

Отчет № 56/2016

Об определении рыночной стоимости объектов основных средств, принадлежащих ОАО «Научно-исследовательский институт специальных систем связи «Интеграл»

Заказчик: ОАО «Научно-исследовательский институт специальных систем связи «Интеграл»

Специализированная консалтинговая фирма
общество с ограниченной ответственностью
“Экономико-правовая Экспертиза”

Отчет № 56/2016

**Об определении рыночной стоимости Объектов
недвижимости, расположенных по адресу: Московская
область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский пер., д. 5,
принадлежащих ОАО «Научно-исследовательский институт
специальных систем связи «Интеграл»**

Дата проведения оценки: 1 мая 2016 года
Дата составления отчета: 15 июня 2016 года
Заказчик: ОАО «Научно-исследовательский институт
«Интеграл»
Исполнитель: ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Москва 2016

Содержание:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ	3
СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	5
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	7
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	9
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	10
ГЛАВА 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	11
2.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.	11
2.2. ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И УСЛОВИЯ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	11
2.4. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.	11
2.5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	13
2.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	14
2.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ	14
2.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	15
2.9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	16
2.10. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
ГЛАВА 3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ	19
3.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	19
3.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА	21
3.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЛИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	23
3.4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ЗА 1 КВАРТАЛ 2016 ГОДА	25
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	28
4.1. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРАВ	28
4.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
4.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	30
4.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	33
ГЛАВА 5. ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	34
5.1. ПОДХОДЫ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	34
5.2. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.	37
5.3. ПОДХОДЫ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ)	38
5.4. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ)	40
ГЛАВА 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	41
6.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	41
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	63
6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	68
6.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	82
ГЛАВА 7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	85
ГЛАВА 8. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ	86
ГЛАВА 9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	87
ГЛАВА 10. ПРИЛОЖЕНИЯ	88

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ.

Заключение об определении рыночной стоимости, Объектов оценки, расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5, принадлежащих ОАО «Научно-исследовательский институт специальных систем связи «Интеграл», составлено на основании Отчета об оценке № 56/2016 от 15 июня 2016 года, подготовленного ООО «Экономико-правовая Экспертиза».

Заключение об определении рыночной стоимости Объектов оценки, расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5, принадлежащих ОАО «Научно-исследовательский институт специальных систем связи «Интеграл», подготовлено на основании Договора № 28/2016 от 14 июня 2016 года.

Деятельность Исполнителя осуществляется на основании Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями). Сведения об Оценщике, выполнившим настоящий Отчет, приведены в разделе 2.6.

Гражданская ответственность Оценщика за причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением Оценщиком своей деятельности застрахована в ЗАО СК «Инвестиции и Финансы». Страховой полис по страхованию ответственности Исполнителя № ГО-ОЦ-1537/15 от 10.09.2015 г, выдан на срок с 24.09.2015 г. по 23.09.2016 г., размер страховой суммы 100 000 000 рублей.

Оценка Объекта оценки выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297, «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 299, «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденные приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года №611.

Объекты оценки: Перечень Объектов оценки представлен в нижеследующей таблице:

Перечень Объектов оценки

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная балансовая стоимость, руб.
1	Индивидуальный тепловой пункт площадью 15,4 кв.м. расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б.	2002	700 000
2	Комплекс специальной вычислительной техники-здание производственного корпуса нежилое 2-этажное площадью 2 877,8 кв.м. расположенное по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б.	1992	13 277 297,81
3	Теплотрасса КСВТ, 475,4 м	2002	2 164 731,6
4	Земельный участок площадью 1 785 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5.	2012	Нет данных

Источник: данные Заказчика

Вид определяемой стоимости имущества: рыночная стоимость.

Цель и задача проведения оценки: определение рыночной стоимости производится для целей определения начальной цены продажи имущества в рамках конкурсного производства.

Дата проведения оценки: 1 мая 2016 года.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объектов.

В соответствии с проведенными расчетами, с учетом сделанных допущений и ограничительных условий, сделанных Оценщиком:

Рыночная стоимость Объектов оценки, принадлежащих ОАО «НИИ специальных систем связи «Интеграл», расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 рассчитанная на дату оценки составляет с учетом округления и без учета НДС:

68 696 000 рублей

(Шестьдесят восемь миллионов шестьсот девяносто шесть тысяч) рублей, в том числе:

Рыночная стоимость Объектов оценки, принадлежащих ОАО «НИИ специальных систем связи «Интеграл»

№	Объект	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная балансовая стоимость, руб	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Здание производственного корпуса - Комплекс специальной вычислительной техники площадью 2877,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б.	1992	13 277 297,81	65 152 000
2	Земельный участок площадью 1 785 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5.	2012	0,00	
3	Помещение индивидуального теплового пункта площадью 15,4 кв.м., расположенное на 1 этаже здания производственного корпуса - Комплекс специальной вычислительной техники расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б.	2002	700 000	
4	Теплотрасса протяженностью 475,4 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит 1Т.	2002	2 164 731,6	
Итого			16 142 029,41	68 696 000

В настоящем Отчете об оценке представлены характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты для определения рыночной стоимости. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Обращаем так же Ваше внимание, что в соответствии с Федеральным Законом РФ № 135-ФЗ ст. 12 «...Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации...»

**Генеральный директор
ООО «Экономико-правовая Экспертиза»**

Разоронова М.А.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

15 июня 2016 года
Москва

Конкурсному управляющему
ОАО «НИИ специальных систем связи «Интеграл»
А.А. Алябьевой

Согласно Договору № 28/2016 от 14 июня 2016 года ООО «Экономико-правовая Экспертиза» произвела расчёт рыночной стоимости Объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5, принадлежащих ОАО «Научно-исследовательский институт специальных систем связи «Интеграл».

Деятельность Исполнителя осуществляется на основании Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями). Сведения об Оценщике, выполнившем настоящий Отчет, приведены в разделе 2.6.

Гражданская ответственность Оценщика за причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением Оценщиком своей деятельности застрахована в ЗАО СК «Инвестиции и Финансы». Страховой полис по страхованию ответственности Исполнителя № ГО-ОЦ-1537/15 от 10.09.2015 г., выдан на срок с 24.09.2015 г. по 23.09.2016 г., размер страховой суммы 100 000 000 рублей.

Оценка Объекта оценки выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297, «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 299, «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденные приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года №611.

Цель и задача проведения оценки: определение рыночной стоимости производится для целей определения начальной цены продажи имущества в рамках конкурсного производства.

Объекты оценки: Перечень Объектов оценки представлен в нижеследующей таблице:

Перечень Объектов оценки

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная балансовая стоимость, руб.
1	Индивидуальный тепловой пункт площадью 15,4 кв.м. расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б.	2002	700 000
2	Комплекс специальной вычислительной техники-здание производственного корпуса нежилое 2-этажное площадью 2 877,8 кв.м. расположенное по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б.	1992	13 277 297,81
3	Теплотрасса КСВТ, 475,4 м	2002	2 164 731,6
4	Земельный участок площадью 1 785 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5.	2012	Нет данных

Дата проведения оценки: 1 мая 2016 года.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объектов.

В соответствие с проведенными расчетами, с учетом сделанных допущений и ограничительных условий, сделанных Оценщиком:

Рыночная стоимость Объектов оценки, принадлежащих ОАО «НИИ специальных систем связи «Интеграл», расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 рассчитанная на дату оценки составляет с учетом округления и без учета НДС:

68 696 000 рублей

(Шестьдесят восемь миллионов шестьсот девяносто шесть тысяч) рублей

В настоящем Отчете об оценке представлены характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты для определения рыночной стоимости. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Обращаем так же Ваше внимание, что в соответствии с Федеральным Законом РФ № 135-ФЗ ст. 12 «...Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации...»

**Генеральный директор
ООО «Экономико-правовая Экспертиза»**

Разоронова М.А.

