	Панели алюм. Типа "ПТАР"
Физический износ (поданным БТИ)	19% на 2008 г
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог, аренда

Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АЖ 621056 от 17.10.2008 г
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	0,00
Источник: данные кадастрового, технического паспорта , сайта http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/	

Описание объекта оценки (кадастровый номер 77:07:0004009:1010) Таблица 3-5

Адрес	г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 21
Кадастровый номер	77:07:0004009:1010
Наименование	Здание рыбного цеха
Инв. номер	99925
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, производственное
Общая площадь здания, м2	1 065,2
Площадь застройки, м2	1022
Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	2
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1983(данные кадастрового паспорта)
Материал стен	панельные
Физический износ (поданным БТИ)	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог, аренда
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АД 299125 от 19.02.2007 г
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	647 096,55

Источник: данные кадастрового, технического паспорта , сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Описание объекта оценки (кадастровый номер 77:07:0004009:1009)

Таблица 3-6

Адрес	г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 19
Кадастровый номер	77:07:0004009:1009
Наименование	УСРЗ (модуль № 26),
Инв. номер	99930
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, складское
Общая площадь здания, м2	567,4
Площадь застройки, м2	508
Строительный объем, м3	3634
Этажность	2
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	водоснабжение/канализация, электроснабжение, отопление
Год постройки	1992 (данные кадастрового паспорта)
Материал стен	Сэндвич панели
Перекрытия	Металл
Физический износ (поданным БТИ)	20% на 2003 г.
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог, аренда
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АБ 336072 от 23.06.2004г.
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	0,00

Источник: данные кадастрового, технического паспорта, сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Описание объекта оценки (кадастровый номер 77:07:0004009:1006)

Таблица 3-7

Адрес	г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр.1
Кадастровый номер	77:07:0004009:1006
Наименование	Здание главного корпуса
Инв. номер	77805
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, производственное
Общая площадь здания, м2	23 034,7
Площадь застройки, м2	13 104
Строительный объем,м3	Нет данных
Этажность	2
Подземная этажность	1
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1969 (данные кадастрового паспорта)
Материал стен	Панельные
Физический износ (поданным БТИ)	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог, аренда
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АЖ 495575 от 26.12.2007 г.
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	379 637,16

Источник: данные кадастрового, технического паспорта, сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Описание объекта оценки (кадастровый номер 77:07:0004009:1011)

Таблица 3-8

Адрес	г г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 22
Кадастровый номер	77:07:0004009:1011
Наименование	Здание проходной завода
Инв. номер	99932
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, учрежденческое
Общая площадь здания, м2	459,9
Площадь застройки, м2	330
Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	2
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1963 (данные кадастрового паспорта)
Материал стен	Кирпич
Физический износ (поданным БТИ)	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог, аренда
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АЖ 620539 от 29.12.2008 г.
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	44 837,85

Источник: данные кадастрового, технического паспорта, сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Описание объекта оценки (кадастровый номер 77:07:0004009:1013)

Таблица 3-9

Адрес	г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 9
Кадастровый номер	77:07:0004009:1013
Наименование	Здание учебно-бытового блока
Инв. номер	77788
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, учрежденческое
Общая площадь здания, м2	773,4
Площадь застройки, м2	418
Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	3
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1939 (данные кадастрового паспорта)
Материал стен	Кирпич
Физический износ (поданным БТИ)	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог, аренда
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АМ 103883от 01.03.2010 г.
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	102 541,91

Источник: данные кадастрового, технического паспорта, сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Описание объекта оценки (кадастровый номер 77:07:0004009:1008)

Таблица 3-10

Адрес	г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 стр. 14
Кадастровый номер	77:07:0004009:1008
Наименование	Здание центр. склада
Инв. номер	77791
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, склад
Общая площадь здания, м ²	2 122,1
Площадь застройки, м ²	1656
Строительный объем, м ³	Нет данных
Этажность	2
Подземная этажность	1
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1954 (данные кадастрового паспорта)
Материал стен	Кирпич
Физический износ (поданным БТИ)	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог, аренда
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 668023 от 28.12.2011 г.
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	0,00

Источник: данные кадастрового, технического паспорта, сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Описание объекта оценки (кадастровый номер 77:07:0004009:1019)

Таблица 3-11

Адрес	г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 стр. 10
Кадастровый номер	77:07:0004009:1019
Наименование	Здание столярной мастерской
Инв. номер	9125
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, производственные
Общая площадь здания, м2	493,1
Площадь застройки, м2	1193
Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	1
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1968 (данные кадастрового паспорта)
Материал стен	Кирпич
Физический износ (поданным БТИ)	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог, аренда
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АМ 579943 от 24.06.2010 г.
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	0,00

Источник: данные кадастрового, технического паспорта, сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Описание объекта оценки (кадастровый номер 77:07:0004009:1025)

Таблица 3-12

Адрес	г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 стр. 18
Кадастровый номер	77:07:0004009:1025
Наименование	Склад баллонов
Инв. номер	23
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, склад
Общая площадь здания, м2	36,3
Площадь застройки, м2	40
Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	1
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1959 (данные кадастрового паспорта)
Материал стен	Кирпич
Физический износ (поданным БТИ)	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АЖ 621791 от 17.11.2008 г.
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	19 406,69

Источник: данные кадастрового, технического паспорта, сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Описание объекта оценки (кадастровый номер 77:07:0004009:1024)

Таблица 3-13

Адрес	г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 стр. 16
Кадастровый номер	77:07:0004009:1024
Наименование	Склад комплектующей аппаратуры
Инв. номер	77787
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, склад
Общая площадь здания, м2	1 289,1
Площадь застройки, м2	1364
Строительный объем, м3	10363
Этажность	1
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Тепло, водоснабжение/канализация, электроснабжение
Год постройки	1961 (данные кадастрового паспорта)
Материал стен	Блочные
Физический износ (поданным БТИ)	31% на 2008 г
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог, аренда
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АЖ 621059 от 17.11.2008 г.
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	353 907,12

Источник: данные кадастрового, технического паспорта, сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Описание объекта оценки (кадастровый номер 77:07:0004009:1023)

Таблица 3-14

Адрес	г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 стр. 15
Кадастровый номер	77:07:0004009:1023
Наименование	Склад модульный
Инв. номер	32
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, склад
Общая площадь здания, м ²	1 892,3
Площадь застройки, м ²	1920
Строительный объем, м ³	21601
Этажность	1
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	электроснабжение
Год постройки	1986 (данные кадастрового паспорта)
Материал стен	металлические
Физический износ (поданным БТИ)	14% на 2007 г
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог, аренда
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АЖ 621059 от 17.11.2008 г.
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	0,00

Источник: данные кадастрового, технического паспорта, сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Описание объекта оценки (кадастровый номер 77:07:0004009:1017)

Таблица 3-15

Адрес	г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 стр. 17
Кадастровый номер	77:07:0004009:1017
Наименование	Склад химикатов
Инв. номер	77786
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, склад
Общая площадь здания, м2	385,7
Площадь застройки, м2	457
Строительный объем, м3	1828
Этажность	1
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Электроснабжение. отопление
Год постройки	1953(данные кадастрового паспорта)
Материал стен	кирпичный
Физический износ (поданным БТИ)	39% на 2008 г
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог, аренда
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АЖ 621058 от 17.11.2008 г.
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	110 982,17

Источник: данные кадастрового, технического паспорта, сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Описание объекта оценки (кадастровый номер 77:07:0004009:1021)

Таблица 3-16

Адрес	г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 стр. 12
Кадастровый номер	77:07:0004009:1021
Наименование	Здание компрессорной
Инв. номер	99933
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, производственные
Общая площадь здания, м2	316,8
Площадь застройки, м2	316
Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	1
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1978(данные кадастрового паспорта)
Материал стен	кирпичный
Физический износ (поданным БТИ)	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог, аренда
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АЖ 495582 от 29.12.2007 г.
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	163 977,10

Источник: данные кадастрового, технического паспорта, сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>

Описание объекта оценки (кадастровый номер 77:07:0004009:1015)

Таблица 3-17

Адрес	г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 стр. 7
Кадастровый номер	77:07:0004009:1015
Наименование	Здание котельной
Инв. номер	21
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, производственные
Общая площадь здания, м2	1 552,8
Площадь застройки, м2	988
Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	4
Подземная этажность	1
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1978(данные кадастрового паспорта)
Материал стен	кирпичный
Физический износ (поданным БТИ)	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АЖ 620477 от 05.09.2008 г.
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	25 343,96

Источник: данные кадастрового, технического паспорта, сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>

Описание объекта оценки (кадастровый номер 77:07:0004009:1022)

Таблица 3-18

Адрес	г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 стр. 13
Кадастровый номер	77:07:0004009:1022
Наименование	Трансформаторная подстанция
Инв. номер	13
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, производственные
Общая площадь здания, м2	294,5
Площадь застройки, м2	368
Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	1
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1981(данные кадастрового паспорта)
Материал стен	кирпичный
Физический износ (поданным БТИ)	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АЖ 495578 от 26.12.2007 г.
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	163 050,63

Источник: данные кадастрового, технического паспорта, сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>

Описание объекта оценки (кадастровый номер 77:07:0004009:1020)

Таблица 3-19

Адрес	г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 стр. 11
Кадастровый номер	77:07:0004009:1020
Наименование	Центральная распределительная подстанция
Инв. номер	5
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, производственные
Общая площадь здания, м2	243, 2
Площадь застройки, м2	292
Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	1
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1963(данные кадастрового паспорта)
Материал стен	кирпичный
Физический износ (поданным БТИ)	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АЖ 495577 от 26.12.2007 г.
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	44 790,74

Источник: данные кадастрового, технического паспорта, сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>

Описание объекта оценки (кадастровый номер 77:07:0004009:1014)

Таблица 3-20

Адрес	г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2
Кадастровый номер	77:07:0004009:1014
Наименование	Здание
Инв. номер	нет
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, учрежденческое
Общая площадь здания, м2	7 585,3
Площадь застройки, м2	1980
Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	6
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1947(данные кадастрового паспорта)
Материал стен	кирпичный
Физический износ (поданным БТИ)	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог, аренда
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АЖ 621794 от 17.11.2008 г.
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	Нет данных

Источник: данные кадастрового, технического паспорта, сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>

Описание объекта оценки (кадастровый номер 77:07:0004009:1471)

Таблица 3-21

Адрес	г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 5
Кадастровый номер	77:07:0004009:1471
Наименование	Здание
Инв. номер	нет
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, производственное
Общая площадь здания, м2	12 561,6
Площадь застройки, м2	4684
Строительный объем, м3	63387
Этажность	3
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Тепло, водоснабжение/канализация, электроснабжение, лифт
Год постройки	1962(данные кадастрового паспорта)
Материал стен	кирпичный
Физический износ (поданным БТИ)	40% на 2012 г
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог, аренда
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 703010 от 10.07.2014 г.
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	Нет данных

Источник: данные кадастрового, технического паспорта, сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>

Описание объекта оценки (кадастровый номер 77:07:0004009:1476)

Таблица 3-22

Адрес	г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 6
Кадастровый номер	77:07:0004009:1476
Наименование	Здание
Инв. номер	нет
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, производственное
Общая площадь здания, м2	6 870, 6
Площадь застройки, м2	1872
Строительный объем, м3	33138
Этажность	4
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Тепло, водоснабжение/канализация, электроснабжение, лифт
Год постройки	1953(данные кадастрового паспорта)
Материал стен	кирпичный
Физический износ (поданным БТИ)	40% на 2012 г
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог, аренда
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 703011 от 10.07.2014 г.
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	Нет данных

Источник: данные кадастрового, технического паспорта, сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>

Описание объекта оценки (кадастровый номер 77:07:0004009:1018)

Таблица 3-23

Адрес	г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 8
Кадастровый номер	77:07:0004009:1018
Наименование	Здание
Инв. номер	нет
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, складское
Общая площадь здания, м2	3 303,6
Площадь застройки, м2	Нет данных
Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	3
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1956 (данные кадастрового паспорта)
Материал стен	кирпичный
Физический износ (поданным БТИ)	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог, аренда
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АИ 671157 от 28.05.2012 г.
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	Нет данных

Источник: данные кадастрового, технического паспорта, сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>

Описание объекта оценки (кадастровый номер 77:07:0004009:1049)

Таблица 3-24

Адрес	г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 31
Кадастровый номер	77:07:0004009:1049
Наименование	Здание
Инв. номер	нет
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, очистные сооружения
Общая площадь здания, м2	260,9
Площадь застройки, м2	32
Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	1
Подземная этажность	2
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1987 (данные кадастрового паспорта)
Материал стен	кирпичный
Физический износ (поданным БТИ)	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АИ 074409 от 28.12.2010 г.
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	Нет данных

Источник: данные кадастрового, технического паспорта, сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>

Описание объекта оценки (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 32)

Таблица 3-25

Адрес	г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 32
Кадастровый номер	Нет данных
Наименование	Гараж
Инв. номер	нет
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, гараж
Общая площадь здания, м2	361,6
Площадь застройки, м2	Нет данных
Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	1
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1987 (данные кадастрового паспорта)
Материал стен	Металлические
Физический износ (поданным БТИ)	35% на 2010 г
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог
Правоустанавливающие документы	Нет данных
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	Нет данных

Источник: данные кадастрового, технического паспорта, сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>

Описание объекта оценки (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 (соор. 3))

Таблица 3-26

Адрес	г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 (соор. 3)
Кадастровый номер	77:07:0004010:2141
Наименование	Площадка №2
Инв. номер	нет
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Площадка производственная
Площадь застройки, м2	16 242,0
Год постройки	1958
Покрытие	Щебенка
Физический износ (поданным БТИ)	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 008317 от 29.12.2010 г.
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	Нет данных

Источник: данные кадастрового, технического паспорта, сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>

Описание объекта оценки (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 (соор. 4))

Таблица 3-27

Адрес	г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 (соор. 4)
Кадастровый номер	77:07:0004009:1446
Наименование	Площадка №3
Инв. номер	нет
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Площадка производственная
Площадь застройки, м2	10 150,0
Год постройки	1958
Покрытие	Щебенка
Физический износ (поданным БТИ)	Нет данных
Устаревания	Нет данных