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки**

Таблица № 1

Перечень объектов оценки

Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01.04.2016г., руб.
Индивидуальный тепловой пункт, расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит.Б	Отсутствует	2002	700 000	0,00
Комплекс специальной вычислительной техники-здание производственного корпуса нежилое 2-этажное площадью 2 877,8 кв.м. расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит.Б.	Отсутствует	1992	13 277 297,81	12 417 500,38
Теплотрасса КСВТ, 475,4 м	Отсутствует	2002	2 164 731,6	0,00
Земельный участок 1 785 кв.м. кадастровый номер 50:12:0101003:1888 расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5	Отсутствует	2012	Нет данных	0,00
Итого			16 142 029,41	12 417 500,38

Источник: данные Заказчика

Таблица № 2

Краткая характеристика объектов оценки

Наименование объекта оценки	Земельный участок, площадью 1 785 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский пер., д. 5
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение) земельного участка	Для размещения зданий и сооружений
Местонахождение	Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский пер., д. 5
Удаленность от МКАД, расположение относительно основных транспортных магистралей	5-10 км. Ярославское, Осташковское-Волковское шоссе
Площадь, кв.м.	1 785
Кадастровый паспорт з/у (выписка из государственного кадастра недвижимости)	МО-13/ЗВ-27757 от 17.01.2013г.
Кадастровый номер участка	50:12:0101003:1888
Кадастровая стоимость участка, руб.	Нет данных
Первоначальная балансовая стоимость земельного участка, руб.	0
Вид права на землю	Собственность
Правообладатель	ОАО «Научно-исследовательский институт специальных систем связи «Интеграл»
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЗ №

	367217 от 13.03.2014г.
Существующие ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано
Наличие улучшений на земельном участке	Здание производственного корпуса - Комплекс специальной вычислительной техники
Текущее использование	В соответствии с разрешенным использованием
Обеспеченность инженерными системами	Все коммуникации (электроснабжение, отопление, водопровод, канализация, телефонная связь)
Наименование объекта оценки	Здание производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники
Местонахождение	Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский пер., д. 5 лит. Б
Удаленность от МКАД, расположение относительно основных транспортных магистралей	5-10 км. Ярославское, Осташковское-Волковское шоссе
Площадь, кв.м.	2 877,8, в т.ч.: офисные помещения: 1462,5 кв.м.; производственно-складские помещения: 1415,3 кв.м.)
Год постройки ¹	1992
Число этажей	2
Высота, м.	нет данных
Объем, куб.м.	18 569
Вид права	Собственность
Правообладатель	ОАО «Научно-исследовательский институт специальных систем связи «Интеграл»
Свидетельство о государственной регистрации права	50 АЗ № 367218 от 13.03.2014г.
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	13 277 297,81
Существующие ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано
Текущее использование	В соответствии с разрешенным использованием
Технические характеристики здания	
Фундамент	нет данных
Стены, перегородки	железный каркас с утеплением стекловатой, обшивка гофрированное железо, асбестоцементные панели, кирпич
Перекрытия и покрытия	железобетонные
Кровля	нет данных
Полы	Цементные, керамическая плитка
Проемы	Деревянные двери
Отделочные работы	Внутренняя покраска, штукатурка, линолеум, плитка
Техническое состояние	Удовлетворительное, требуется косметический ремонт
Основные дефекты	Повреждение верхнего слоя штукатурки и покрасочного слоя стен и потолка, повреждение напольного покрытия, повреждение оконных и дверных проемов
Обеспеченность инженерными системами ²	Водопровод, Горячая вода, Канализация, Отопление, Вентиляция, Электроосвещение, Слабые токи
Наименование объекта оценки	Помещение индивидуального теплового пункта
Местонахождение	Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский пер., д. 5 лит. Б
Удаленность от МКАД, расположение относительно основных транспортных магистралей	5-10 км. Ярославское, Осташковское-Волковское шоссе
Площадь, кв.м.	15,4

¹ В соответствии с техническим паспортом² По информации Заказчика инженерные системы действующие, но на дату оценки отключены, т.к. помещения не используются.

Год постройки ³	1992
Этаж расположения	1
Высота, м.	3,02
Объем, куб.м.	Нет данных
Вид права	Собственность
Правообладатель	ОАО «Научно-исследовательский институт специальных систем связи «Интеграл»
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	700 000
Технические характеристики здания, в котором расположен Объект оценки	Помещение индивидуального теплового пункта располагается в здании производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники. Все технические характеристики здания указаны выше.
Наименование объекта оценки	Теплотрасса
Местонахождение	Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский пер., д. 5 лит 1Г
Протяженность теплотрассы, м.	475,4
Протяженность трубопроводов теплотрассы, м.	950,8
Год постройки	2002
Вид права	Собственность
Правообладатель	ОАО «Научно-исследовательский институт специальных систем связи «Интеграл»
Свидетельство о государственной регистрации права	50 АЗ № 367220 от 13.03.2014г.
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	2 164 731,6
Существующие ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано
Техническое состояние	Нормальное, рабочее
Текущее использование	Теплоснабжение Здания производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники
Технические характеристики сооружения	
Назначение сооружения	Теплоснабжение
Протяженность трассы, м., в т.ч.:	475,4
подземные участки, м.	-
надземные участки, м.	475,4
Протяженность трубопроводов, м., в т.ч.:	950,8
подземные участки, м.	-
надземные участки, м.	950,8
Материал	Сталь в ППУ изоляции
Диаметр трубы, мм.	100
Колодцы, шт.	-

Источник: данные Заказчика

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

В рамках настоящего отчета при определении рыночной стоимости здания производственного корпуса - Комплекс специальной вычислительной техники площадью 2 877,8 кв.м.; Помещение индивидуального теплового пункта площадью 15,4 кв.м., расположенное на 1 этаже здания производственного корпуса - Комплекс специальной вычислительной техники расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б были использованы затратный, сравнительный и доходный подходы.

При определении рыночной стоимости земельного участка площадью 1 785 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 был

³ В соответствии с техническим паспортом

использован сравнительный подход.

При определении рыночной стоимости теплотрассы протяженностью 475,4 кв.м., расположенной по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит 1Т был использован затратный подход.

Обоснование использования метода в рамках каждого из подходов приведено в разделах 5.1. – 5.3 настоящего Отчета. В процессе использования различных подходов были получены следующие значения рыночной стоимости:

Таблица № 3

Рыночная стоимость Объектов оценки:

Местоположение	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.(без НДС)	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.(без НДС)	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.(без НДС)
Здание производственного корпуса - Комплекс специальной вычислительной техники площадью 2877,8 кв.м.; Земельный участок площадью 1 785 кв.м.; Помещение индивидуального теплового пункта площадью 15,4 кв.м., расположенное на 1 этаже здания производственного корпуса - Комплекс специальной вычислительной техники расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б.	86 235 000	66 683 000	53 081 000
Теплотрасса протяженностью 475,4 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5. лит 1Т	3 544 000	не применялся	не применялся

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

1.3. Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки

Рыночная стоимость Объектов оценки, принадлежащих ОАО «НИИ специальных систем связи «Интеграл», расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5, рассчитанная на дату оценки составляет с учетом округления и без учета НДС:

68 696 000 рублей

(Шестьдесят восемь миллионов шестьсот девяносто шесть тысяч) рублей

Глава 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

2.1. Основание для проведения оценки.

На основании Договора № 28/2016 от 14 июня 2016 года ЗАКАЗЧИК поручает, а ОЦЕНЩИК производит оценку рыночной стоимости Объектов оценки, расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5, принадлежащих ОАО «Научно-исследовательский институт специальных средств связи «Интеграл».

2.2. Дата определения стоимости Объекта оценки

Датой определения стоимости Объекта оценки является 1 мая 2016 года. Все расчеты выполнены в рублях на дату определения стоимости.

2.3. Применяемые стандарты оценки и условия их применения.

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки № 1, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"
- Федеральный стандарт оценки № 2, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"
- Федеральный стандарт оценки № 3, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)""
- Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)""

Оценка Объекта так же выполнена в соответствии с требованиями Стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО АРМО (СТО АРМО 1.01-2008, СТО АРМО 2.01-2008, СТО АРМО 3.01-2008, СТО АРМО 4.01-2008), утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008.

Применение ФСО обусловлено обязательностью их применения субъектами оценочной деятельности, а применение стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО АРМО является обязательным для членов данной организации.

2.4. Задание на оценку.

Таблица № 4

Основание для проведения оценки:	Договор № 28/2016 от 14 июня 2016 года
Объект оценки:	Перечень Объектов оценки приведен в Таблица № 1
Имущественные права на объекты оценки:	Собственность
Вид стоимости	Оценке подлежит рыночная стоимость . Определение рыночной стоимости, используемое в Отчете соответствует определению, приведенному в статье 3 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «...под рыночной стоимостью объекта оценки

	<p>понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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».
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости производится для целей определения начальной цены продажи имущества в рамках конкурсного производства.
Дата определения стоимости	1 мая 2016 года
Срок проведения оценки:	с «12» апреля 2016 года по «11» мая 2016 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<p>В процессе подготовки отчета об оценке, Исполнитель исходит из следующих допущений и ограничений:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. • Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени. • Сведения, полученные Исполнителем и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. • Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения; • Исполнитель обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Исполнитель обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: <ul style="list-style-type: none"> • лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; • суда, арбитражного или третейского суда; • уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. • Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем. • От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. • При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов.