Обременения	Залог
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 008316 от 29.12.2010 г.
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	Нет данных
Источник: данные кадастрового, технического паспорта , сайта http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline	
Описание объекта оценки (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 (соор. 2))	Таблица 3-28
Адрес	г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 (соор. 2)
Кадастровый номер	77:07:0004009:1444
Наименование	Площадка №1
Инв. номер	нет
Основные параметры	
Функциональное назначение	Площадка производственная
Площадь застройки, м2	8828
Год постройки	1958
Покрытие	Щебенка
Физический износ (поданным БТИ)	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Не зарегистрировано
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 008315 от 29.12.2010 г.
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	Нет данных
Источник: данные кадастрового, технического паспорта , сайта http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline	
Описание объекта оценки (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 (соор. 5))	Таблица 3-29
Адрес	г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 (соор. 5)
Кадастровый номер	Нет данных
Наименование	Площадка №4
Инв. номер	нет
Основные параметры	
Функциональное назначение	Площадка производственная
Площадь застройки, м2	350

Год постройки	1958
Покрытие	Щебенка
Физический износ (поданным БТИ)	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Не зарегистрировано
Правоустанавливающие документы	Нет данных
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	Нет данных

Источник: данные кадастрового, технического паспорта, сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>

Описание объекта оценки (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2)

Таблица 3-30

Адрес	г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2
Кадастровый номер	77:07:0004009:1448
Наименование	Железобетонный забор
Инв. номер	99921

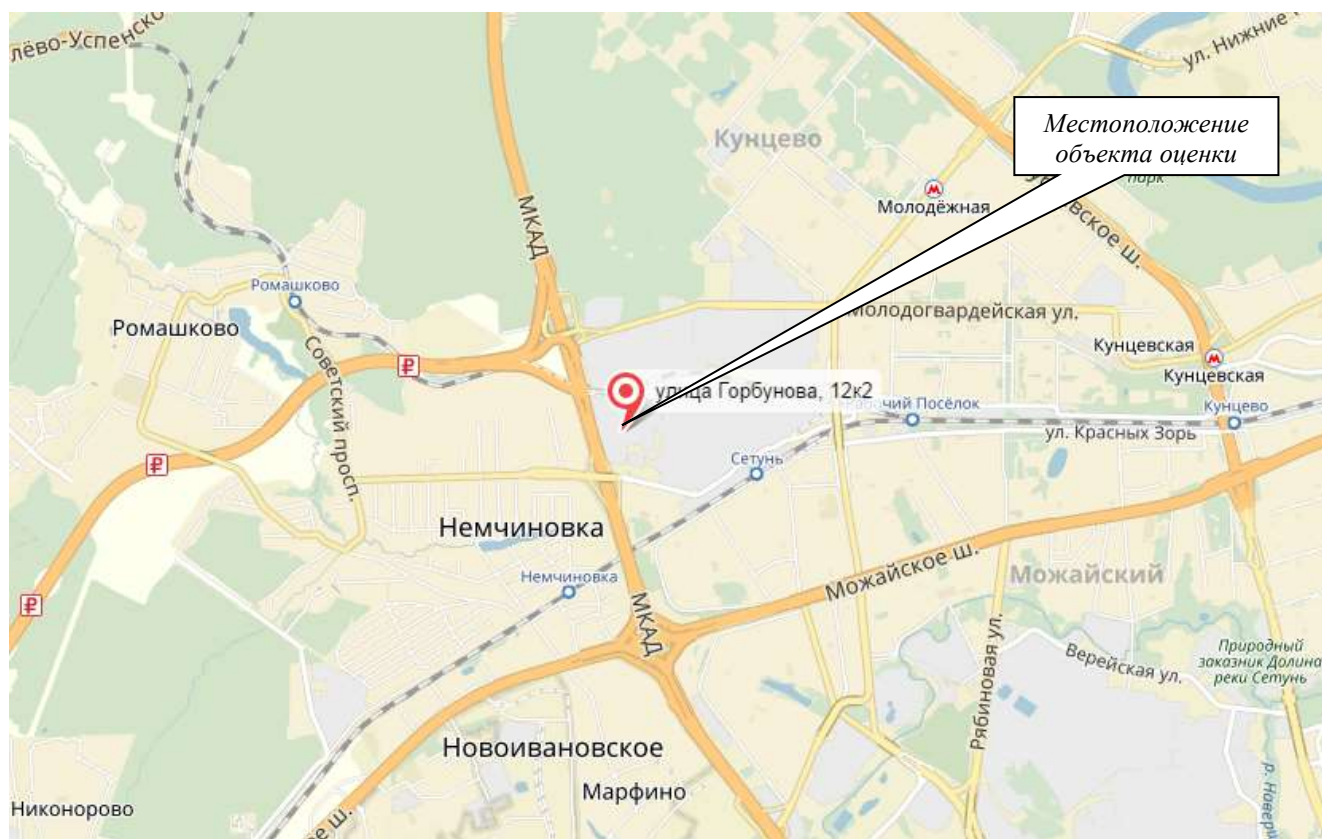
Основные параметры

Функциональное назначение	Железобетонный забор
Протяженность, м	1982
Год постройки	Нет данных
Материал	Железобетонный
Физический износ (поданным БТИ)	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АМ 664936 от 12.10.2010 г.
Правоустанавливающие документы	Нет данных
Балансовая стоимость, рублей (остаточная на дату инвентаризации 23.08.2016г)	0,00

Источник: данные кадастрового, технического паспорта, сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>

Местоположение объекта оценки на карте города

Рис. 1



Сведения об износах и устареваниях.

Информация о физическом износе зданий в общем случае содержится в технических паспортах бюро технической инвентаризации (БТИ). В тех случаях, когда данная информация присутствовала в документации, предоставленной для проведения оценки, оценщик отражал данные параметры при описании объекта оценки (см. таблицы с 3-1).

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

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

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

Экономическое устаревание (economic obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или

местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы, как правило, превышают стоимость актива.

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

3.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объект оценки расположен в Западном административном округе (ЗАО) города Москвы, Можайском районе.

Западный административный округ (ЗАО) — один из 12 административных округов города Москвы, находится в западной части города. В состав ЗАО входит 13 районов.

ЗАО г. Москвы имеют следующие территориальные ограничения: с северной, северо-восточной и восточной стороны он ограничен Москвой-рекой, на западной - МКАДом, с южной и юго-восточной - Ленинским проспектом и просп. Вернадского. На карте Москвы Западный административный округ занимает около 14% всей площади города. На территории ЗАО площадью 15300 га проживает 1, 058 миллиона человек.

По территории ЗАО проходят Филёвская, Арбатско-Покровская, Сокольническая, Кольцевая и Калининско-Солнцевская линии метро.

Округ считается одним из престижных для проживания и одним из самых экологически чистых округов Москвы. Во многих районах округа, в частности на Проспекте Вернадского, в советское время были построены многочисленные институты и университет, из-за чего близлежащие дома служили местом проживания их сотрудников: университетских профессоров, научных работников, студентов. В районе Раменки расположены многие иностранные посольства.

Главной сферой деятельности Западного административного округа является промышленность. На его территории находятся около 80 тыс. предприятий, из которых более 42 промышленных предприятий, свыше 50 научно-исследовательских институтов и около 50 строительных компаний. Всего на этих предприятиях трудоустроено более 420 тыс. человек. В целом промышленность Западного административного округа выпускает 7,2% всей продукции, которая создается в Москве.

Кроме того, в ЗАО расположены более 20 тыс. частных предприятий малого и среднего бизнеса, где задействовано около 182 тыс. людей.

Можайский район — район в Москве, расположенный в Западном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ «Можайский», образованное в 2003 году. Свои названия они

получили по основной магистрали — Можайскому шоссе. С 1 июля 2012 года в состав района также входит территория инновационного центра «Сколково».

Границы района определяются действующей редакцией закона «О территориальном делении города Москвы» и проходят: по оси Троекуровского проезда, по юго-западной границе Кунцевского кладбища, оси русла реки Сетунь, внешней границе полосы отвода Московской кольцевой автомобильной дороги (включая все транспортные развязки), осям полос отвода: Усовской ж. д. ветки и Смоленского направления МЖД, по Аминьевскому шоссе, Верейской улице, улице Генерала Дорохова, далее на запад по южным границам территорий МРТЗ и НИЭМИ, оси Рябиновой улицы до Троекуровского проезда.

Площадь территории района составляла 1072,6 га. Плотность населения — 12369,8 чел./км². Площадь жилого фонда — 2655,9 тыс. м².

На территории Можайского района расположены 15 общеобразовательных школ, политехнический колледж № 42 и Техникум космического машиностроения № 25 — ТКМ № 25 (бывший Кунцевский радиомеханический техникум — КРМТ).

На территории района расположены 2 детских (№ 51, № 64) и 3 взрослых поликлиники (№ 143, № 168, при больнице № 71), а также клиническая больница № 71.

Крупнейшими спортивными объектами района является универсальный дворец спорта «Крылья Советов» — домашняя арена хоккейного клуба «Крылья Советов», и спортивный комплекс «Кунцево» с ФОКом, бассейном и стадионом. В районе — были ещё два стадиона («Сетунь», «Текстильщик») и ещё один бассейн — «Сетунь». Теперь вместо бассейна "Сетунь" - Фитнес-центр, Стадион "Сетунь" находится в заброшенном состоянии.(до 2014 года).В августе 2014 года на месте Стадиона "Сетунь", открывается новый стадион для игры 8x8 "Сетунь Парк".

На территории района достаточно много промышленных предприятий, они сконцентрированы в двух частях района: территорию между улицей Горбунова и Усовской железнодорожной веткой занимают Всероссийский институт лёгких сплавов и завод «Электроцит», территорию вдоль реки Сетунь — часть промзоны № 37с «Северное Очаково» с ОАО «Мосточлегмаш» (бывший завод «КИМ»), Московским радиотехническим заводом (МРЗ), деревообрабатывающим заводом № 27.

На территории района расположены два православных храма — Серафима Саровского в Кунцеве и Спаса Нерукотворного Образа на Сетуни, а также Кунцевское кладбище, на котором захоронены многие выдающиеся общественные и политические деятели.

Памятник поэту Эдуарду Багрицкому установлен в сквере на улице, названной в его честь. В парке между Барвихинской улицей и Можайским шоссе установлен памятный знак — железобетонный колпак пулеметно-огневой точки, который осенью-зимой 1941 года находился на главном рубеже обороны Москвы. Возле него ежегодно проходят митинги в день Победы.

В Можайском районе нет ни одной станции метрополитена, а также ни одного маршрута троллейбусов и трамваев. На границе района расположены железнодорожные платформы Сетунь, Рабочий Посёлок и станция Кунцево Белорусского направления железной дороги.

Ближайшими станциями метро являются «Славянский бульвар» и «Кунцевская», связанные с районом маршрутами автобусов, в основном проходящими по Можайскому шоссе.

Для района улицы Говорова ближайшей является станцией метро «Молодёжная», с которой его связывают маршруты автобусов № 794 и № 794к. Через эту же станцию метро проходят маршруты № 190, № 732 и № 825.

Также район связан маршрутами автобусов со станциями метро «Парк Победы», «Кутузовская», «Киевская» (№ 157, 157Э, 205, 840), «Филёвский парк» (№ 231), а также «Университет» и «Новые Черёмушки» (№ 103).

Маршруты № 732 и 733 связывают Можайский район с районом Крылатское; 779 с районами Солнцево и Ново-Переделкино. Загородные маршруты, обслуживаемые ГУП «Мосгортранс», проходят в посёлок Заречье (№ 205 и 818), деревни Немчиново и Сколково (№ 867), посёлки Новоивановское и Трёхгорка (№ 139).

Есть и внутрирайонные маршруты, например, № 180 (Беловежская улица — 66-й квартал Кунцева) и № 609 (Беловежская улица — Станция «Кунцево»). Так же существует маршрут автобуса Н2, связывающий Лубянскую площадь с Беловежской улицей в ночное время.

Основные дороги района: Рублёвское, Можайское, Аминьевское шоссе и Московская кольцевая автомобильная дорога, среди крупных улиц района: Рябиновая улица, Сколковское шоссе и улица Кубинка.

Последняя улица, а также Витебская улица войдут в состав одной из крупнейших магистралей Москвы - Северо-Западной хорды. В рамках строительства 4 (южного) участка Северо-Западной хорды планируется строительство нового тоннеля под Можайским шоссе между Витебской улицей и улицей Кубинка, а также в связи со строительством автодорожной эстакады вдоль Можайского шоссе от МКАД до улицы Петра Алексея будет ликвидирован подземный переход от улицы Кубинка к Витебской улице. Также улица будет расширена с нынешних четырёх до шести полос.

3.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

Земельный участок является застроенным. Способ наиболее эффективного использования недвижимости определяется в соответствии с ФСО №7 с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

НЭИ участка как условно свободного.

Исходя из категории земель, к которым относится земельный участок - земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: для производственной деятельности его следует рассматривать в существующих границах и объеме.

Таким образом, исходя из принципа правомочности и с учетом требований п.16 ФСО №7 наиболее эффективное использование земельного участка соответствует текущему, то есть для размещения производственных зданий.

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

Текущее использование - производственно-складские здания с административными помещениями. Часть зданий переоборудовано без внесения информации о переустройстве в техническую документацию и используется в качестве торгово-складских площадей, автосервисов и прочих типичных объектов размещаемых на территории промышленных предприятий, не ведущих производственную деятельность.

Такое переоборудование производственных площадок на территории города Москвы является характерным для большинства промышленных предприятий прекративших производственную деятельность, и не имеющих возможность вложения существенных инвестиций на реновацию или редевелопмент своей производственной площадки.

Оценщик, в рамках настоящего Отчета, при анализе наилучшего использования недвижимости с учетом существующей застройки принимает использование в качестве производственной недвижимости, которая в соответствии с типичным вариантом использования в районе расположения объекта оценки может также использоваться в качестве низкокласных складских, торговых или административных площадей.

Следует отметить, что данный вид использования недвижимости является скорее вынужденным при отсутствии у собственника должного объема инвестиций, чем действительно эффективным.

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

4.1. ОБЗОР РЫНКА

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

Резкое развитие рынка недвижимости с 2010 по 2012 г. после кризисных 2008-2009 г. в середине 2014 года и по настоящее время сменилось на существенное падение. Этому способствует ряд факторов, среди которых удешевление рубля и нефти, а также продолжающаяся стагнация Российской экономики. Основными причинами кризиса являются внутренние проблемы, а именно диспропорции в развитии отдельных отраслей экономики, ориентация на добывающую промышленность, низкая производительность труда, недостаток инвестиций.

Существенное падение цен на нефть в конце 2014 года в условиях санкций, ограничивающих возможность привлечения средств на западных финансовых рынках, совпало с периодом выплат Российскими компаниями по имеющимся валютным заимствованиям. Сочетание этих факторов на фоне ожидания дальнейшего падения цен на нефть привело к резкому падению курса рубля и вызвало ответное решение «Банка России» о повышении ключевой ставки. В таких условиях стоимость фондирования для всех участников рынка недвижимости резко выросла.

В краткосрочной перспективе и социально-экономическая обстановка в стране будет иметь негативное влияние на рынок недвижимости. В частности, в сегменте коммерческой недвижимости это проявится, в первую очередь, в изменении планов по развитию компаний.

Основная негативная тенденция заключается в возможном сокращении спроса на недвижимость в 2016 году вследствие изменения планов присутствующих в России компаний, не говоря уже о выходе новых компаний на российский рынок.

По нашим прогнозам, в среднесрочной перспективе, принимая во внимания ухудшение внешнеполитической обстановки, можно говорить о падении инвестиционного климата России и снижении спроса на недвижимость.

Россия отличается высокой неравномерностью экономического развития в территориальном разрезе. Эта неравномерность во многом определяется обеспеченностью природными ресурсами, исторически сложившейся инфраструктурой, природно-климатическими условиями, менталитетом населения и другими факторами объективного характера. Наряду с объективными факторами, существенное влияние на развитие субъектов РФ оказывают региональная экономическая политика и условия ведения бизнеса.

В рейтинге инвестиционной привлекательности российских регионов за 2015 год, составленном рейтинговым агентством «Эксперт РА», г. Москва находится прогрессивной группе субъектов РФ с высоким потенциалом и умеренным риском.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Оцениваемые здания, являются промышленно-складским комплексом.

Принимая во внимание, принадлежность объектов оценки к промышленно-складской недвижимости, сегмент рынка, к которому относятся оцениваемые объекты, следует определить как рынок промышленно-складской недвижимости.

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

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

Аналог №1 Производственно-складской комплекс с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г. Москва, Котляковская ул.

Площадь земельного участка, кв. м: 45000

Общая площадь зданий кв.м.: 18350

Удаленность от центра города, км.: 12.5

Дополнительная существенная информация:

Земельный участок на правах долгосрочной аренды.

Источник информации: realty.dmir.ru

Стоимость RUR (с НДС): 715 000 000



Аналог №2 Производственно-складской комплекс с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г. Москва, Ташкентская ул.

Площадь земельного участка, кв.м: 23200

Общая площадь зданий кв.м.: 37000

Удаленность от центра города, км.: 13,0

Дополнительная существенная информация:

Земельный участок на правах долгосрочной аренды.

Источник информации: <http://theproperty.ru/12347217/>

Стоимость RUR (с НДС): 600 000 000



Аналог №3 Производственно-складской комплекс с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г. Москва, Подъемная ул., д. 14, стр. 5.

Площадь земельного участка, кв. м: 11 780

Общая площадь зданий кв.м.: 11 292,00

Удаленность от центра города, км.: 6,1

Дополнительная существенная информация:

Земельный участок на правах долгосрочной аренды.

Источник информации: zdanie.info

Стоимость RUR (с НДС): 450 000 000



Аналог №4 Производственно-складской комплекс с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

ул. Подъемная, д. 14, стр. 1

Площадь земельного участка, кв.м: 23 000

Общая площадь зданий кв.м.: 23 129,40

Удаленность от центра города, км.: 6,0

Дополнительная существенная информация:

Земельный участок на правах долгосрочной аренды.

Источник информации: rosrealt.ru

Стоимость RUR (с НДС): 775 000 000



Аналог №5 Производственно-складской комплекс с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г. Москва, Ильменский проезд .

Площадь земельного участка, кв. м: 44379

Общая площадь зданий кв.м.: 23 665,00

Удаленность от центра города, км.: 12,5

Дополнительная существенная информация:

Земельный участок на правах долгосрочной аренды.

Источник информации: /moskva.localmart.ru

Стоимость RUR (с НДС): 800 000 000

Нет фото

Аналог №6 Производственно-складской комплекс с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

Москва, м. Полежаевская, улица Зорге, 9

Площадь земельного участка, кв. м: 18471

Общая площадь зданий кв.м.: 13 625,00

Удаленность от центра города, км.: 7,7

Дополнительная существенная информация:

Земельный участок на правах долгосрочной аренды.

Источник информации: realty.dmir.ru

Стоимость RUR (с НДС):500 000 000



Аналог №7 Производственно-складской комплекс с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

Москва, м. Площадь Ильича, улица Рабочая, 84

Площадь земельного участка, кв. м: 47600,00

Общая площадь зданий кв.м.: 25400,00

Удаленность от центра города, км.: 5,0

Дополнительная существенная информация:

Земельный участок на правах долгосрочной аренды.

Источник информации: <http://www.7788.ru/realty/290/670156/>

Стоимость RUR (с НДС):562 512 000



Значения цен предложений, без учета специфических особенностей выявленных объектов, исходя из представленных выше данных, составили: от 450 000 000 до 775 000 000 рублей с НДС.

4.2. ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО – СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

Большинство складских помещений, существующих на рынке, не соответствуют стандартам качества, и лишь небольшой процент площадей может быть определен как класс А и Б в соответствии с западной системой классификации. Рынок промышленных помещений Москвы находится на начальной стадии развития. Планы правительства Москвы по выводу производств за пределы МКАД несколько тормозят активизацию этого сегмента рынка коммерческой недвижимости.

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

Москва играет доминирующую роль делового центра страны, хотя многие девелоперы стремятся развивать бизнес в другие регионы Российской Федерации. Анализ значительного количества проектов строительства складских помещений класса А и А- выявил пять основных наиболее привлекательных направлений в Московской области: Ленинградское шоссе (М10), Каширское шоссе (М4), Варшавское шоссе (М2), Новорижское шоссе (М9) и Новорязанское шоссе (М5).

На протяжении последних 10 лет инвесторы предпочитали вкладывать средства в строительство офисной и жилой недвижимости. Многие аналитики ожидают достижения пиковых показателей активности рынка офисной и жилой недвижимости, поэтому инвесторы в целях диверсификации портфелей рассматривают возможность инвестирования в сектор складской недвижимости.

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

Структура рынка складских помещений

Основными игроками на рынке складской недвижимости Класса А и В являются:

1. Профессиональные девелоперы в области складской недвижимости.
2. Промышленные предприятия, сдающие в аренду часть своих площадей.

3 Складские помещения, принадлежащие городу.

Классификация складов Класс А

1. Новое здание, построенное с применением новых строительных материалов, включая коммуникации и оборудование, отвечающее всем международным стандартам;
2. Удобный подъезд и близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям.
3. Близость к МКАД (макс. 15 км), размещение вдоль основных трасс или Бетонки (А107 Кольцевая Дорога).
4. Одноэтажное здание.
5. Шаг колонн более 12 м.
6. Выровненный пол с непылящим покрытием.
7. Рабочая высота не менее 10 метров.
8. Наличие для арендаторов склада офисных помещений не менее, чем класса В.
9. Максимальная площадь, занимаемая зданием, не более 50% от общей площади земельного участка.
10. Круглосуточная работа.
11. Круглосуточная охрана, система видеонаблюдения.
12. Функционирующая система спринклерного пожаротушения.
13. Регулируемый режим влажности и температуры.
14. Выделенные телефонные линии.
15. Наличие достаточного количества парковочных мест для грузового и легкового транспорта.
16. Наличие таможенного поста.
17. Договора аренды, прошедшие государственную регистрацию.

Класс А-

Новое складское помещение, отвечающее 12-15 параметрам, обязательным для складского помещения класса А.

Класс В

Обычно реконструированное здание с высотой потолка 5-8 метров, оснащенное всеми необходимыми коммуникациями и оборудованием. Часто многоэтажное здание. На территории складского комплекса имеются также офисные помещения. Складские помещения класса В должны соответствовать 8-11 вышеописанным критериям.

Класс С

Как правило, данная категория складских помещений представлена нереконструированными промышленными помещениями, отапливаемыми или неотапливаемыми ангарами, отвечающими менее 7 из вышеперечисленных критериев.

Структура рынка производственных помещений

В настоящее время рынок промышленной недвижимости можно охарактеризовать следующим образом, в основном этот сегмент представлен: низкокачественными помещениями, выжидающими собственниками, большим количеством мелких арендаторов и непроизводственным использованием промышленных зон. На сегодняшний момент нет четких определений, характеристик и классификации промышленной недвижимости. Незрелость рынка заключается в том, что клиент полностью предоставлен сам себе. Существует лишь небольшое количество компаний, которые могли бы обеспечить должное качество работы в отдельных регионах России. К современному сегменту рынка можно отнести немногочисленные западные предприятия и отдельные российские проекты. В основном предлагаемые помещения ветхие, недостаточное количество крупных игроков и осторожные инвестиции.

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

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

В этой связи в открытых источниках информации (сети Интернет) отсутствует структурированный анализ сегмента С производственно-складской недвижимости города Москвы.

Ниже представлено обобщенное описание рынка производственно-складской недвижимости Московского региона (по данным компании RRG)¹. При анализе ценовых характеристик представленных в обзоре, следует учитывать, что основной объем информации формировался по классам зданий А и В, т.е. по своим параметрам превосходящих оцениваемые здания.

Производственно-складские помещения. Аренда

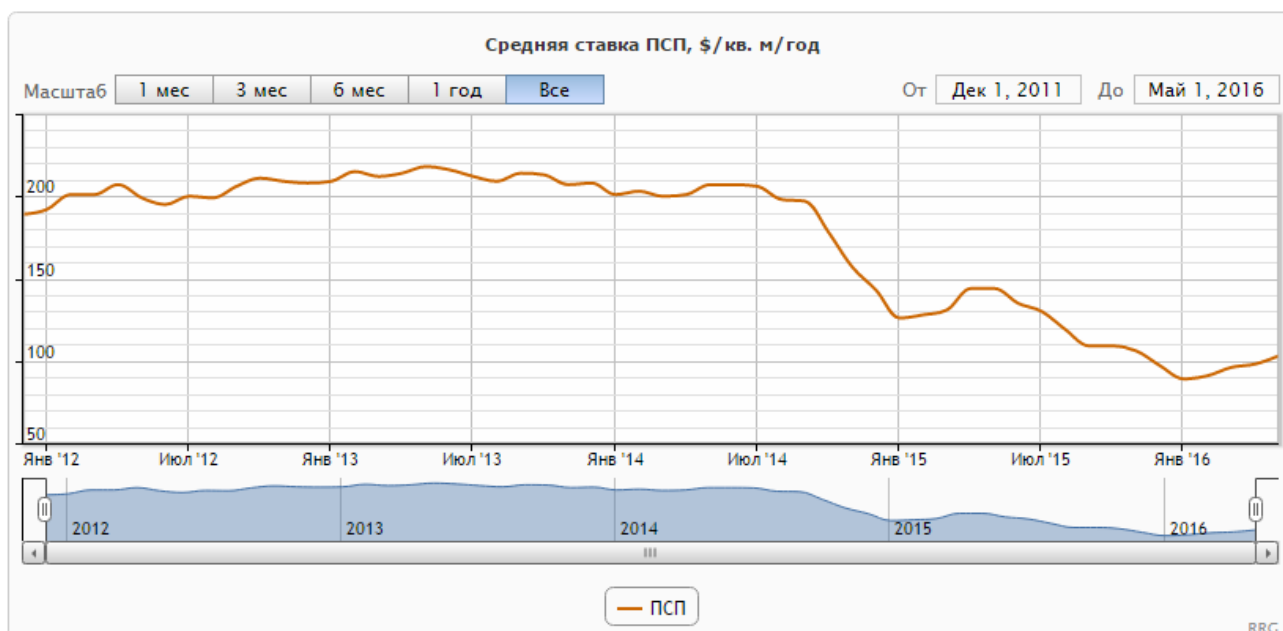
Объем предложения производственно-складских объектов в мае 2016 г. составил 486 объектов общей площадью 503 тыс. кв.м, уменьшившись по сравнению с апрелем на 16% по количеству и на 29% по общей площади.

¹ <http://rrg.ru/analytic/>

Средняя ставка в мае выросла на 5% и составила 103\$/кв.м/год, а доля объектов со ставками выше 100\$/кв.м/год выросла с 36% в апреле до 43% в мае.

Производственно-складские помещения

ПСР	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	486	50	503,186	1,035	103
К апрелю 2016	▼ -16%	▼ -25%	▼ -29%	▼ -15%	▲ +5%
К маю 2015	▼ -16%	▼ -46%	▼ -25%	▼ -11%	▼ -28%



Производственно-складские помещения. Продажа

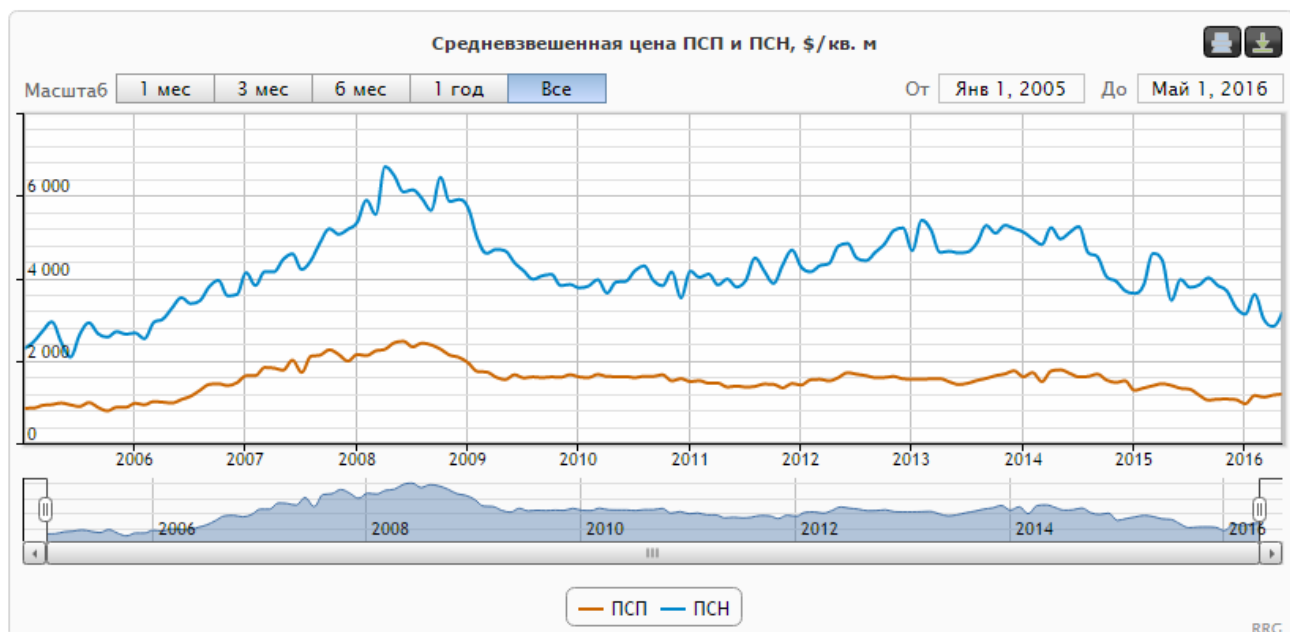
Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в мае 2016 г. снизилось на 59%, а их общая площадь - на 63%. Объем предложения составил 67 объектов общей площадью 189 тыс.кв.м.