	<ul style="list-style-type: none"> • Объекты оценки, по нашим предположениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость. • Объекты оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам. • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете. • Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования. <p>Величина стоимости, полученная в результате расчетов является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев</p>
--	---

2.5. Последовательность проведения оценки

В соответствии с ФСО №3 (III, п.8и) в отчете об оценке «... должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки...»

Последовательность проведения оценки представлена ниже:

1. Идентификация (составление уточненного перечня) объекта оценки

Для идентификации (составления уточненного перечня) объектов оценки источником информации послужили следующие документы:

- Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЗ № 367218 от 13.03.2014г.;
- Технический паспорт здания производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники от 26.10.2010г.;
- Кадастровый паспорт здания производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники от 20.04.2009г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50 ББ № 187245 от 13.04.2016г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка № МО-13/ЗВ-27757 от 17.01.2013г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЗ № 367220 от 13.03.2014г.;
- Технический паспорт сооружения теплотрасса от 26.06.2012г.;
- Кадастровый паспорт сооружения теплотрасса от 26.06.2012г.;
- Технический паспорт помещения теплового пункта от 22.06.2012г.;
- Справка о балансовой стоимости объектов оценки на 01.04.2016г.

2. Анализ рынка коммерческой недвижимости и земли Московской области

Для определения ценовых ориентиров стоимости был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости и земли Московской области. Результаты приведены в разделе «Глава 3. Аналитический раздел» настоящего Отчета.

3. Выбор подходов к определению рыночной стоимости Объектов оценки

Подробное описание предпринятых действий приведено в Главе 5. На основании проведенного анализа рыночной информации и информации об объектах недвижимости было принято решение производить определение рыночной стоимости здания производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники, площадью 2877,8 кв.м. затратным, сравнительным и доходным подходами; сооружения Теплотрасса протяженностью 475,4 кв.м. затратным подходом. Обоснование

отказа от применения сравнительного и доходного подходов приведено в разделе 5.4.

4. Применение затратного подхода

Для оценки с использованием затратного подхода применялся справочник КО-Инвест УПСС «Промышленные здания» 2008, «Сооружения городской инфраструктуры» 2009, сборник КО-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 63 апрель 2008г., № 94 январь 2016. Результаты расчетов приведены в Главе 6.1.

5. Применение сравнительного подхода

Для оценки с использованием сравнительного подхода были изучены цены предложения по сделкам купли-продажи административно-производственных зданий и земельных участков в Московской области. Результаты расчетов приведены в Главе 6.2.

6. Применение доходного подхода

Для оценки с использованием доходного подхода были изучены цены предложения по сделкам аренды офисных и производственных помещений в Московской области. Результаты расчетов приведены в Главе 6.3.

7. Итоговая рыночная стоимость

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых Объектов приведена в Главе 6.5.

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, с применением основных подходов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные, и был проведен анализ рынка земли, для того, чтобы прийти к заключению о рыночной стоимости объекта оценки. Окончательная величина рыночной стоимости Объектов была получена на основании применения указанных выше подходов.

2.6. Сведения о Заказчике

Таблица № 5

Сведения о Заказчике

Полное наименование и организационно-правовая форма	ОАО Научно-исследовательский институт специальных систем связи «Интеграл»
ИНН/КПП	5029168735/502901001
Место нахождения:	141006, Московская обл., г.Мытищи, 1-й Рупасовский пер., д.6
Банковские реквизиты	р/с №40702810540020011756 в ПАО «Сбербанк России» к/с № 30101810400000000225, БИК 044525225

2.7. Сведения об Исполнителе и Оценщике

2.7.1. Сведения об Исполнителе

Таблица № 6

Сведения об Исполнителе

Полное наименование и организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Экономико-правовая Экспертиза»
ОГРН	1027700229810
Дата присвоения ОГРН	18.09.2002 г.
ИНН	7705230550
КПП	770501001
Место нахождения:	115093, г. Москва, 1-й Щипковский пер., д.3, оф. 320
Генеральный директор	Разоренова М.А.
Банковские реквизиты	р/с № 40702810400020001070 в ДО «Москворецкое отделение» ПАО «МинБанк», к/с № 30101810300000000600, БИК 044525600

2.7.2. Сведения об Оценщике

Таблица № 7

Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Фесенко Михаил Юрьевич
Трудовой договор оценщика	Трудовой договор № 4 от 14.07.2008 г.
Местонахождение оценщика:	г. Москва, ул. Б.Тульская, д. 10, стр. 9, оф. 9702, тел.(495) 933-83-66
Сведения о саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является Оценщик	
Наименование СРО	НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки»
Место нахождения:	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
Реестровый номер (дата включения) в реестре саморегулируемых организаций оценщиков:	№ 1375 от 11 июля 2008 года
Информация о членстве в СРО	Свидетельство о членстве в НП «СРО АРМО» № 2810-12 от 27.03.2012 года
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке МИПК РЭА им. Плеханова: «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» ПП № 541345 рег. № 1708-3Д от 10.09.2003 года; Свидетельство о повышении квалификации Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова по программе «Оценочная деятельность», рег. № 10790 от 07.10.2009 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность Оценщика за причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением Оценщиком своей деятельности застрахована в ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы». Страховой полис № ГО-ОЦ-1348/15 от 25 июня 2015 года, выдан на срок с 01 июля 2015 года по 30 июня 2016 года, размер страховой суммы 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет

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

Следующие предположения, допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.

3. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

4. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
- суда, арбитражного или третейского суда;
- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного

письменного согласования с Оценщиком.

6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

7. При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов.

8. Объекты оценки, по нашим предположениям, не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на их стоимость.

9. Объекты оценки соответствуют всем санитарным и экологическим нормам.

10. Стоимость индивидуального теплового пункта определена в составе здания производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники, поскольку данное помещение входит в состав здания и является неотделимым улучшением.

11. Согласно представленному свидетельству о государственной регистрации права 50 АЗ № 367220 от 13.03.2014г. протяженность теплотрассы составляет 475 м. Согласно представленному техническому паспорту на сооружение «Теплотрасса» от 26.06.2012г. протяженность теплотрассы составляет 475,4 м. Оценщиком принято решение использовать в расчетах протяженность теплотрассы указанную в техническом паспорте. Таким образом, расчеты производились исходя из допущения о том, что протяженность теплотрассы составляет 475,4 м. Поскольку теплотрасса состоит из двух труб, то общая её протяженность составляет 950,8 м.

12. Площади офисных и производственно-складских помещений определены Оценщиком самостоятельно на основе информации из технического паспорта здания производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники и принимаются как следующие площади:

- Офисные помещения – 1 462,5 кв.м.;
- Производственно-складские помещения – 1 415,3 кв.м.

13. Последние цифры чисел при расчетах могут иметь незначительные погрешности. Это связано с внутренними округлениями используемой программы Microsoft Excel, и не влияет на окончательный результат в допустимых пределах.

2.9. Термины и определения

В рамках Отчета были использованы следующие термины и определения. Далее по тексту приведены ссылки на Федеральные стандарты (в случае использования терминов, приведенных в Стандартах). Для полного, недвусмысленного толкования в тексте Отчета были введены дополнительно термины и определения уточняющего характера.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования» к проведению оценки (ФСО № 1), п.8.).

При определении *рыночной стоимости объекта* оценки определяется 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 (в соответствии с Федеральным Законом РФ № 135-ФЗ ст. 3)

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, восстановления либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования» к проведению оценки (ФСО № 1), п.18.)

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования» к проведению оценки (ФСО № 1), п.12.).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования» к проведению оценки (ФСО № 1), п.15.).

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО № 1, п. 4).

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО № 1, п. 6).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. (ФСО № 1, п. 7).

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. (ФСО № 1, п. 9).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО № 1, п. 10).

Безрисковая ставка - минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при в его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных денежных средств.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

2.10. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при определении рыночной стоимости объекта оценки

В соответствие с ФСО №3 (II, п. 5):

«При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Документы, предоставленные Заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.»

При выполнении анализа, расчетов, принятии допущений оценщик руководствовался данными принципами. Информация, предоставленная временным управляющим ОАО Научно-исследовательский центр специальных средств связи «Интеграл» Алябьевой А.А., была подтверждена должным образом.

Для обеспечения достоверности информации о сопоставимых аналогах и другой рыночной информации оценщик приводит ссылки на источник информации, распечатки с используемых периодических изданий и сайтов интернет в Приложении к Отчету, проводил беседу с контактными

лицами по объектам аналогам для подтверждения информации и выявления дополнительной необходимой информации.