Производственно-складские помещения

ПСР	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	67	224	189	2,82	1 186
К апрелю 2016	▼ -59%	▼ -63%	▼ -63%	▼ -11%	▲ +2%
К маю 2015	▼ -41%	▼ -64%	▼ -57%	▼ -28%	▼ -15%

Помещения свободного назначения

ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	176	1 559	490	2,79	3 178
К апрелю 2016	▼ -5%	▲ +30%	▲ +16%	▲ +22%	▲ +12%
К маю 2015	▼ -7%	▲ +34%	▲ +46%	▲ +57%	▼ -8%



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

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

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

Таблица 4-1

№ п/п	Наименование / Класс	Производственно – складская недвижимость			
		A	B	C	D
Права на земельный участок					
1.1	Право собственности	B	B	B	B
1.2	Право аренды				
	до 10 лет	-B	-B	-B	-B
	свыше 10 лет	O	O	O	O
Местоположение					
2.1	Престижность	O	O	O	O
2.2	Исторический центр города	O	O	O	O
2.3	Экологическая безопасность	O	O	O	O
2.4	Экологические риски	O	O	O	O
2.5	Близость кладбищ	O	O	O	O
2.6	Близость парковой (лесной) зоны	O	O	O	O
2.7	Близость памятников культурного наследия	O	O	O	O
2.8	Близость водоемов	O	O	O	O
2.9	Транспортная и пешеходная доступность	B	B	O	O
2.10	Промышленная зона	B	B	B	B

2.11	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения	О	О	О	О
3	Обеспеченность инженерными сетями		В	В	В
4	Сервитуты				
4.1	Право прохода, проезда		-В	-В	-В
4.2	Ограничение в пользовании	-В	-В	-В	-В
4.3	Градостроительные ограничения по высоте	-	-В	-В	-В
5	Наличие промстоков	-	-	-	-
6	Формат	В	В	О	О
7	Права третьих лиц				
7.1	Залог в банке	-В	-В	-В	-В
7.2	Длительные договора аренды по рыночным ставкам	В	В	В	В
8	Форма земельного участка				
8.1	Прямоугольная (квадратная)	О	О	О	О
8.2	Вытянутая	О	О	О)
8.3	Неправильная	-В	-В	-В	-В
9	Выход на «красную» линию	О	О	О	О
10	Окружение по улучшениям				
10.1	Улучшения повышенного класса (А, В)	О	О	О	О
10.2	Улучшения среднего класса (В, С)	О	О	О	О
10.3	Улучшения пониженного класса (С, Д)	О	О	О	О
11	Архитектурно — планировочное решение	В	О	О	О
12	Износы улучшений	-В	-В	-В	-В
13	Отделка помещений				
13.1	Отделка повышенного класса (А, В)	О	О	В	О
13.2	Отделка среднего класса (В, С)	О	О	О	О
13.3	Отделка пониженного класса (С, Д)	-В	-В	О	О
14	Благоустройство территории	В	О	О	О
15	Эксплуатационные расходы				
15.1	Выше среднего	-С	-С	-С	-В
15.2	Ниже среднего	В	В	В	В
16	Наличие и состояние систем безопасности	В	В	В	О
17	Капитальность улучшений	О	О	В	В
18	Функциональные ограничения улучшений		-	-В	-В

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

О - не оказывает влияния (слабое влияние), диапазон [-2%; +2%]
-/+В – существенное влияние на стоимость, диапазон [-10%; +10%]
-/+С - сильное влияние на стоимость, диапазон [-20%; +20%]

Выводы:

На основании проведенного анализа Оценщиком были сделаны выводы, представленные далее:

- Наблюдается существенное количество предложений производственно-складской недвижимости класса «С» в г. Москве.
- Большинство объектов производственно – складской недвижимости выставленных на продажу находится в промышленных зонах города.
- В структуре предложения преобладают объекты советской постройки с изношенным инженерным обеспечением, зачастую нуждающиеся в проведении ремонтных работ различной степени сложности. Объекты нового промышленного строительства в большинстве случаев возводятся собственными силами и для собственных нужд предприятий и не «выходят» на открытый рынок.

4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ

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

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в апреле по сравнению с апрелем 2015 г. составило 0,7 %, по итогам четырех месяцев ВВП сократился на 1,1 % к соответствующему периоду прошлого года.

По предварительной оценке Росстата, в I квартале 2016 г. индекс физического объема валового внутреннего продукта относительно соответствующего периода 2015 года составил 98,8 процента.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом в апреле рост продолжился (0,1 %). Рост был достигнут, главным образом, разворотом в обрабатывающей промышленности, где зафиксирована плюсовая динамика (0,5 %). В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение (-0,7 %). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после стабилизации в марте в апреле вновь произошло снижение (-0,8 %).

В отраслях инвестиционного спроса продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, после роста в марте вновь сократилось производство машин и оборудования, возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, стабилизировалось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортоориентированных секторах стабилизировался рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, продолжилось сокращение в металлургическом производстве и производстве готовых

металлических изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, рост продолжился в химическом производстве.

В потребительских отраслях восстановился рост производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производства кожи, изделий из кожи и производства обуви; продолжился рост текстильного и швейного.

Прирост производства сельскохозяйственной продукции в апреле составил с исключением сезонности 0,2 процента.

После мартовского роста безработица в апреле текущего года снизилась с 6 % до 5,9 процента. Однако с исключением сезонности она продолжила рост и составила, по оценке Минэкономразвития России, 5,7 процента.

По оценке Минэкономразвития России, в апреле было отмечено значительное снижение реальной заработной платы (-1,4 % к марту с исключением сезонного фактора), по уточненным данным в марте сезонно очищенное снижение составило 0,3 процента.

Динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в апреле 2016 г. вернулась к значениям февраля: сокращение замедлилось до -0,2 процента.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора) темпы снижения практически не изменились с марта текущего года. По предварительным данным, в апреле произошло снижение на 0,6 процента.

Экспорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 83,9 млрд. долл. США (снижение на 30,6 % к январю-апрелю к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 52,5 млрд. долл. США (снижение на 13,7 % к январю-апрелю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-апреле 2016 г., по оценке, составило 31,4 млрд. долл. США, относительно января-апреле 2015 г. снизилось на 47,7 процента.

В апреле тенденция замедления инфляции сохранилась. По данным Росстата, она составила 0,4 %, с начала года – 2,5 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 0,5 %, с начала года – 7,9 %, за годовой период – 16,4 %).

По данным Росстата, индекс промышленного производства в апреле вырос на 0,5 % по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Добыча полезных ископаемых замедлила темпы роста (1,7 %, г/г), обрабатывающие производства вышли в положительную область (0,6 %, г/г). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды по итогам апреля снизилось на 4,0 процента.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс показывает, что динамика промышленного производства на протяжении четырех месяцев остается положительной. В апреле прирост составил 0,1 %, м/м. С исключением календарных факторов зафиксировано снижение добычи полезных ископаемых (-0,7 %, м/м),

обрабатывающие производства выросли на 0,5 %, м/м., производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось на 0,8 %, м/м.

В апреле 2016 г. рекордные темпы добычи нефти замедлились (+1,5 %, г/г). Данные Минэнерго России подтверждают динамику замедления, хотя и отличны от Росстата: по ним рост добычи в апреле составил 1,2 %, г/г, а ежедневная добыча составила 10,84 млн. баррелей в сутки.

Объем работ по виду деятельности «Строительство» в апреле снизился на 5,9 %, г/г – это максимальное падение за полгода. Сезонно сглаженный индекс также свидетельствует о нисходящей траектории. Ввод в действие жилых домов по итогам апреля составил 4,7 млн. кв. м общей площади (на 6,7 % меньше, чем в соответствующем периоде 2015 года), однако больше, чем в апреле 2014 г. (4,3 млн. кв. м). Причиной наблюдаемого сокращения наряду с общим замедлением производственной и инвестиционной активности может быть недостаточное финансирование отрасли.

Производство стройматериалов в апреле продолжило падение, однако стоит отметить, что темпы спада по некоторым позициям замедлились. Выпуск цемента прибавил 4,9 п. пункта по сравнению с предыдущим месяцем (до -8,3 %, г/г), блоков - 7,9 п. пункта (до -21,3 %, г/г).

Строительство, %, г/г	февраль	март	апрель
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	0,4	-1,4	-5,9

Производство стройматериалов, %, г/г	февраль	март	апрель
Портландцемент	-17,7	-13,2	-8,3
Кирпич керамический неогнеуп. строительный	-24,5	-18,2	-20,6
Блоки стеновые мелкие из ячеистого бетона	-24,2	-19,0	-18,0
Конструкции и детали сборные железобетонные	-23,0	-19,3	-20,0

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Импортозамещение поддерживает положительные темпы роста пищевой промышленности, несмотря на непростую экономическую ситуацию (индекс производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака в апреле составил 102,2 % к соответствующему месяцу предыдущего года). В то же время по некоторым сегментам наблюдается эффект «насыщения»: производство сыров и продуктов сырных перестало показывать в 2016 году двузначные темпы прироста и в апреле составило 4,3 %, г/г, снижение производства колбасных изделий (-4,5 %), молока жирного обработанного (-2,3 %) и масел растительных нерафинированных (-7,7 %) находятся в отрицательной области. Рост к соответствующему месяцу прошлого года показали производство мяса и субпродуктов пищевых убойных животных (15,3 %) и домашней птицы (5,3 %).

По оперативным данным, в марте 2016 г. в номинальном объеме сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности оказался почти в 2,3 выше, чем в феврале, но на 8,8 % ниже, чем в марте 2015 года. По итогам трех

месяцев сальдированный финансовый результат снизился на 3,2 % в годовом выражении против роста на 88,9 % за аналогичный период 2015 года.

Снижение за три месяца текущего года по сравнению с аналогичным периодом 2015 года в основном произошло в следующих отраслях: в добыче полезных ископаемых снижение происходит третий месяц подряд и составило 45,7 %, в оптовой и розничной торговле второй месяц подряд - 5,6 %, в обрабатывающих производствах - 12,7 процента. На ухудшении финансовых результатов деятельности сказались возросшие в первом квартале по сравнению с аналогичным периодом прошлого года издержки предприятий на фоне замедляющихся темпов роста цен.

Рост убытков за три первые месяца 2016 года в целом по экономике составил 15,8 % против аналогичного периода 2015 года. Доля убыточных предприятий в их общем количестве снизилась до 34,9 % по сравнению с 37,6 % в январе текущего года.

Годовые темпы сокращения реальной заработной платы работников организаций в апреле текущего года составили 1,7 процента. При этом, в целом за январь-апрель с учетом положительных темпов, отмеченных в феврале-марте текущего года (0,6 % и 1,5 % соответственно,) реальная заработная плата снизилась всего на 0,9 процента.

Положительная тенденция в динамике реальных располагаемых доходов не получила продолжение в апреле 2016 года. По предварительным данным Росстата, в апреле текущего года реальные располагаемые доходы сократились на 7,1 % в годовом выражении, в целом за январь-апрель снижение составило 4,7 процента.

В апреле 2016 г. динамика оборота розничной торговли продолжала снижаться с замедлением темпов падения, что частично объясняется снижением склонности населения к сбережению. Оборот розничной торговли в апреле к соответствующему месяцу прошлого года уменьшился на 4,8 %, тогда как в апреле 2015 г. снижение составляло 9,8 процента. На торможение темпов падения повлияло замедление темпов снижения оборота и продовольственных и непродовольственных товаров. Оборот пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в апреле 2016 г. уменьшился на 4,3 %, что в 2,1 раза меньше темпов снижения апреля 2015 г. (снижение на 8,9 %), по непродовольственным товарам – на 5,3 % (апрель 2015 - снижение на 10,8 %).

По итогам января-апреля 2016 г. динамика оборота розничной торговли составила 94,8 % (январь-апрель 2015 г. – 92,3 %), в том числе по пищевым продуктам, включая напитки, и табачным изделиям – 95,6 % (92,6 %), непродовольственным товарам – 94,0 % (91,9 %).

По расчетам Минэкономразвития России, с устранением сезонности снижение динамики оборота розничной торговли в апреле замедлилось до -0,2 %, тогда как в марте этот показатель составил -0,8 процента.

В апреле тенденция замедления инфляции сохранилась – потребительская инфляция замедлилась до 0,4 % против 0,5 % в марте.

Экспорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 83,9 млрд. долл. США (снижение на 30,6 % к январю-апрелю к 2015 г.). Экспорт в страны дальнего зарубежья в январе-апреле 2016 г. снизился по сравнению с январем-апрелем прошлого года на 30,7 % и составил 72,1 млрд. долл. США, экспорт в страны СНГ сократился на 30,0 % (11,8 млрд. долл. США).

Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта России январе-апреле 2016 г. уменьшилась на 0,1 п. пункта и составила 85,9 %, доля стран СНГ увеличилась на 0,1 п. пункта до 14,1 процента.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	апр.	январь-апр.	март	апр.	апр. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-апр.
ВВП ¹⁾	95,6	96,8	98,8	99,3	-0,1	98,9
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,5	107,9	100,5	100,4		102,5
Индекс промышленного производства ³⁾	95,5	98,5	99,5	100,5	0,1	99,9
Обрабатывающие производства	92,8	97,0	97,2	100,6	0,5	98,2
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,3	103,5	102,7	102,7	0,2	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	92,6	94,3	98,6	94,1	-1,3	96,7
Ввод в действие жилых домов	116,1	129,4	85,3	93,3		85,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ³⁾	97,4 ⁶⁾	97,6 ⁶⁾	98,8	92,9	-1,5	95,3
Реальная заработная плата работников организаций	90,4	90,8	101,5	98,3 ⁷⁾	-1,4	99,1 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	34377	32257	35501	36210 ⁷⁾		34553 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8		6,0	5,9	5,7	5,9
Оборот розничной торговли	90,2	92,3	94,2	95,2	-0,2	94,8
Объем платных услуг населению	97,5 ⁶⁾	99,1 ⁶⁾	99,0	99,2	-0,6	98,9
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,7	120,9	23,0	23,7 ⁸⁾		83,9 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	60,8	15,3	14,6 ⁸⁾		52,5 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	59,2	54,3	36,4	39,3		33,7

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Март, апрель - в % к предыдущему месяцу, январь-апрель - в % к декабрю предыдущего года.