Анализ аналогов отобранных для проведения сравнительного и доходного подхода и прочей рыночной информации позволяет также подтвердить соблюдение принципа достаточности приведенной информации (привлечение дополнительной информации с учетом сделанных допущений или увеличение числа аналогов используемых для расчета не приведет к существенному изменению стоимости Объектов оценки).

Глава 3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

В соответствии с *ФСО №3 (III, п.8, ж)*: «в отчете должны содержаться следующие разделы: ...анализ рынка, а так же анализ других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость...», поэтому аналитический раздел включает основную информацию по следующим направлениям:

1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ (основные тенденции, прогнозы);
2. Анализ социально-экономической ситуации в Московской области (основные тенденции);
3. Обзор рынка коммерческой (офисной, складской) недвижимости Московской области;
4. Обзор рынка земли Московской области.

При составлении аналитического материала были использованы следующие источники информации:

Таблица № 8

Источники аналитической информации

Наименование обзора	Авторство	Источник получения информации
Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-феврале 2016 года»	Министерство Экономического Развития РФ	Официальный сайт МЭР РФ: http://www.economy.gov.ru
Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2016-2018 годы	Министерство Экономического Развития РФ	Официальный сайт МЭР РФ: http://www.economy.gov.ru
Характеристика региона.	Рейтинговое агентство «Эксперта РА»	Официальный сайт http://raexpert.ru/database/regions/mos/
Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY № 252 март 2016г.	Официальный сайт: http://rway.ru/
Обзор рынка земли Московской области	Группа компаний «РусБизнесПрайс»	Официальный сайт: http://rbpinfo.ru

3.1. Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации

Основные тенденции социально-экономического развития РФ в феврале 2016 г.: 4

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2016 года произошла остановка спада экономической активности. Индекс **ВВП** с исключением сезонности составил 0,0% к предыдущему месяцу против -0,1 в январе. Положительную динамику с сезонной корректировкой показало промышленное производство в целом (за счет добычи полезных ископаемых и обрабатывающих производств).

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП показал снижение на 0,6%, а с исключением фактора високосного года темп роста сохранился на уровне января 2016 года (-2,7 процента).

В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после спада в ноябре-декабре, в январе восстановился рост, а в феврале он несколько замедлился (январь - 0,3%, февраль - 0,1%). Зафиксировано увеличение добычи полезных ископаемых (0,5%) и обрабатывающих производств (0,4%), в то время как производство электроэнергии, газа и воды сократилось (-1,7 процента).

В секторе промежуточного спроса в феврале продолжилось сокращение в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве кокса и нефтепродуктов, производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; после небольшого роста в январе вновь сократился рост в химическом производстве, восстановился рост в производстве резиновых и пластмассовых изделий, продолжилась стабилизация в обработке древесины и производстве изделий из дерева; после сокращения в декабре продолжается рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий.

⁴ <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/monitoring2016month2>

Из потребительских отраслей в феврале сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильное и швейное производство; восстановился рост производства кожи, изделий из кожи и производство обуви.

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство машин и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве транспортных средств и оборудования.

По виду деятельности **«Строительство»**, по оценке Минэкономразвития России, в феврале динамика с исключением сезонного фактора вновь показала положительное значение (1,0%) после спада в январе на 1,5 процента (ноябрь - 0,7%, декабрь - 0,1%).

Производство продукции **сельского хозяйства** в феврале с исключением сезонности стабилизировалось после снижения в январе на 0,2 процента.

Оборот **розничной торговли** в феврале с учетом сезонной корректировки показал замедление темпов снижения до -0,2%, тогда как в январе он составлял -0,4 процента.

После стабилизации в январе, в феврале показатель **платных услуг населению** впервые с июня 2015 года перешел в область положительных значений и составил с исключением сезонного фактора 0,6 процента (в основном за счет фактора високосного года).

Безработица продолжает снижение и в феврале 2016 г. ее уровень (с исключением сезонного фактора) составил 5,4 % от рабочей силы (экономически активного населения).

После продолжающегося с середины прошлого года периода спада второй месяц подряд отмечается рост **реальной заработной платы** с исключением сезонного фактора. Так, в феврале текущего года, по предварительным данным, рост составил 0,4 % (в январе с учетом уточненных данных - 1,1 процента).

Реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора продолжают снижаться, хотя интенсивность снижения в феврале оказалась ниже январской: сокращение в феврале 2016 г. составило 0,7 % после снижения на 1,2% в январе текущего года.

Экспорт товаров в феврале 2016 г., по оценке, составил 20,8 млрд. долл. США (71,0 % к февралю к 2015 года.).

Импорт товаров в феврале 2016 г., по оценке, составил 12,9 млрд. долл. США (снижение на 17,0 % к январю 2015 года).

Положительное **сальдо торгового баланса** в феврале 2016 г., по оценке, составило 7,9 млрд. долл. США, относительно февраля 2015 г. снизилось на 42,6 процента.

По данным Росстата, в феврале 2016 г. **индекс потребительских цен** составил 100,6% (в феврале 2015 г. - 102,2%).

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	февр.	январь - февр.	январь	февр.	февр. - (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. г-ду) ¹⁾	январь - февр.
ВВП ¹⁾	98,2	98,3	97,3	99,4	0,0	98,4
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	102,2	106,2	101,0	100,6		101,6
Индекс промышленного производства ³⁾	98,4	99,6	97,3	101,0	0,1	99,3
Обрабатывающие производства	97,2	98,5	94,4	99,0	0,4	96,8
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,2	103,0	102,5	103,1	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	96,5	95,0	95,8	100,4	1,0	98,3
Ввод в действие жилых домов	147,2	136,9	88,7 ⁴⁾	76,9		82,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	98,6 ⁴⁾	97,6 ⁴⁾	93,7	93,1	-0,7	93,3
Реальная заработная плата работников организаций	92,6 ⁴⁾	92,0 ⁴⁾	96,4 ⁴⁾	97,4 ⁷⁾	0,4	96,9 ⁷⁾
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	31325	31099	32660 ⁴⁾	32990 ⁷⁾		32825 ⁷⁾
Уровень безработицы к рабочей силе	5,8		5,8	5,8 ²⁾	5,4	
Оборот розничной торговли	93,0	94,7	92,7	94,1	-0,2	93,4
Объем платных услуг населению	98,9 ⁴⁾	99,8 ⁴⁾	96,9	99,6	0,6	98,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	29,2	56,9	17,6	20,8 ⁸⁾		38,4 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	15,5	27,8	9,7	12,9 ⁸⁾		22,6 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	57,3	51,8	28,5	30,3		29,5

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

¹⁾ Оценка. Методом экстраполяции Росстат.

²⁾ Январь, февраль - в % к предыдущему месяцу, январь-февраль - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых".

⁴⁾ Обрабатывающие производства, "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁵⁾ Данные изменены за счет получения отчетных данных.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁸⁾ Оценка Росстат.

⁹⁾ Оценка.

3.2. Краткая характеристика Региона

Дата образования области – 14 января 1929 г. Местонахождение областной администрации – Москва (является отдельным субъектом федерации).

Географическое положение. Московская область расположена в междуречье Оки и Волги. Регион граничит: на юге – с Тульской областью, на юго-западе – с Калужской областью, на западе – со Смоленской областью, на северо-западе и севере – с Тверской областью, на северо-востоке – с Ярославской областью, на севере и северо-востоке – с Владимирской областью, на юго-востоке – с Рязанской областью.

Природные условия. Рельеф области большей частью равнинный; на западе и севере области – Смоленская и Московская возвышенности, наиболее высокая (до 285 м) и холмистая часть которой – Клинско-Дмитровская гряда; на востоке – заболоченная Мещерская низменность. Главные реки: Ока, Москва (с притоками Руза, Истра, Яуза, Пахра), Клязьма. На реке Москве и канале им. Москвы – сеть

водохранилищ; на территории области находятся озера (Тростенское, Нерское, Черное), болота. Климат умеренно континентальный; средняя температура января -10 градусов, средняя температура июля +17градусов; количество осадков – от 450 до 650 мм в год. На территории Московской области распространены преимущественно дерново-подзолистые почвы, на юге области – светло-серые почвы. Растительность – смешанные леса.

Население. Преобладающее население – русские. Естественный прирост – отрицательный. Несмотря на притягательность региона для мигрантов, численность населения Московской области снижается.

Население (оценка на 1 января 2008 г.) составляет 6672,8 тыс. человек в т. ч.: городское – 5367,4, сельское – 1305,4 тыс. человек.

Муниципальное устройство и крупнейшие города. В области насчитывается 378 муниципальных образований (на 1 января 2008 г.) – 378 в т. ч.: муниципальных районов – 36, городских округов – 36, городских поселений – 114, сельских поселений – 192. Наиболее крупные города (тыс. человек – оценка на 1 января 2008 г.): Балашиха – 188,7, Химки – 183,6, Подольск – 180,0, Королев – 174,6, Мытищи – 163,4, Люберцы – 159,0, Коломна – 148,0.

Экономические преимущества и недостатки. Основным преимуществом Московской области является ее срединное положение, близость к главному экономическому и политическому центру России – Москве, а также высокая инфраструктурная обустроенность территории. В Московской области расположено много научно-производственных комплексов и опытно-экспериментальных производств. Здесь самая высокая в России концентрация «научоградов» (Дубна, Пущино, Троицк, Черноголовка и др.). Из полезных ископаемых можно выделить лишь залежи фосфоритов, керамических глин и нерудных строительных материалов. На базе старинных народных промыслов развиты производство художественной керамики (Гжель), роспись деревянных шкатулок (Федоскино) и металлических подносов (Жостово). Сельское хозяйство полностью не обеспечивает потребности населения региона. Область перенасыщена предприятиями ВПК.

Специализация. Московская область занимает видное место в России по производству пассажирских вагонов, тепловозов, продукции легкой промышленности.

На долю области приходится весь выпуск в стране магистральных тепловозов и автомобилей для инвалидов, 51,0% производства чая натурального, 38,2 – консервов плодовых и ягодных (фруктовых), 20,3 – котлов отопительных, 20,7 – лекарственных средств, 17,7 – безалкогольных напитков, 15,4 – лакокрасочных материалов, 8,1 – облицовочной плитки, 4,7% – линолеума.

Сельскохозяйственные угодья в хозяйствах всех категорий, по данным Всероссийской сельскохозяйственной переписи на 1 июля 2006 г., составили 1357 тыс.га, или 30% всех земель области, пашня – 908 тыс. га, или 20%. Ведущие направления сельского хозяйства: растениеводство с преобладанием производства овощей, картофеля, животноводство молочно-мясного направления; развиты свиноводство, птицеводство.

Основные отрасли промышленности: машиностроение и металлообработка – производство станков, машин и оборудования для черной металлургии, энергетики, строительства, транспорта, сельского хозяйства, легкой промышленности (Мытищи, Люберцы, Подольск, Коломна, Дмитров, Егорьевск); развиты оптико-механическое производство (Красногорск, Сергиев Посад, Лыткарино), радиоэлектронная промышленность, приборостроение; передельная черная металлургия (Электросталь, Ступино), химическая промышленность: производство минеральных удобрений, средств защиты растений, пластмасс, химических волокон, лаков, красок (Воскресенск, Щелково, Клин, Серпухов, Орехово-Зуево); старейшая отрасль промышленности — текстильная, производство хлопчатобумажных, шерстяных, шелковых тканей, трикотажа (Балашиха, Раменское, Орехово-Зуево, Ногинск, Наро-Фоминск); обувная, швейная, пищевая промышленность, производство стройматериалов, стекла, фарфоро-фаянсовая промышленность. В области ведется добыча торфа; действуют Каширская, Шатурская ГРЭС. Московская область является монополистом в России по производству 10 видов промышленной продукции, в том числе: магистральных тепловозов, вагонов метрополитена, высокоочищенного индия и др.

Инвестиционная привлекательность. Инвестиционный рейтинг региона – 1В, что означает высокий потенциал – умеренный риск Среди регионов России по инвестиционному риску область занимает 14-ое место, по инвестиционному потенциалу – 3-е место. Наименьший риск – социальный,

наибольший – финансовый. Область имеет повышенный трудовой, производственный, потребительский и инновационный потенциалы.

Антикризисная устойчивость. Регион успешно противостоит влиянию мирового финансового кризиса. В области создан антикризисный штаб, выполняется антикризисный план мероприятий.

Предприятия, которые могут претендовать на предоставление государственной гарантийной поддержки :

- ПК «Корпорация «Электрогорскмебель»
- ЗАО «НП «Подольскабель»
- ЗАО «Текстильная фирма «Купавна»
- ЗАО (холдинг) «Серпуховский текстиль»
- ОАО «Голицинский автобусный завод»
- ОАО «Долгопрудненское научно-производственное предприятие»
- ОАО «Егорьевск-обувь»
- ОАО «Загорский бройлер»
- ОАО «Канат»
- ОАО «Криогенмаш»
- ОАО «Машиностроительный завод «ЗИО-Подольск»
- ОАО «Машиностроительный завод (Элемаш)»
- ОАО «Мебельная компания «Шатура»
- ОАО «Минудобрения»
- ОАО «Подольский завод цветных металлов»
- ОАО «Свеза-лес»
- ОАО «Солтек»
- ОАО «Ступинская металлургическая компания»
- ОАО «Щербинский лифтовый завод»
- ОАО «Электроизолит»
- ОАО «Электростальский завод тяжелого машиностроения»
- ОАО «Электростальский химико-механический завод»
- ООО «Ликийский завод»
- ООО «Росбелок» (Истринский соевый комбинат)

3.3. Обзор рынка земли Московской области

Объем предложений к продаже земельных участков, различного назначения (за исключением дачных) разделенный по шоссе

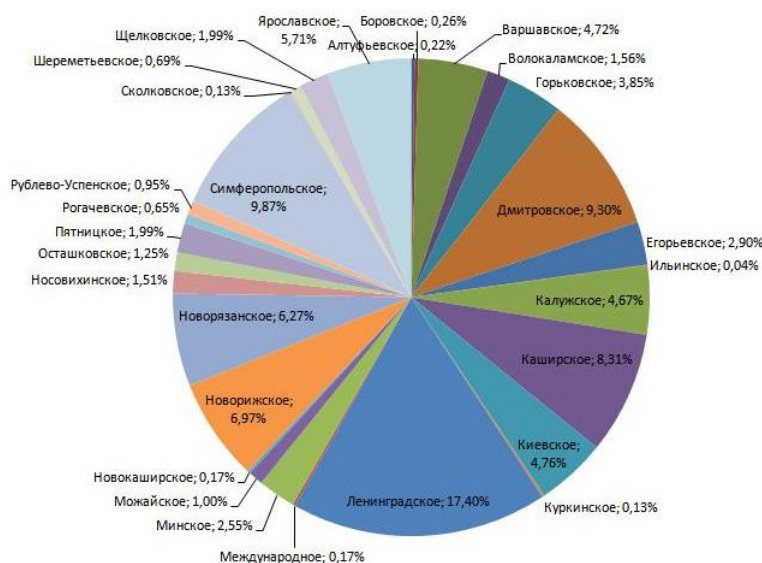


Рисунок № 1

Объем предложений к аренде земельных участков, различного назначения (за исключением дачных) разделенный по шоссе.