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

⁴⁾ Данные изменены за счет получения отчетных данных.

⁵⁾ Предварительные данные.

⁶⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁷⁾ Оценка Росстата.

⁸⁾ Оценка.

Импорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 52,5 млрд. долл. США (снижение на 13,7 % к январю-апрелю 2015 года). Импорт из стран дальнего зарубежья в январе-апреле 2016 г. снизился на 12,7 % по сравнению с январем-апрелем 2015 г. и составил 47,2 млрд. долл. США, из стран СНГ – на 21,9 % до 5,3 млрд. долларов США.

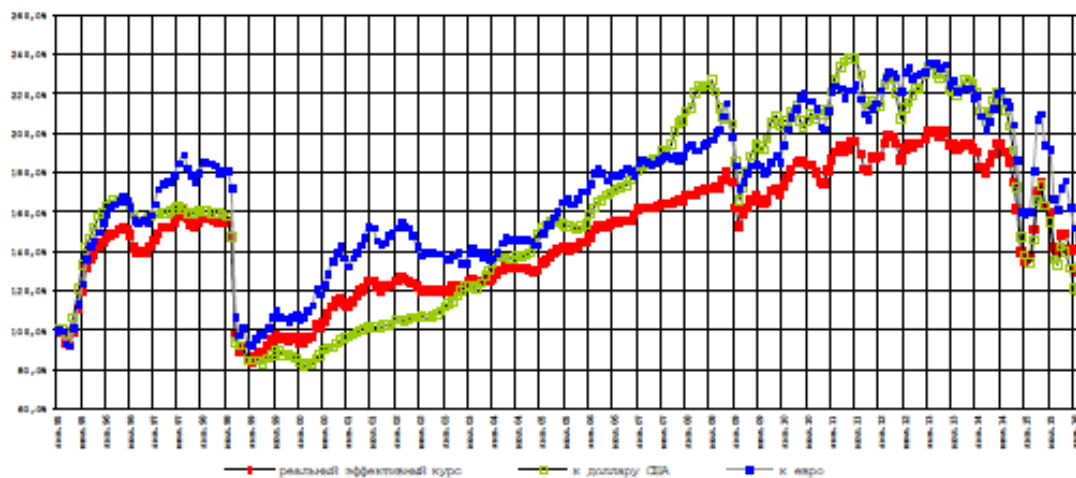
Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме импорта России, по оценке, в январе-апреле 2016 г. по сравнению с январем-апрелем 2015 г. увеличилась на 1,1 процентных пункта до 89,9 %, доля стран СНГ соответственно уменьшилась на 1,1 процентных пункта до 10,1 процента.

В апреле 2016 года относительно апреля 2015 года импорт из стран дальнего зарубежья снизился на 6,5 %, наблюдалось сокращение закупок текстильных изделий и обуви на 11,7 %, продовольственных товаров – на 8,7 %, продукции машиностроения – на 6,7 %, химической продукции – на 2,1 процента.

В апреле 2016 года стоимостной объем импорта товаров из стран дальнего зарубежья по сравнению с мартом 2016 года снизился на 5,0 процентов. Так, импорт текстильных изделий и обуви сократился на 25,5 %, продовольственных товаров и сырья для их производства – на 5,0 %, машиностроительной продукции – на 4,5 %, тогда как ввоз химической продукции увеличился на 1,2 процента.

Положительное сальдо торгового баланса в январе-апреле 2016 г., по оценке, составило 31,4 млрд. долл. США, относительно января-апреле 2015 г. снизилось на 47,7 процента.

Динамика среднемесячных реальных курсов рубля
(январь 1995 г. = 100%)



Источники: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

За апрель текущего года объем валовых международных резервов возрос на 4,513 млрд. долл. США против 6,464 млрд. долл. США месяцем ранее (в апреле 2015 г. наблюдалось уменьшение на 0,36 млрд. долл. США). При этом положительная валютная переоценка резервов, номинированных в евро, фунтах стерлингов, йенах, канадских и австралийских долларах составила за апрель 1,88 млрд. долл. США из-за укрепления курса указанных валют (кроме австралийского доллара) по отношению к доллару США, положительная изменение стоимости монетарного золота – 2,37 млрд. долл. США, прочие изменения составили положительную величину в 0,26 млрд. долл. США. В целом за январь-апрель прирост резервов составил 23,122 млрд. долл. США (в январе-

апреле годом ранее – сокращение на 29,455 млрд. долл. США). По состоянию на 1 мая 2016 г. объем международных резервов составил 391,521 млрд. долл. США.

Основным источником сокращения объема денежного предложения в январе-апреле текущего года стало сужение рефинансирования кредитных организаций со стороны Банка России: сокращение валового кредита банкам составило 1743,3 млрд. руб., в том числе за апрель – 869,3 млрд. руб. (2343,4 млрд. руб. за январь-апрель 2015 г.). Снижение рефинансирования перекрыло действующее в сторону увеличения денежного предложения расходование средств со счетов расширенного правительства и увеличение чистых международных резервов. Сокращение остатков средств на счетах расширенного правительства в Банке России составило за первые четыре месяца 2016 года 1040,8 млрд. руб. (за апрель – 378 млрд. руб.) против 743 млрд. руб. за аналогичный период годом ранее. Чистые международные резервы органов денежно-кредитного регулирования за январь-апрель текущего года увеличились по фиксированным валютным курсам на 455,6 млрд. руб., в том числе за апрель – на 55 млрд. руб. (сократились на 730,3 млрд. руб. в январе-апреле 2015 г.).

Совокупный объем кредитов нефинансовым организациям и физическим лицам за апрель уменьшился на 1,3 % (увеличился на 0,1 % с исключением влияния изменения валютного курса), до 42396,2 млрд. рублей. При этом объем кредитов нефинансовым организациям сократился на 1,6 % (увеличился на 0,1 % с исключением влияния) и составил 31547,3 млрд. руб.; объем кредитов физическим лицам уменьшился на 0,05 % (+ 0,1 %), до 10548,9 млрд. рублей. В целом за январь-апрель совокупный объем кредитов нефинансовым организациям и населению сократился на 3,6 % (на 0,1 % с исключением влияния изменения валютного курса), кредиты нефинансовым организациям - на 4,4 % (увеличились на 0,2 % с исключением влияния); кредиты физическим лицам – уменьшились на 1,3 % (на 1 процент).

По расчетам Минэкономразвития России, в апреле текущего года реальное (с учетом внешней и внутренней инфляции) укрепление рубля к доллару США составило 5,6%, к евро – 3,9%, к фунту стерлингов – 5,35%, к швейцарскому франку – 3,8%, к японской иене – 3,2%, к канадскому доллару – 2,6%, к австралийскому доллару – 3,2%. В целом за январь-апрель (из расчета апрель 2016 года к декабрю 2015 года) реальное укрепление рубля к доллару составило 5,8%, к евро – 2,85%, к фунту стерлингов – 12,6%, к швейцарскому франку – 3,6%, к австралийскому доллару – 1,3%, ослабление к японской иене - 3,2%, к канадскому доллару – 0,5 процента.

Укрепление реального эффективного курса рубля оценивается за первые четыре месяца текущего года в 4,1% (в том числе за апрель – в 3,7 процента)

Банк России при реализации денежно-кредитной политики в апреле текущего года продолжил применение режима плавающего валютного курса. Вместе с тем, учитывая ограниченный доступ российских компаний и банков на международные рынки капитала, Банк России, хотя и в менее значительных объемах, чем ранее, осуществлял рефинансирование кредитных организаций в иностранной валюте для обеспечения

устойчивого функционирования банковского сектора и сохранения стабильной ситуации на валютном рынке.

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

5.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества.

Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса и наилучшего и наиболее эффективного использования.

Классическими подходами к оценке стоимости являются:

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

Анализ подходов для целей оценки объектов недвижимости

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов: затратный, сравнительный и доходный.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик проанализировал возможность применения вышеуказанных подходов применительно к оцениваемому комплексу зданий.

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

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

Применение затратного подхода целесообразно в случае, когда существует возможность подобрать схожий по строительным и технологическим характеристикам аналог для расчета полной стоимости замещения (затрат на воспроизводство без учета износа).

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой

недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (п. 24в ФСО №7).

Рынок купли-продажи производственно-складских объектов в Москве развит (в ходе анализа открытых источников информации выявлено достаточное количество предложений о продаже аналогичных объектов), что в соответствии с п. 23а, в ФСО №7 позволяет ограничиться использованием сравнительного или доходного подходов.

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

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

Рынок купли-продажи объектов коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки достаточно развит, поэтому для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовался метод, основанный на сравнении продаж.

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Следует констатировать, что применительно к оцениваемому объекту использование принципа ожидания дохода для определения рыночной стоимости не достаточно эффективно.

Во-первых, часть объектов относится к вспомогательным промышленным объектам, и не генерируют самостоятельного денежного потока, а создавалось с целью поддержания нормального функционирования всей производственной системы. Выделение денежного потока, приходящегося на отдельные элементы производственного комплекса, требует значительного количества допущений, имеющих вероятностный характер.

Во-вторых, существенную стоимость комплекса зданий определяет земельный участок. Отношение площади застройки зданий к общей площади комплекса менее 25%.

Использование незастроенного участка в коммерческих целях не может быть признано рациональным, избыточные площади в этом случае следует признать скорее инвестиционным активом, а использование доходного подхода к подобному роду активам вряд ли целесообразно.

Учитывая все эти факторы, Оценщик отказался от использования доходного подхода в рамках данного отчета.

5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

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

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

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

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

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

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

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

Где:

k – количество аналогов,

C_0 – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

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

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

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

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

Где:

C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

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

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

При использовании сравнительного подхода оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

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

Анализ аналогов

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Основным критерием выбора аналогов являлось местоположение (в границах "старой Москвы") и масштаб объекта-аналога (площадь зданий и земельных участков не

менее 10 000 кв.м). Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу.

Принятые допущения при использовании сравнительного подхода

В рамках настоящего расчета предполагается, что количество и характеристики вспомогательных (сервисных) сооружений и коммуникаций у единого объекта недвижимости и объектов-аналогов соответствует необходимому и достаточному уровню для ведения полноценной хозяйственной деятельности и не вносят дополнительный вклад в стоимость объекта оценки.

К вспомогательным (сервисным) зданиям и сооружениям были отнесены объекты параметры которых, в частности площадь, состояние и пр., не отражены в объявлениях.

При отсутствии информации о правовом статусе земельного участка объекта-аналога, в соответствии с требованиями п. 6 ФСО №7, учитывалось типичное на рассматриваемом рынке в отношении аналогичных земельных участков право долгосрочной аренды.

В соответствии с назначением оценки (для определения условий реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства) рыночная стоимость определена без учета возмещаемых налогов (НДС).

Удаленность от центра определялась по данным сервиса «Яндекс карты» (<https://yandex.ru/maps>) с шагом дискретности 0,5 км.

Площадь объекта оценки определялась путем суммирования площадей объектов недвижимости.

Описание объектов-аналогов

Таблица 5-1

Объект оценки. Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г. Москва, ул. Горбунова, вл. 12, корп. 2

Площадь земельного участка кв.м: 118 324 кв.м.

Общая площадь зданий кв.м.: 74 950,60

Удаленность от центра города, км.: 15,5

Дополнительная существенная информация:

земельный участок на правах собственности



Аналог №1 Производственно-складской комплекс с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г. Москва, Котляковская ул.

Площадь земельного участка, кв. м: 45000

Общая площадь зданий кв.м.: 18350

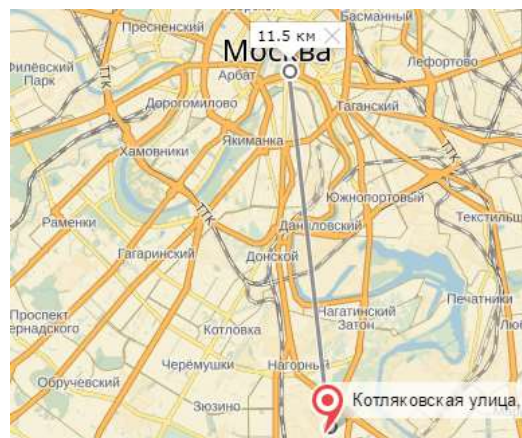
Удаленность от центра города, км.: 11.5

Дополнительная существенная информация:

Земельный участок на правах долгосрочной аренды.

Источник информации: realty.dmir.ru

Стоимость RUR (с НДС): 715 000 000



Аналог №2 Производственно-складской комплекс с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г. Москва, Ташкентская ул.

Площадь земельного участка, кв.м: 23200

Общая площадь зданий кв.м.: 37000

Удаленность от центра города, км.: 13,5

Дополнительная существенная информация:

Земельный участок на правах долгосрочной аренды.

Источник информации: <http://theproperty.ru/12347217/>

Стоимость RUR (с НДС): 600 000 000



Аналог №3 Производственно-складской комплекс с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г. Москва, Подъемная ул., д. 14, стр. 5.

Площадь земельного участка, кв. м: 11 780

Общая площадь зданий кв.м.: 11 292,00

Удаленность от центра города, км.: 5,5

Дополнительная существенная информация:

Земельный участок на правах долгосрочной аренды.

Источник информации: zdanie.info

Стоимость RUR (с НДС): 450 000 000



Аналог №4 Производственно-складской комплекс с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

ул. Подъемная, д. 14, стр. 1

Площадь земельного участка, кв.м: 23 000

Общая площадь зданий кв.м.: 23 129,40

Удаленность от центра города, км.: 5,5

Дополнительная существенная информация:

Земельный участок на правах долгосрочной аренды.

Источник информации: rosrealt.ru

Стоимость RUR (с НДС): 775 000 000



Аналог №5 Производственно-складской комплекс с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г. Москва, Ильменский проезд .