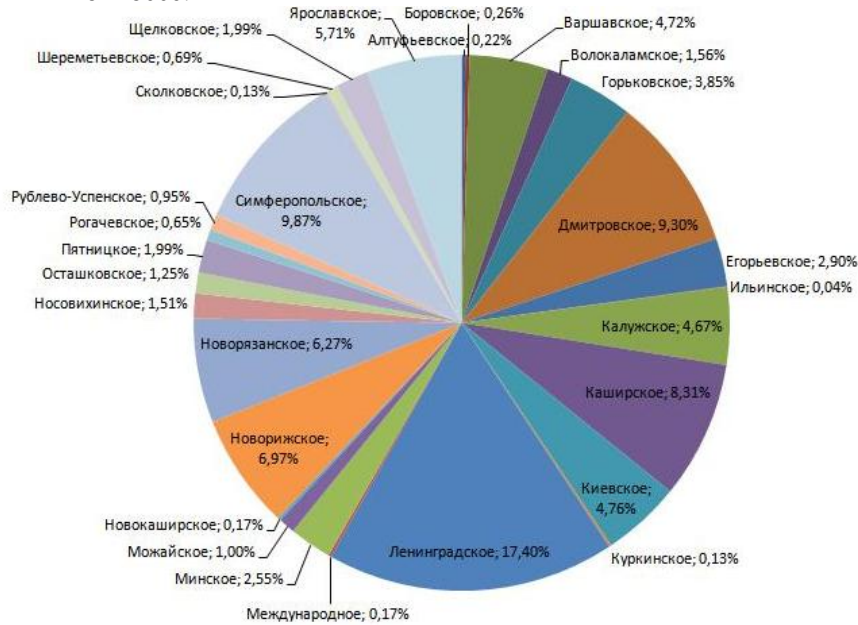


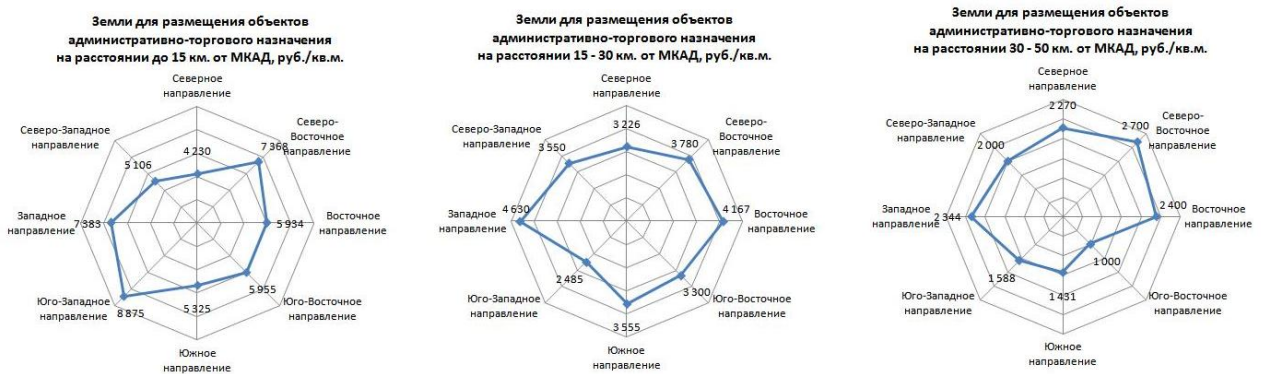
Рисунок № 2

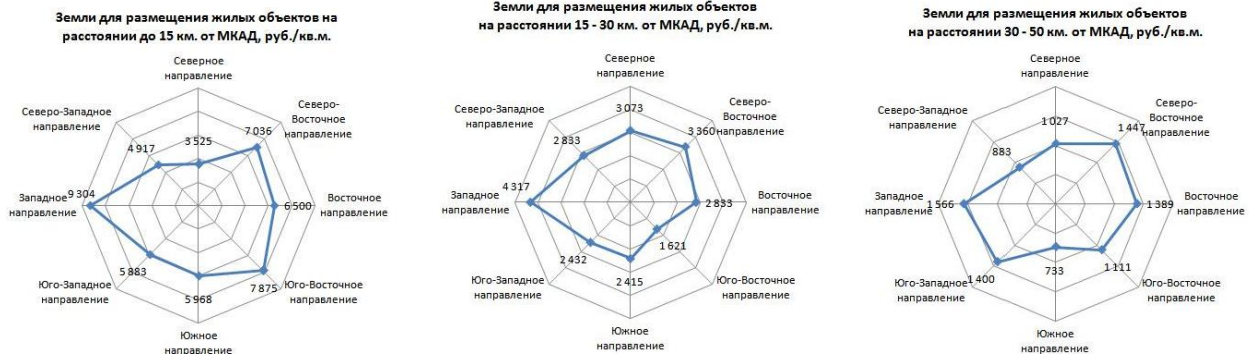
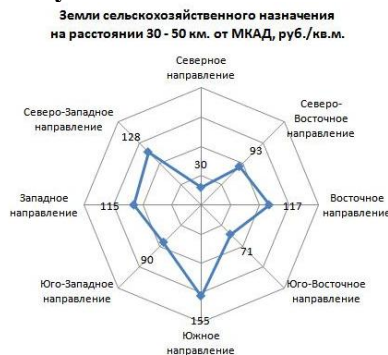
Стоимость земельных участков в Московской области в зависимости от назначения и направления

Стоимость земельных участков промышленного назначения



Стоимость земельных участков для размещения объектов торгового и административного назначения



Стоимость земельных участков для жилищного строительства**Стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения****3.4. Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона за 1 квартал 2016 года.****Офисный сегмент****Основные события и тенденции:**

Продолжается реализация проектов бизнес-центров, ввод которых был перенесен. В частности, башню «Восток» в составе ММДЦ «Москва-Сити» планируют ввести в эксплуатацию к сентябрю 2016 г.

ЗК Москвы одобрила продление сроков строительства многофункционального делового центра «Парк Хуамин» общей площадью порядка 100 тыс. кв.м до середины 2018 г.

В январе было введено в эксплуатацию обособленное офисное здание класса «В+» в деловом квартале «Симоновский», площадь здания - 600 кв.м.

В феврале состоялось открытие БЦ класса «В+» «Высота» на Калужском шоссе, введенного в эксплуатацию в IV квартале 2015 г. Офисная площадь объекта составляет 12 тыс. кв.м.

Новых крупных офисных проектов не анонсируется. Офисная составляющая присутствует в проектах МФК, однако, ее доля минимальна. Основной упор девелоперы делают на жилье, апартаменты, торговую функцию.

Некоторые проекты офисных центров репрофилируют под апартаменты.

Сохраняется высокий спрос на офисные помещения в бизнес-центрах, расположенных в центральном деловом районе Москвы (предложение качественных офисных помещений в данном районе Москвы достаточно ограничено). Спрос на такие помещения формируется российскими и зарубежными компаниями.

Среди арендаторов бизнес-центров классов «В», «В-» наибольшим спросом пользовались помещения площадью до 150 кв.м в бизнес-центрах, расположенных в пределах МКАД.

В целом, ситуация на рынке остается достаточно стабильной и контролируемой.

Собственники и управляющие бизнес-центров продолжают предлагать арендаторам дополнительные услуги и новые сервисы. Популярным остается предоставление арендных каникул для новых арендаторов и проведение ремонта за счет собственника.

В начале 2016 г. ГК «Экоофис» применила новую акцию «бесплатный проезд», по которой для некоторых арендаторов оплачиваются расходы на проезд до бизнес-центров, находящихся в управлении компанией. В деловом квартале «Новоспасский» в начале 2016 г. начал работать сервис YouDrive (аренда автомобилей).

Некоторые управляющие компании стремятся предоставлять арендаторам максимально широкий спектр услуг, включая клининговые услуги, услуги по телекоммуникационной связи, услуги IT-специалистов охраны, fit-out, дизайну, а также услуги маркетологов и специалистов по рекламе, используя для этого действующих арендаторов комплекса, предлагающих те или иные услуги, или осуществляя поиск на вакантные площади арендаторов определенного профиля, которые на льготных условиях аренды смогут предоставлять услуги как управляющей компании БЦ, так и остальным арендаторам.

Увеличивается количество случаев нестандартного использования офисных помещений: вакантные офисные площади с большим сроком экспозиции на рынке предлагаются как помещения под магазины, клиентские офисы, как площадки, оборудованные под проведение различных презентаций, мастер-классов, тематических семинаров. Некоторые офисные помещения используются для проведения выставок, к примеру «Фонтанный зал» в БП «Кожевники».

Инвестиционные сделки

В январе-феврале 2016 г. состоялась сделка по приобретению компанией ЗАО «Дэнир» офисного помещения общей площадью 2,8 тыс. кв.м, выставленного ГК «Аэрофлот», расположенного по адресу: улица Петровка, д. 20/2.

Под собственные нужды компания «Гинькофф. Кредитные системы» приобрела 8 тыс. кв.м офисных площадей в МФК «Водный». Сумма сделки, по оценкам некоторых экспертов, составила порядка 1-1,5 млрд руб.

На стадии заключения находится сделка по приобретению ГК «Яндекс» 80 тыс. кв.м в деловом квартале «Красная Роза». «Яндекс» арендует порядка 65% площадей в ДК «Красная Роза», при этом в будущем, после завершения срока действия договоров других арендаторов, компания планирует постепенное расширение занимаемых площадей. Завершение сделки ожидается во II полугодии 2016 г.

Коммерческие условия

В начале 2016 г. на рынке офисной недвижимости Москвы сохраняются тенденции конца 2015 г. Так, большинство качественных бизнес-центров Москвы предлагает ставки аренды в рублях, основной объем сделок в иностранной валюте составляют сделки по пересмотру коммерческих условий. Новые сделки в классе «А» также заключаются в рублях или с установлением валютного коридора. Стоит отметить, что значительно снизился спрос на офисные помещения, ставки на которые номинированы в иностранной валюте, несмотря на предложение большинства собственников установить фиксированный валютный коридор или определенный обменный курс. На высоком уровне остаются запрашиваемые ставки аренды на премиальные офисы, расположенные в ЦДР Москвы, за счет сохранения спроса со стороны крупных компаний.

При заключении договоров аренды важным аспектом становится возможность установления мягких условий расторжения договора, снижения суммы депозита.

Средние запрашиваемые ставки аренды на качественные офисные помещения Москвы. Январь-февраль 2016 г., руб./кв.м/год (без учета НДС и операционных расходов)

Местоположение	Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В»
Внутри Садового кольца	37 200	26 800	23 200
Между Садовым кольцом и ТТК	29 500	22 100	17 500
Между ТТК и МКАД	20 800	14 900	13 200
За МКАД	16 500	13 000	12 100

Источник: RWAY

Рисунок № 3

Складской сегмент**Основные события и тенденции:**

Продолжается строительство объектов, заявленных к вводу в 2014-2015 гг.