Площадь земельного участка, кв. м: 44379

Общая площадь зданий кв.м.: 23 665,00

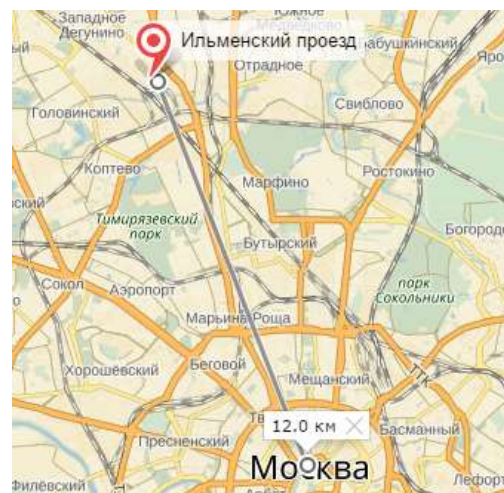
Удаленность от центра города, км.: 12,0

Дополнительная существенная информация:

Земельный участок на правах долгосрочной аренды.

Источник информации: /moskva.localmart.ru

Стоимость RUR (с НДС): 800 000 000



Аналог №6 Производственно-складской комплекс с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

Москва, м. Полежаевская, улица Зорге, 9

Площадь земельного участка, кв. м: 18471

Общая площадь зданий кв.м.: 13 625,00

Удаленность от центра города, км.: 7,0

Дополнительная существенная информация:

Земельный участок на правах долгосрочной аренды.

Источник информации: realty.dmir.ru

Стоимость RUR (с НДС):500 000 000



Аналог №7 Производственно-складской комплекс с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

Москва, м. Площадь Ильича, улица Рабочая, 84

Площадь земельного участка, кв. м: 47600,00

Общая площадь зданий кв.м.: 25400,00

Удаленность от центра города, км.: 5,0

Дополнительная существенная информация:

Земельный участок на правах долгосрочной аренды.

Источник информации: <http://www.7788.ru/realty/290/670156/>

Стоимость RUR (с НДС):562 512 000



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

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

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

Объяснения проведенных корректировок:

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки:

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости. Ввиду того, что цена в любой реальной и предполагаемой сделке определенным образом связана со стоимостью объекта недвижимости, часто этот термин используется как синоним стоимости в обмене. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая

«поправка на сделку», зависит от ряда причин, например наличия аналогов или стабильности рынка.

Размер скидки исследуется рядом авторов в своих публикациях, в частности отражен:

- в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга №18 ((СРД №18), 2016 г / Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки" составляет для г. Москвы от 12% до 19%.;

- в Справочнике оценщика недвижимости -2016 «Том 1 Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ Под редакцией канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н.-Новгород.: ООО "ИНФОРМ-Оценка" составляет в среднем для неактивного рынка по результатам опроса экспертов-оценщиков 18%, по результатам опроса представителей Банка 21%.

Принимая во внимание масштаб оцениваемого объекта (очень крупный объект), и сроки экспозиции объекта на рынке, ограниченные законодательством о банкротстве при реализации имущества должника, размер скидки на уторговывание принят на уровне округленного показателя верхних значений, отраженных в специализированной справочной литературе и составит - 20%.

Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость

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

Передаваемые права на земельный участок у аналогов, и объекта оценки не одинаковы. Для всех объектов аналогов передаваемое право на земельный участок – аренда. Корректировка по данному фактору определялась на основании данных справочника «Сборник расчетных корректировок №18 ((СРК №18), 2016 г / Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки").

Согласно данным справочника:

Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на ЗУ.

- соотношение между стоимостью коммерческой недвижимости (производственно-складские объекты) с правами собственности и правами аренды (раздел 1.2.6 справочника, стр. 47) составляет 1,014.

Корректировка на условия финансирования:

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

Корректировка на время предложения/продажи:

Исходя из среднего срока экспозиции подобного рода объектов недвижимости (от шести месяцев до года) и того факта, что данные предложения на продажу сформированы в 3 квартале 2016 года, т.е. являются актуальными на дату оценки (сентябрь 2016 года), корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на масштаб:

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

Объекты-аналоги и объект оценки имеют различные площади, таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для всех объектов-аналогов.

В качестве данных для вынесения экспертного суждения о размере корректирующего коэффициента, отражающего разницу в площади оцениваемого объекта и аналогов использовалась данные справочника «Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016. – 158 с., рис.40 справочника»

Корректировка на площадь по расчетам автора справочника определяется формулой:

$$K = \frac{187,43 * \text{Площадь}_{\text{оо}}^{-0,21}}{187,43 * \text{Площадь}_{\text{оа}}^{-0,21}}$$

Тогда, корректировка на площадь для аналогов составляет:

Корректировка на масштаб

Таблица 5-2

<i>Объекты</i>	<i>Площадь участка, кв.м.</i>	<i>Корректировка</i>
<i>Аналог №1</i>	<i>45000</i>	<i>0,816</i>
<i>Аналог №2</i>	<i>23200</i>	<i>0,710</i>
<i>Аналог №3</i>	<i>11780</i>	<i>0,616</i>
<i>Аналог №4</i>	<i>23000</i>	<i>0,709</i>
<i>Аналог №5</i>	<i>44379</i>	<i>0,814</i>
<i>Аналог №6</i>	<i>18471</i>	<i>0,677</i>
<i>Аналог №7</i>	<i>47600</i>	<i>0,826</i>

Корректировка на физические характеристики улучшений (зданий):

Все здания (объект оценки и объекты аналоги), за исключением аналога № 7 представляют собой производственные комплексы постройки 2-й половины XX века с типичными для подобного рода объектов физическим состоянием (рабочее состояние).

Объект-аналог №7, исходя из фотографий, представленных на информационном ресурсе и в соответствии с данными публичной кадастровой карты Росреестра, имеет более длительный срок эксплуатации (постройка датирована 1-ой половиной 20 века).

Состояние объектов недвижимости, исходя из срока жизни объектов и данных фотофиксации в информационном источнике, следует признать неудовлетворительным.

По данным Справочника оценщика недвижимости - 2016 «Том 1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ Под редакцией канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н.-Новгород: ООО "ИНФОРМ-Оценка" стр. 168 разница в стоимости производственно-складского объекта находящегося в рабочем состоянии и производственно-складского объекта находящегося в неудовлетворительном состоянии составляет 45%. Данная корректировка применялась к аналогу № 7.

В процессе анализа информации о состоянии иных объектов-аналогов № № 1-6, Оценщик не выявил каких-либо значимых факторов, связанных с состоянием зданий и наличием коммуникаций которые в значительной мере отличали бы аналоги от оцениваемого комплекса зданий.

Корректировка на местоположение:

На стоимость недвижимости первоочередное влияние имеет район месторасположения. В качестве аналогов рассматривались здания, расположенные в Москве, но на разном удалении от центра.

Размер корректировки на местоположение отражен в справочнике «Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016. – 158 с., рис.34 справочника».

Корректировка на удаленность от центра по расчетам автора справочника характеризуется формулой:

$$K = \frac{116,76 * \text{Удал}_{\text{оо}}^{-0,429}}{116,76 * \text{Удал}_{\text{оа}}^{-0,429}}$$

Тогда, корректировка на удаленность от центра города для аналогов составляет:

Корректировка на удаленность от центра города

Таблица 5-3

<i>Объекты</i>	<i>Корректировка</i>
<i>Аналог №1</i>	<i>0,880</i>
<i>Аналог №2</i>	<i>0,942</i>
<i>Аналог №3</i>	<i>0,641</i>
<i>Аналог №4</i>	<i>0,636</i>
<i>Аналог №5</i>	<i>0,896</i>
<i>Аналог №6</i>	<i>0,715</i>
<i>Аналог №7</i>	<i>0,615</i>

Внесение линейных корректировок к объектам-аналогам

Таблица 5-4

Элементы сравнения	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Стоимость предложения, рублей с НДС		715 000 000,00	600 000 000,00	450 000 000,00	775 000 000,00	800 000 000,00	500 000 000,00	562 512 000,00
Площадь зданий, кв.м.	74 950,60	18 350,00	37 000,00	11 292,00	23 129,40	23 665,00	13 625,00	25 400,00
Площадь земельного участка, кв.м.	118 324	45 000	23 200	11 780	23 000	44 379	18 471	47 600
Удаленность от центра	15,5	11,5	13,5	5,5	5,5	12,0	7,0	5,0
Стоимость предложения за 1 кв. м земельного участка, руб.		15 888,89	25 862,07	38 200,34	33 695,65	18 026,54	27 069,46	11 817,48
Корректировка на перевод цены в цену сделки		0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800
Корректировка на объем прав на недвижимость		1,014	1,014	1,014	1,014	1,014	1,014	1,014
Корректировка на физические характеристики улучшений		1	1	1	1	1	1	1
Корректировка на местоположение		0,880	0,942	0,641	0,641	0,896	0,711	0,615
Корректировка на размер		0,816	0,710	0,616	0,709	0,814	0,677	0,826
Корректировка на условия финансирования		1	1	1	1	1	1	1
Корректировка на время предложения/продажи		1	1	1	1	1	1	1,45
Скорректированная цена, рублей с НДС за 1 кв. м		9 255,38	14 031,38	12 235,84	12 422,42	10 665,29	10 569,78	7 061,16
Скорректированная цена, рублей без НДС за 1 кв. м		7 843,54	11 891,00	10 369,36	10 527,47	9 038,38	8 957,44	5 984,03

Таким образом, Оценщик получил скорректированные на линейные различия, существующие между аналогами и объектом оценки.

Дальнейшим этапом по определению рыночной стоимости объекта недвижимости с помощью сравнительного подхода, является выявление параметров, влияние которых значительно сказывается на рыночной стоимости, но может быть не подвержено прямой корректировке.

Оценщик счел необходимым выделить такой параметр как удельная плотность застройки.

Очевидно, что данный параметр является одним из существенных при формировании стоимости единого объекта недвижимости:

- Чем больше удельная площадь улучшений, расположенных на земельном участке, тем выше его коммерческая привлекательность;

Для определения степени влияния исследуемого параметра требуется применение математически обоснованных методов регрессионного анализа, позволяющих определить усредненное изменение значения стоимости в зависимости от изменений влияющих факторов.

В связи с этим было принято решение применить для решения задачи оценки стоимости классическую регрессию, основанную на методе наименьших квадратов (МНК).

Метод наименьших квадратов, лежит в основе базовых методов математической статистики (методов обработки результатов наблюдений) - регрессионного и дисперсионного анализа.

Суть метода заключается в вычислении функции, которая наилучшим образом аппроксимирует имеющиеся данные.

Пусть имеется выборка из n известных значений цен объектов-аналогов y_1, y_2, \dots, y_n . И пусть экспертом выделено k характеристик объекта недвижимости, влияющих на результирующее значение стоимости. Обозначим численные значения этих характеристик как $x_{i1}, x_{i2}, \dots, x_{ik}$, $i=1, \dots, n$ для объектов-аналогов и $x_{01}, x_{02}, \dots, x_{0k}$ - для объекта оценки. В собственно линейной модели регрессионная связь ищется в виде:

$$\tilde{y}_i = a_0 + a_1 x_{i1} + a_2 x_{i2} + \dots + a_k x_{ik}, \quad i=1, \dots, n. \quad (1)$$

К этому же виду могут быть приведены степенная

$$\tilde{y}_i = a_0 x_{i1}^{a_1} x_{i2}^{a_2} \dots x_{ik}^{a_k}, \quad i=1, \dots, n \quad (2)$$

и показательная

$$\tilde{y}_i = a_0 a_1^{x_{i1}} a_2^{x_{i2}} \dots a_k^{x_{ik}}, \quad i=1, \dots, n \quad (3)$$

После замены переменных $\tilde{y}'_i = \ln \tilde{y}_i$, $x'_{ij} = \ln x_{ij}$ для $i=1, \dots, n$ и $j=1, \dots, k$, $a'_0 = \ln a_0$ в первом случае и $\tilde{y}'_i = \ln \tilde{y}_i$, $a'_i = \ln a_i$ для $i=1, \dots, n$, $a'_0 = \ln a_0$ – во втором, зависимости (2) и (3) примут вид (1).

Значение \tilde{y}_i , вычисленные с помощью регрессионной зависимости (1) для i -того аналога, могут отличаться от значения стоимости y_i , известного на рынке: $y_i = \tilde{y}_i + \varepsilon_i$. МНК ищет коэффициенты системы уравнений (1), исходя из условия минимизации

суммы квадратов отклонений: $\sum_{i=1}^n \varepsilon_i^2 \rightarrow \min_a$.

Получив коэффициенты регрессионной зависимости, можно вычислить значение стоимости \tilde{y}_0 для объекта оценки, подставив в (1) значения $x_{01}, x_{02}, \dots, x_{0k}$ его характеристик. Нельзя, однако, ограничиться этой точечной оценкой. Необходимо оценить точность и надежность полученного результата. Для этих целей может быть использован ряд статистических критериев.

В ходе математического анализа Оценщик пришел к выводу, что функцией, которая наилучшим образом аппроксимирует имеющиеся данные является линейная (1). Т.е. предполагается, что существует линейная зависимость между независимой переменной (X) и зависимой переменной (Y), то есть ценой объекта.

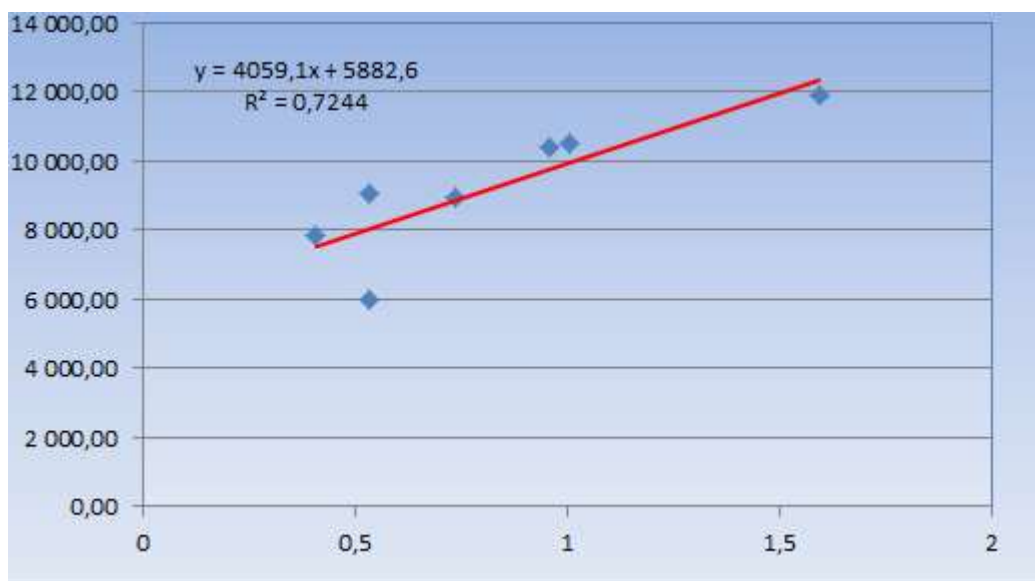
Рассмотренная регрессионная модель может быть реализована с помощью табличного процессора EXCEL.