В условиях увеличения стоимости строительства и трудностей получения заемного финансирования девелоперы готовы вести строительство только при наличии конкретных заказчиков.

Девелоперы практически не анонсируют крупных проектов по возведению спекулятивных складских комплексов, несмотря на достаточно высокий спрос на складские помещения. Новые анонсы в основном связаны со строительством терминалов компаниями под собственные нужды.

В феврале 2016 г. состоялось открытие нового сортировочного центра логистического оператора DPD Group складской площадью 10 тыс. кв.м в Домодедово.

Завершено строительство нового склада площадью 17 тыс. кв.м, построенного по схеме BtS компанией STEP в городе Реутов Московской области.

Увеличение случаев приобретения компаниями складских объектов в качестве крупных активов в собственность как в рамках привлечения долгосрочных инвестиций, так и для улучшения логистики компании.

В целом, ситуация на рынке остается стабильной с конца 2015 г., в том числе и по коммерческим условиям.

Новости строительства:

Власти Москвы утвердили проект строительства девелопером Smart Development индустриального парка «Есипово» в северо-западной части сельского поселения Пешковское Солнечногорского муниципального района на участке площадью более 55 га. Общая площадь парка составит более 200 тыс. кв.м, при этом на производственно-складские площади будет приходиться 193,1 тыс. кв.м. Открытие парка запланировано на 2019 г.

Строительство нового индустриального парка (тип - greenfield) запланировано в деревне Новые Псарьки в Ногинском районе Московской области. Площадь земельного участка составляет порядка 13 га. Планируется, что основными арендаторами ИП станут предприятия легкой промышленности. Муниципальные власти подведут все необходимые коммуникации.

Логистический оператор DPD Group планирует начать строительство собственного складского терминала в ЮАО Москвы. Начало строительства запланировано на 2017 г.

Спрос на складскую недвижимость в 2015 г. оставался на высоком уровне, а общий объем совершенных сделок за год превысил показатель 2014 г.

Основной объем спроса в 2015 г. был сформирован крупными торговыми компаниями, в основном продовольственного сегмента: ими были совершены все крупные сделки года. Высокий спрос на складские площади в конце 2015 г. был связан в большей мере со значительно снизившимися ставками аренды и ценами предложений на склады, а также активностью торговых сетей, планирующих переход на собственную логистику.

В начале 2016 г. крупнейшая сделка по аренде складских площадей была завершена в СК класса «А» «Атлант-парк», где компания «KDV-Групп» (производитель кондитерских изделий) арендовала 14 тыс. кв.м складских площадей.

Типичные запрашиваемые ставки аренды в январе-феврале 2016 г. остались на уровне декабря 2015 г. и находятся в диапазоне 3100-5300 руб./кв.м/год (triple net), среднее значение - 4050 руб./кв.м/год (triple net).

Глава 4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

4.1. Юридическое описание прав.⁵

При определении рыночной стоимости Объекта Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих и других документов на оцениваемые Объекты:

- Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЗ № 367218 от 13.03.2014г.;
- Технический паспорт здания производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники от 26.10.2010г.;
- Кадастровый паспорт здания производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники от 20.04.2009г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50 ББ № 187245 от 13.04.2016г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка № МО-13/ЗВ-27757 от 17.01.2013г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЗ № 367220 от 13.03.2014г.;
- Технический паспорт сооружения теплотрасса от 26.06.2012г.;
- Кадастровый паспорт сооружения теплотрасса от 26.06.2012г.;
- Технический паспорт помещения теплового пункта от 22.06.2012г.;
- Справка о балансовой стоимости объектов оценки на 01.04.2016г.

4.2. Описание местоположения Объекта оценки

Объекты оценки, расположены на территории г. Мытищи в 5-10 км. от г. Москвы. Объекты расположены на охраняемой территории в непосредственной близости от Олимпийского проспекта и Волковского шоссе.

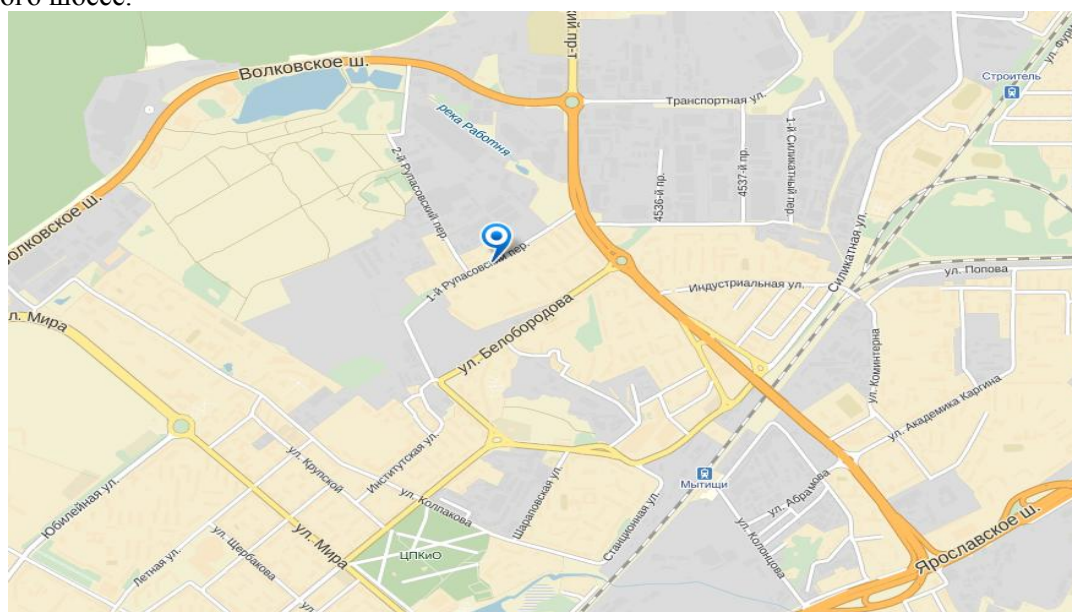


Рисунок № 4 Местоположение Объектов оценки

Краткая характеристика г. Мытищи Московская область⁶

— город в России, административный центр Мытищинского района Московской области, крупнейший населённый пункт городского поселения Мытищи.

Население — 178 672 чел. (2013).

Город расположен в 19 км к северо-востоку от центра Москвы, на реке Яузе. Непосредственно граничит со столицей по МКАД в районе Ярославского шоссе и Осташковского шоссе. Северный город-спутник Москвы, один из крупнейших центров культуры, науки и промышленности Московской

⁵ Все юридические документы, представлены Заказчиком в виде ксерокопий

⁶ Источник информации <http://ru.wikipedia.org>

области. Железнодорожный узел на линии Москва — Ярославль. Протяжённость города с севера на юг — 10 км, с северо-востока на юго-запад — 11 км.

Промышленность

Главная промышленная отрасль, получившая развитие в городе — машиностроение. Работает машиностроительный завод (ОАО «Метровагонмаш») — производство вагонов метро (крупнейший завод подобной специализации на территории СНГ), автосамосвалов, автоприцепов; электромеханический (кабели, электронная аппаратура), приборостроительный завод; завод «Энергопромавтоматика»; ООО «ЛИРСОТ» (бывшее НПО «Химволокно»); ОАО «ГИПРОИВ»; ОАО «Мосстройпластмасс» (производство синтетических смол, линолеума, изделий из пластмассы); ОАО «Особое конструкторское бюро кабельной промышленности» (ОКБКП); завод «Стройперлит»; ООО «Дорожные знаки»; завод по производству эковаты (ООО «Промэковата»); предприятия пищевой промышленности и др. До недавнего времени функционировал Мытищинский завод художественного литья (МЗХЛ) «Вель».

Транспорт

Дорожная сеть Мытищ развита таким образом, когда исключается движение транзитного автотранспорта через центр, что, с одной стороны, снижает поток машин внутри городских кварталов, с другой — делает несколько затруднительным выезд жителей города в Москву и въезд из Москвы, заставляя водителей и пассажиров общественного транспорта проделывать лишний путь. Из Москвы автотранспорт имеет три въезда: по Ярославскому шоссе, Осташковскому шоссе и с внешнего кольца МКАД в районе платформы Перловская.

Дорожная сеть продолжает развиваться, в период 2002—2005 годов был существенно расширен въезд через Осташковское шоссе к улице Мира, в 2008 году закончено строительство эстакады на Ярославском шоссе к Олимпийскому проспекту.