Массив данных для построения корреляционного уравнения.

Таблица 5-5

Объект	Удельная плотность застройки. (X)	Стоимость рублей, за 1 кв. м. (Y)
Аналог №1	0,408	7 843,54
Аналог №2	1,595	11 891,00
Аналог №3	0,959	10 369,36
Аналог №4	1,006	10 527,47
Аналог №5	0,533	9 038,38
Аналог №6	0,738	8 957,44
Аналог №7	0,534	5 984,03
Объект	0,633	

Графическая интерпретация модели представлена ниже:



Полученное с помощью табличного процессора EXCEL корреляционное уравнение имеет вид:

$$Y = 4059,1 * X + 5882,6$$

Оценка меры достоверности анализируемого уравнения регрессии.

Для определения степени значимости полученной функции Оценщику необходимо проделать дополнительные статистические расчеты. Вначале необходимо вычислить коэффициент детерминированности (см. формулу (7)). Для этого определяются для каждой точки из массива данных квадрат разности между прогнозируемым значением и фактическим значением y_i . Сумма этих квадратов разностей называется остаточной суммой квадратов (см. формулу (5)). Затем подсчитывается общая сумма квадратов, которая будет равна сумме квадратов разностей действительных значений \tilde{y}_i и средних значений \bar{y} (см. формулу (4)). После этого вычислим значение коэффициента детерминированности (см. формулу (7)), который показывает, насколько хорошо уравнение, полученное с помощью регрессионного анализа объясняет взаимосвязи между переменными, а для получения значения статистической значимости модели определим показатель F (см. формулу (6)):

$$Q_R = \sum_{i=1}^n (\tilde{y}_i - \bar{y})^2 \quad (4)$$

$$Q_{ocm} = \sum_{i=1}^n \varepsilon_i^2 = \sum_{i=1}^n (y_i - \tilde{y}_i)^2 \quad (5)$$

$$F = \frac{(n - k - 1)Q_R}{kQ_{ocm}}, \quad (6)$$

$$R^2 = \frac{Q_R}{Q_R + Q_{ост.}} \quad (7)$$

Коэффициент детерминированности $R^2=0,72$, то есть построенная модель объясняет 72% дисперсии цен аналогов, что является приемлемым для экономической задачи результатом, учитывая объем ($n=7$) исходной выборки рыночных данных.

В общем случае проверка адекватности многофакторного уравнения регрессии проводится по F-критерию Фишера, который показывает, во сколько раз точнее уравнение регрессии предсказывает результаты опытов лучше, чем среднее значение.

Значение коэффициента Фишера $F = 13,14$ требуется сравнить с критическим значением F-распределения. Положим величину α (уровень значимости) равной 0,2

$$v_1 = 7 - 1 - 1 = 5$$

$$v_2 = 1$$

Критическое значение F, для уровня значимости 0,2 может быть получено функцией табличного процессора EXCEL ФРАСПОБР (0,2;5;1) и равно 14,00.

Поскольку значение F превышает критический уровень, то гипотеза об отсутствии связи между известными значениями Y и известными значениями X отвергается на уровне более 72%.

Из этого можно заключить, что уравнение регрессии можно использовать для предсказаний оценочной стоимости производственных зданий т.к. построенная регрессионная зависимость значима со статистической надежностью (доверительной вероятностью) более 80%.

Подставив параметры для оцениваемого объекта $X=0,633$ в корреляционное уравнение, получаем значение 8452,01 рубля за 1 квадратный метр земельного участка.

Исходя из площади земельного участка, принимаемого к расчету, 118 324 кв.м., стоимость зданий общей площадью 74 950,60 кв.м. и объектов необходимых для нормального функционирования этих зданий, по адресу: г. Москва, ул. Горбунова, вл. 12, корп. 2, составит:

1 000 075 666,74 (один миллиард семьдесят пять тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 74 копейки без НДС.

Расчет рыночной стоимости производственных площадок и забора.

Определение стоимости вспомогательных (сервисных) сооружений проводится с использованием методологии затратного подхода к оценке, при этом в расчетах учитывается физический износ и устаревания. Не учитывается прибыль девелопера и стоимость земельного участка.

Располагаясь на территории имущественных комплексов, вспомогательные сооружения не требуют дополнительных земельных участков, участвующих в расчете, помимо отраженных в рамках сравнительного подхода.

Согласно одному из общепринятых определений⁷ «прибыль предпринимателя – разность между ценой продажи актива и затратами на его создание либо приобретение и модернизацию. Отражает рыночно обоснованную премию за организацию и реализацию доходного проекта».

В рамках настоящего отчета определяется стоимость вспомогательных объектов инфраструктуры не требующих каких-либо значимых временных затрат на сооружение и, следовательно, не подпадающее под понятие "строительство доходоприносящего объекта недвижимости". В связи с этим, прибыль предпринимателя, при определении рыночной стоимости данных объектов (забор, площадки), учитываться равной нулю

Таким образом, расчет стоимости вспомогательных (сервисных) сооружений состоит из следующих этапов:

- Определение полной восстановительной стоимости здания (ПВС) или полной стоимости замещения (ПСЗ);
- Определение суммарной величины накопленного износа (физического, функционального, экономического) здания;
- Определение стоимости здания путем вычета накопленного износа из полной восстановительной стоимости;

Определение полной стоимости замещения.

Полная восстановительная стоимость объекта оценки представляет собой стоимость затраченных средств, необходимых для полного его восстановления в начальном виде (по старому проекту), с учетом текущих цен на строительные-монтажные работы, материалы и конструкции, торговых наценок и транспортных тарифов и т.д.

Таким образом, полная стоимость восстановления определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурных решений, строительных конструкций и материалов, а также с тем же качеством строительных работ. В этом случае, воспроизводятся те же недостатки в архитектурных решениях, которые имелись у оцениваемого объекта.

Обычно, в рамках проведения оценки невозможно воспроизвести все затраты, связанные с конкретным объектом недвижимости и в этом случае допустимо определение полной стоимости замещения т.е. стоимости не идентичного, но аналогичного по своим

потребительским качествам, конструктивным, функциональным, эксплуатационным и другим характеристикам объекта недвижимости.

В рамках затратного подхода к оценке недвижимости, обычно принято выделять четыре метода оценки полной стоимости воспроизводства (замещения) объектов недвижимости:

Метод сравнительной единицы. Стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется умножением количества выбранных единиц измерения (единицами измерения могут быть 1 м³, 1 м², 1 км, 1 шт. и т.д.) оцениваемого объекта на стоимость одной единицы измерения на дату оценки. Стоимости единиц измерения типовых объектов известны и содержатся в специальных информационно-аналитических сборниках (Бюллетень «КО – ИНВЕСТ» и Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости – УПВС).

Метод разбивки по компонентам (поэлементный метод). Этот метод оценки недвижимости заключается в суммировании затрат на возведение и установку отдельных компонентов здания, исходя из затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.

Метод количественного анализа (сметный метод). Этот метод требует детального подсчета всех издержек на возведение или установку нового объекта недвижимости, косвенных издержек (разрешение на строительство, топосъемка, отвод земли, накладные расходы, включая страхование и налоги, прибыль застройщика и т. д.), а также прямых расходов. Для применения этого метода вначале необходимо составить количественный перечень всех материалов и оборудования, необходимых для строительства и сделать расчет трудозатрат, необходимых для установки каждого элемента. К этим затратам необходимо добавить косвенные и накладные расходы, также прибыль застройщика. Этот метод является наиболее точным, но очень трудоемким.

Метод «50х50». Этот метод применим к некоторым (достаточно распространенным) объектам недвижимости (например, дачи, загородные коттеджи, гаражи), при строительстве которых подрядные строительные организации предусматривают равенство затрат на заработную плату и механизмы с одной стороны, и стоимости строительных и отделочных материалов, с другой стороны. Таким образом, полная стоимость воспроизводства (замещения) объекта определяется как удвоенная величина стоимости используемых при строительстве материалов. Несмотря на то, что этот метод оценки недвижимости весьма упрощенный, но для определенной категории объектов он дает удовлетворительные результаты.

В рамках настоящего отчета оценщик использовал метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на

количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = C_{\text{ср.ед.}} \times V,$$

где:

ЗЗ - затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

C_{ср.ед.} - стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

V - количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы (*V*) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Выбор объекта сравнения и расчета стоимости единицы сравнения осуществлялся на основании электронного сервиса автоматизированного поиска Укрупненных показателей стоимости строительства (Зданий и Сооружений) портала U-Data.Net.

Представленная в электронном справочнике информация предназначена для использования при определении стоимости замещения оцениваемого объекта в рамках затратного подхода. Стоимость замещения определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по основным параметрам оцениваемому объекту.

Данный сервис является расчетным инструментом, применяемым в оценочной практике.

Результаты использования сервиса U-Data.Net. по определению стоимости единицы сравнения для объектов оценки на сентябрь 2016 г. представлены ниже.

Кроме того, следует подчеркнуть, что данные электронного сервиса автоматизированного поиска Укрупненных показателей стоимости строительства (Зданий и Сооружений) портала U-Data.Net не включают налог на добавленную стоимость (НДС) и прибыль девелопера.

В качестве аналогов были выбраны объекты, по своим конструктивным характеристикам и функциональному назначению наиболее близкие с оцениваемыми объектами.

Круг учитываемых затрат

В справочных показателях стоимости, учтен следующий круг затрат:

- а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- г) усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

При определении базисной стоимости и региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

а) стоимость материалов в конкретных регионах Российской Федерации определена на основании обобщения публикуемых Госкомстатом РФ данных о стоимости материалов представителей;

б) текущая стоимость эксплуатации машин определена путем умножения соответствующих сметных показателей в ценах 1984 г. на усредненное значение индекса текущих цен по этой статье затрат.

в) оплата труда в строительстве в различных регионах Российской Федерации учтена на уровне, зафиксированном государственной статистикой. В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др. В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы франко приобъектный склад строительной площадки учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве. Так в фонде оплаты труда рабочих учтены:

а) надбавки к тарифным ставкам и окладам; вознаграждения (процентные надбавки) за выслугу лет;

б) выплаты, обусловленные районным регулированием оплаты труда;

в) надбавки за подвижной и разъездной характер работ вахтовым методом;

г) суммы, выплачиваемые в размере тарифной ставки, оклада за дни в пути от места нахождения предприятия (пункта сбора) к месту работы и обратно, предусмотренные графиком работы на вахте;

д) полевое довольствие;

е) оплата дополнительных отпусков;

ж) оплата стоимости проезда к месту отдыха и обратно работникам предприятий, расположенных в районах Крайнего Севера, в приравненных к ним местностях и в отдельных районах Дальнего Востока;

з) другие виды оплат, входящие в фонд оплаты труда.

В справочных показателях стоимости зданий не учтены ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства в соответствии с:

а) затраты на содержание действующих постоянных автомобильных дорог и восстановление их после окончания строительства;

- б) затраты по перевозке автомобильным транспортом работников строительных и монтажных организаций или компенсация расходов по организации специальных маршрутов городского пассажирского транспорта;
- в) затраты, связанные с осуществлением работ вахтовым методом (за исключением вахтовой надбавки к тарифной ставке, учитываемой в локальных сметах);
- г) затраты, связанные с использованием военно-строительных частей, студенческих отрядов и других контингентов (организованный набор рабочих);
- д) затраты, связанные с командированием рабочих для выполнения строительных, монтажных и специально строительных работ;
- е) затраты, связанные с перебазированием строительно-монтажных организаций с одной стройки на другую;
- ж) затраты, связанные с премированием за ввод в действие построенных объектов;
- з) средства на покрытие затрат строительных организаций по добровольному страхованию работников и имущества, в том числе строительных рисков;
- и) затраты на проведение специальных мероприятий по обеспечению нормальных условий труда (борьба с радиоактивностью, силикозом, малярией, энцефалитным клещом, гнусом и др.);
- к) затраты на содержание горноспасательной службы;
- л) затраты на проведение горноспасательных работ.

Предполагается, что при привязке справочных показателей к местным условиям оценщики могут ввести специальную поправку на уровень прочих затрат.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Принципы подхода к корректировке справочных стоимостных показателей

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, 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 полной восстановительной 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 здания с параметрами зданий представителей.

Расчетные данные и источники их получения (для производственных площадок)

Таблица 5-6

Наименование	Значение	Источник
Базовый уровень цен на	01.01.2016	Справочник «Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области, Россия», КО-ИНВЕСТ
Код аналога по справочнику	М3.06.002.0001	
Класс конструктивных систем аналога	КС-8	
Базовый уровень цен, руб. за 100 м ²	127 432,2	
Индекс перехода цен на дату оценки в базовом регионе (Московская область) для класса конструктивных систем аналога.	1,003	Информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве", №98 (ИТОГИ ЗА III КВАРТАЛ 2016 г.), КО-ИНВЕСТ
Индекс перехода цен от базового региона (Московская область) к региону объекта оценки, для класса конструктивных систем аналога.	1,232	
ИТОГО, руб. (за 100 м ²)	157 411	

Расчетные данные и источники их получения (для забора)

Таблица 5-7

Наименование	Значение	Источник
Базовый уровень цен на	01.01.2016	Справочник «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области, Россия», КО-ИНВЕСТ
Код аналога по справочнику	Б4.23.000.0355	
Класс конструктивных систем аналога	КС-10	
Базовый уровень цен, руб. за м	5843,1	
Индекс перехода цен на дату оценки в базовом регионе (Московская область) для класса конструктивных систем аналога.	1,012	Информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве", №98 (ИТОГИ ЗА III КВАРТАЛ 2016 г.), КО-ИНВЕСТ
Индекс перехода цен от базового региона (Московская область) к региону объекта оценки, для класса конструктивных систем аналога.	1,212	
ИТОГО, руб.	7168,0	

Расчет стоимости без учета износа и устареваний

Таблица 5-8

Наименование объекта	Единица сравнения	Стоимость единицы сравнения, руб.	Количество единиц сравнения	Стоимость зданий без учета износа и устареваний, руб.
Площадка № 2	100 кв.м.	157 411	162,42	25 566 694,62
Площадка № 3	100 кв.м.	157 411	101,50	15 977 216,50
Площадка № 1	100 кв.м.	157 411	88,28	13 896 243,08
Площадка № 4	100 кв.м.	157 411	3,50	550 938,50
Железобетонный забор	м	7168	1982	14 206 976,00

Определение совокупного износа объектов недвижимости

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин, т.е. уменьшение полезности Объекта, а значит и его стоимости. В оценочной деятельности износ рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости безотносительно к его первоначальной стоимости. Существуют три вида износа (обесценения) – физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый. Устранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение, которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость. Неустранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение, которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате естественного физического старения. Физический износ вызван физическим старением имущества, признаками которого являются потеря прочности, точности, снижение производительности. Здесь фактическое состояние имущества сравнивается с состоянием такого же нового объекта.

Функциональное устаревание – потеря стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу. Функциональное (моральное) обесценение может быть вызвано наличием целого ряда факторов: более современных аналогов имущества, которые обеспечивают большую производительность; повышенным потреблением ресурсов в процессе производства оцениваемого объекта по сравнению с современными аналогами; более высокой стоимостью создания самого объекта по сравнению с аналогами.

Для зданий – несоответствие планировочных решений современным требованиям.

Внешнее (экономическое) устаревание – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции или услуг, сокращение предложения или ухудшение

качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовыми изменениями, относящиеся к законодательству.

Общий (накопленный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$НИ = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) \times (1 - I_{\text{функ.устар.}}) \times (1 - I_{\text{экон.устар.}}),$$

где:

$I_{\text{физ.}}$ - физический износ;

$I_{\text{функ.устар.}}$ - функциональное устаревание;

$I_{\text{экон.устар.}}$ - внешнее (экономическое) устаревание.

Физический износ

Известны следующие методы определения степени физического износа объектов недвижимости при их оценке:

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;
- Экспертный метод;
- Метод разбивки.

В данном отчете физический износ определен методом хронологического возраста. Метод эффективного возраста применяется в случае, когда известен нормативный срок службы Объекта оценки и хронологический возраст Объекта оценки. Базовая формула для расчета:

$$I_{\text{физ.}} = (ХВ/СПС) \times 100\%$$

Где:

$ХВ$ - хронологический возраст, лет;

$СПС$ - срок полезной службы, лет.

Коэффициент физического износа недвижимости определялся путем деления хронологического возраста на срок полезной службы.

Показатель срока полезной службы, используемые в расчетах, определен на основании «Расширенного классификатора ЕНАО с кодами таблиц износа», автор Тришин В.Н.²

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

Срок полезной службы площадок составляет 15 лет (Код ЕНАО 20225 «Дороги, покрытия щебеночные, гравийные, грунтовые, стабилизированные вяжущими материалами, и колеиные железобетонные»).

Срок полезной службы железобетонного забора составляет 30 лет (Код ЕНАО 20351 «Заборы (ограждения) железобетонные»).

Хронологический возраст площадок 58 лет (согласно кадастровым паспортам год завершения строительства – 1958 г).

Хронологический возраст железобетонного забора 67 лет (дата принятия на баланс – 1949 г).

Если физический износ в рамках расчетного метода превышал предельное значение износа (более 80%), физический износ такого объекта принимался оценщиком на уровне максимально допустимого износа, при котором данный объект пригоден к эксплуатации (80%)³.

Определение функционального и экономического обесценения

Функциональное устаревание имущества – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу. Функциональный (моральный) износ может быть вызван наличием целого ряда факторов: более современных аналогов имущества, которые обеспечивают большую производительность; повышенным потреблением ресурсов в процессе производства оцениваемого объекта по сравнению с современными аналогами; более высокой стоимостью создания самого объекта по сравнению с аналогами; для зданий – несоответствие планировочных решений современным требованиям и многими другими.

Внешнее (экономическое) устаревание – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

В рамках настоящей оценки признаки функционального и внешнего устареваний площадок и забора не выявлены.

³ Предельный размер износа по данным ведомственных строительных норм ВСН 53-86(р)

Расчет рыночной стоимости площадок на дату оценки затратным подходом

Таблица 5-9

Наименование объекта	Стоимость замещения в ценах на дату оценки, рублей	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Совокупный износ	Рыночная стоимость, рублей без НДС
Площадка № 2	25 566 694,62	80,0%	0%	0%	80,0%	5 113 338,92
Площадка № 3	15 977 216,50	80,0%	0%	0%	80,0%	3 195 443,30
Площадка № 1	13 896 243,08	80,0%	0%	0%	80,0%	2 779 248,62
Площадка № 4	550 938,50	80,0%	0%	0%	80,0%	110 187,70
Железобетонный забор	14 206 976,00	80,0%	0%	0%	80,0%	2 841 395,20

5.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОТДЕЛЬНЫХ ИНВЕНТАРНЫХ ПОЗИЦИЙ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.

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

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

При определении прав на условно свободный земельный участок (в данном случае определяется стоимость права собственности земельного участка) следует использовать полученное ранее корреляционное уравнение вида:

$$Y = 4059,1 * X + 5882,6$$

Где:

X - плотность застройки участка;

Причем, плотность застройки следует принять равной нулю (рассматриваются права на свободный земельный участок).

Функция РОСТ возвращает значение 5882,6 рубль за 1 квадратный метр.

Исходя из площади земельного участка равной 118 324 кв. м., стоимость права собственности составит 696 052 762,40 рублей.

Стоимость площадок, являющихся неотделимыми улучшениями земельного участка рассчитана в таблице 5-9 и должна быть отнесена на земельный участок, вследствие чего при распределении единой стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода, вычитается из стоимости прав на земельный участок.

Таким образом, стоимость права собственности на земельный участок свободный от каких-либо улучшений составит

684 854 543,86 (шестьсот восемьдесят четыре миллиона восемьсот пятьдесят четыре тысячи пятьсот сорок три) рубля 86 копеек.

Разница между стоимостью всего комплекса и стоимостью условно свободного земельного участка и стоимости площадок в размере 304 022 904,34 рублей без НДС будет приходиться на оцениваемые объекты капитального строительства площадью 74 950,60 кв.м., расположенные на земельном участке и забор.

Формальное разделение между стоимостью объектов капитального строительства проводилось пропорционально площади зданий.

Разделение стоимости объектов недвижимости по группам

Таблица 5-10

<i>Группа Объектов</i>	<i>Рыночная стоимость, руб. без НДС</i>
<i>Нежилые здания, общей площадью 74 950,60 кв.м., (Адрес: г. Москва, ул. Горбунова, вл.12, к.2)</i>	<i>301 181 509,14</i>
<i>Право собственности на земельный участок площадью 118 324 кв.м.</i>	<i>684 854 543,86</i>
<i>Площадка № 2</i>	<i>5 113 338,92</i>
<i>Площадка № 3</i>	<i>3 195 443,30</i>
<i>Площадка № 1</i>	<i>2 779 248,62</i>
<i>Площадка № 4</i>	<i>110 187,70</i>
<i>Железобетонный забор</i>	<i>2 841 395,20</i>

Разделение стоимости зданий

Таблица 5-11

Объект	Доля в общей площади, %	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Здание вспомогательного корпуса (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 2,)	2,62%	7 886 512,30
Здание аппаратного корпуса (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 4)	8,89%	26 763 751,13
Здание гаража (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 20)	1,14%	3 446 180,05
Здание рыбного цеха (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 21)	1,42%	4 280 399,94
УСРЗ (модуль № 26), (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 19)	0,76%	2 280 040,30
Здание главного корпуса, (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр.1)	30,73%	92 562 644,05
Здание проходной завода, (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 22)	0,61%	1 848 062,27
Здание учебно-бытового блока (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 9)	1,03%	3 107 830,75
Здание центр. склада (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 стр. 14)	2,83%	8 527 447,15
Здание столярной мастерской (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 10)	0,66%	1 981 473,16
Склад баллонов (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 18)	0,05%	145 867,93
Склад комплектующей аппаратуры (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 16)	1,72%	5 180 119,75
Склад модульный (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 15)	2,52%	7 604 018,77
Склад химикатов (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп.2,стр.17)	0,51%	1 549 896,97
Здание компрессорной (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 12)	0,42%	1 273 029,20
Здание котельной (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр.7)	2,07%	6 239 771,90
Трансформаторная подстанция (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 13)	0,39%	1 183 418,87
Центральная распределительная подстанция (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 11)	0,32%	977 274,94
Здание (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2)	10,12%	30 480 771,35
Здание (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 5)	16,76%	50 477 536,47
Здание (адрес г. Москва, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 6)	9,17%	27 608 820,70
Здание (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 8)	4,41%	13 275 187,04
Здание (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, строен. 31)	0,35%	1 048 400,62
Гараж (адрес г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, к. 2, стр. 32)	0,48%	1 453 053,53

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Окончательное, итоговое суждение о стоимости объекта оценки выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости, полученных в рамках Сравнительного подхода. Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (доходный и затратный), то итоговая величина стоимости будет равна результату, полученному в рамках Сравнительного подхода. Учитывая то, что при расчетах использовался один подход, его весовая доля принята за единицу.

7. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости Объекта оценки, которая составила на дату оценки:

Таблица 7-1

<i>Наименование</i>	<i>Инвентарный номер</i>	<i>Рыночная стоимость, рублей без НДС</i>
<i>Здание вспомогательного корпуса, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 2, назначение нежилое здание, общей площадью 1 962,6 кв.м.</i>	77783	7 886 512,30
	77784	
	77785	
<i>Здание аппаратного корпуса, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 4, назначение нежилое здание, общей площадью 6 660,3 кв.м.</i>	77778	26 763 751,13
<i>Здание гаража, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 20, назначение нежилое здание, общей площадью 857,6 кв.м.</i>	99931	3 446 180,05
<i>Здание рыбного цеха, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 21, назначение нежилое здание, общей площадью 1 065,2 кв.м.</i>	99925	4 280 399,94
<i>УСРЗ (модуль № 26), г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 19, назначение нежилое здание, общей площадью 567,4 кв.м.</i>	99930	2 280 040,30
<i>Здание главного корпуса, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр.1, назначение нежилое здание, общей площадью 23 034,7 кв.м.</i>	77805	92 562 644,05
<i>Здание проходной завода, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 22, назначение нежилое здание, общей площадью 459,9 кв.м.</i>	99932	1 848 062,27
<i>Здание учебно-бытового блока, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 9, назначение нежилое здание, общей площадью 773,4 кв.м.</i>	77788	3 107 830,75
	77790	
<i>Здание центр. склада, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 стр. 14, назначение нежилое здание, общей площадью 2 122,1 кв.м.</i>	77773	8 527 447,15
	77791	
	77792	
<i>Здание столярной мастерской, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 10, назначение нежилое здание, общей площадью 493,1 кв.м.</i>	9125	1 981 473,16
<i>Склад баллонов, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 18, назначение нежилое здание, общей площадью 36,3 кв.м.</i>	23	145 867,93
<i>Склад комплектующей аппаратуры, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 16, назначение нежилое здание, общей площадью 1 289,1 кв.м.</i>	77787	5 180 119,75
<i>Склад модульный, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 15, назначение нежилое здание, общей площадью 1 892,3 кв.м.</i>	32	7 604 018,77
<i>Склад химикатов, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп.2,стр.17, назначение нежилое здание, общей площадью 385,7 кв.м.</i>	77786	1 549 896,97
<i>Здание компрессорной, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 12, назначение нежилое здание, общей площадью 316,8 кв.м.</i>	99933	1 273 029,20

<i>Здание котельной, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр.7, назначение нежилое здание, общей площадью 1 552,8 кв.м.</i>	<i>21</i>	<i>6 239 771,90</i>
<i>Трансформаторная подстанция, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 13, назначение нежилое здание, общей площадью 294,5 кв.м.</i>	<i>13</i>	<i>1 183 418,87</i>
<i>Центральная распределительная подстанция, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 11, назначение нежилое здание, общей площадью 243, 2 кв.м.</i>	<i>5</i>	<i>977 274,94</i>
<i>Здание, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, назначение нежилое здание, общей площадью 7 585,3 кв.м.</i>	<i>нет</i>	<i>30 480 771,35</i>
<i>Здание, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 5, назначение нежилое здание, общей площадью 12 561,6 кв.м.</i>	<i>нет</i>	<i>50 477 536,47</i>
<i>Здание, г. Москва, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 6, назначение нежилое здание, общей площадью 6 870, 6 кв.м.</i>	<i>нет</i>	<i>27 608 820,70</i>
<i>Здание, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, стр. 8, назначение нежилое здание, общей площадью 3 303,6 кв.м.</i>	<i>нет</i>	<i>13 275 187,04</i>
<i>Здание, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2, строен. 31, общей площадью 260,9 кв.м.</i>	<i>нет</i>	<i>1 048 400,62</i>
<i>Гараж, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, к. 2, стр. 32 назначение нежилое здание, общей площадью 361,6 кв.м.</i>	<i>нет</i>	<i>1 453 053,53</i>
<i>Земельный участок, площадью 118 324 кв.м.</i>	<i>нет</i>	<i>684 854 543,86</i>
<i>Площадка № 2, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 (соор. 3), назначение нежилой объект, площадь застройки 16 242,0 кв.м.</i>	<i>нет</i>	<i>5 113 338,92</i>
<i>Площадка № 3, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 (соор.4), назначение нежилой объект, площадь застройки 10 150,0 кв.м.</i>	<i>нет</i>	<i>3 195 443,30</i>
<i>Площадка № 1, г. Москва, ул. Горбунова, вл. 12, корп. 2 (соор. 2), назначение нежилой объект, площадь застройки 8828 кв.м.</i>	<i>нет</i>	<i>2 779 248,62</i>
<i>Площадка № 4, г. Москва, ул. Горбунова, д.12, к.2 (соор.№5), назначение нежилой объект, площадь застройки 350 кв.м.</i>	<i>нет</i>	<i>110 187,70</i>
<i>Железобетонный забор, г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, назначение нежилой объект, протяженностью 1982 м.</i>	<i>99921</i>	<i>2 841 395,20</i>
ИТОГО		1 000 075 666,74

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

Оценщик:

_____ / Курдяева Е. А./