Имеются проекты строительства непосредственного въезда в Новые Мытищи к улицам Лётная, Юбилейная, Благовещенская, Новомытищинскому проспекту, на улицу Мира, но сроки их реализации пока не определены.

К Декабрю 2019 года в Мытищах планируется открыть станцию Московского метрополитена «Челобитьево».

Наука

В городе расположены ОАО «ГИПРОИВ» (Головной институт по проектированию предприятий искусственного волокна), НПК ООО «ЛИРСОТ» (профиль деятельности — синтетическое волокно), НИИ радиоизмерительных приборов, НИИ гигиены им. Ф.Ф. Эрисмана, Научно-исследовательский центр по проблемам управления ресурсосбережением и отходами (ГУ НИЦПУРО), 32-й ГНИИ Минобороны РФ, 22-й ЦНИИ Минобороны РФ, 16-й ЦНИИ им. маршала Белова, ФГУП НИИ специализированных систем связи «Интеграл», ОАО «Особое конструкторское бюро кабельной промышленности» (ОКБ КП), Московский государственный строительный университет (МГСУ) (Мытищинский филиал).

С 1952 по 1992 год здесь также размещался НИИ Овощного хозяйства (НИИОХ)

Образование

Основные образовательные учреждения г.Мытищи: Московский государственный университет леса, Российский университет кооперации, филиалы московского государственного строительного университета и московского государственного областного университета, представительства Современной гуманитарной академии, Московского государственного индустриального университета (МГИУ), медицинское училище, машиностроительный колледж и др.

Спорт

Базирующийся в Мытищах хоккейный клуб «Атлант» представляет Московскую область и выступает в Континентальной хоккейной лиге, а мини-футбольный клуб «Мытищи» представляет город в Суперлиге.

В Мытищах функционирует Мытищинская футбольная лига, в которой участвует более 70 команд.

Действуют значимые спортивно-оздоровительные учреждения:

- ледовая Арена «Мытищи»;
- крупнейший в Московском регионе «Аквапарк Ква-Ква» в торговом центре XL;
- стадион пляжного волейбола;

- картодром;
- Олимпийский стрелковый комплекс «Динамо», где во время московской Олимпиады 1980 года проходили соревнования по пулевой стрельбе (в том числе в программе современного пятиборья).

4.3. Описание Объектов оценки

Объекты оценки – недвижимое имущество, принадлежащие ОАО «НИИ специальных систем связи «Интеграл».

Объекты недвижимости - здание производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники площадью 2 877,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б, теплотрасса протяженностью 475,4 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит 1Т, земельный участок под зданием производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники площадью 1785 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б и помещение индивидуального теплового пункта площадью 15,4 кв.м., расположенное на первом этаже здания производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники.

Здание производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники площадью 2877,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б, теплотрасса протяженностью 475,4 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит 1Т, земельный участок под зданием производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники площадью 1785 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б располагаются на закрытой территории. Территория является режимным объектом, огорожена и круглосуточно охраняется. Въезд/вход на территорию осуществляется через КПП. Земельный участок площадью 1785 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 относится к категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения зданий и сооружений.

На рисунке отобрано местоположение объектов оценки:



Рисунок № 5 Местоположение Объектов оценки расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б

Краткая характеристика оцениваемых объектов недвижимости представлена в следующей таблице:

Характеристика объектов недвижимости

Наименование объекта оценки	Земельный участок, площадью 1 785 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский пер., д. 5
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение) земельного участка	Для размещения зданий и сооружений
Местонахождение	Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский пер., д. 5
Удаленность от МКАД, расположение относительно основных транспортных магистралей	5-10 км. Ярославское, Осташковское-Волковское шоссе
Площадь, кв.м.	1 785
Кадастровый паспорт з/у (выписка из государственного кадастра недвижимости)	МО-13/ЗВ-27757 от 17.01.2013г.
Кадастровый номер участка	50:12:0101003:1888
Кадастровая стоимость участка, руб.	Нет данных
Первоначальная балансовая стоимость земельного участка, руб.	0
Вид права на землю	Собственность
Правообладатель	ОАО «Научно-исследовательский институт специальных систем связи «Интеграл»
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЗ № 367217 от 13.03.2014г.
Существующие ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано
Наличие улучшений на земельном участке	Здание производственного корпуса - Комплекс специальной вычислительной техники
Текущее использование	В соответствии с разрешенным использованием
Обеспеченность инженерными системами	Все коммуникации (электроснабжение, отопление, водопровод, канализация, телефонная связь)
Наименование объекта оценки	Здание производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники
Местонахождение	Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский пер., д. 5 лит. Б
Удаленность от МКАД, расположение относительно основных транспортных магистралей	5-10 км. Ярославское, Осташковское-Волковское шоссе
Площадь, кв.м.	2 877,8, в т.ч.: офисные помещения: 1462,5 кв.м.; производственно-складские помещения: 1415,3 кв.м.)
Год постройки ⁷	1992
Число этажей	2
Высота, м.	нет данных
Объем, куб.м.	18 569
Вид права	Собственность
Правообладатель	ОАО «Научно-исследовательский институт специальных систем связи «Интеграл»
Свидетельство о государственной регистрации права	50 АЗ № 367218 от 13.03.2014г.
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	13 277 297,81
Существующие ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано
Текущее использование	В соответствии с разрешенным использованием

⁷ В соответствии с техническим паспортом

Технические характеристики здания	
Фундамент	нет данных
Стены, перегородки	железный каркас с утеплением стекловатой, обшивка гофрированное железо, асбестоцементные панели, кирпич
Перекрытия и покрытия	железобетонные
Кровля	нет данных
Полы	Цементные, керамическая плитка
Проемы	Деревянные двери
Отделочные работы	Внутренняя покраска, штукатурка, линолеум, плитка
Техническое состояние	Удовлетворительное, требуется косметический ремонт
Основные дефекты	Повреждение верхнего слоя штукатурки и покрасочного слоя стен и потолка, повреждение напольного покрытия, повреждение оконных и дверных проемов
Обеспеченность инженерными системами ⁸	Водопровод, Горячая вода, Канализация, Отопление, Вентиляция, Электроосвещение, Слабые токи
Наименование объекта оценки	Помещение индивидуального теплового пункта
Местонахождение	Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский пер., д. 5 лит. Б
Удаленность от МКАД, расположение относительно основных транспортных магистралей	5-10 км. Ярославское, Осташковское-Волковское шоссе
Площадь, кв.м.	15,4
Год постройки ⁹	1992
Этаж расположения	1
Высота, м.	3,02
Объем, куб.м.	Нет данных
Вид права	Собственность
Правообладатель	ОАО «Научно-исследовательский институт специальных систем связи «Интеграл»
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	700 000
Технические характеристики здания, в котором расположен Объект оценки	Помещение индивидуального теплового пункта располагается в здании производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники. Все технические характеристики здания указаны выше.
Наименование объекта оценки	Теплотрасса
Местонахождение	Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский пер., д. 5 лит 1Г
Протяженность теплотрассы, м.	475,4
Протяженность трубопроводов теплотрассы, м.	950,8
Год постройки	2002
Вид права	Собственность
Правообладатель	ОАО «Научно-исследовательский институт специальных систем связи «Интеграл»
Свидетельство о государственной регистрации права	50 АЗ № 367220 от 13.03.2014г.
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	2 164 731,6
Существующие ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано
Техническое состояние	Нормальное, рабочее
Текущее использование	Теплоснабжение Здания производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники

⁸ По информации Заказчика инженерные системы действующие, но на дату оценки отключены, т.к. помещения не используются.

⁹ В соответствии с техническим паспортом

Технические характеристики сооружения	
Назначение сооружения	Теплоснабжение
Протяженность трассы, м., в т.ч.:	475,4
подземные участки, м.	-
надземные участки, м.	475,4
Протяженность трубопроводов, м., в т.ч.:	950,8
подземные участки, м.	-
надземные участки, м.	950,8
Материал	Сталь в ППУ изоляции
Диаметр трубы, мм.	100
Колодцы, шт.	-

Источник: данные Заказчика

4.4. Анализ наиболее эффективного использования.

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

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

1. быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
2. быть *юридически разрешено*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
3. быть *финансово оправданным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
4. быть *максимально продуктивным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Объекты недвижимости - здание производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники площадью 2 877,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б, теплотрасса протяженностью 475,4 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит 1Т, земельный участок под зданием производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники площадью 1785 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б и помещение индивидуального теплового пункта площадью 15,4 кв.м., расположенное на первом этаже здания производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники.

Учитывая то, что на дату оценки у Оценщика отсутствовала информация о возможном изменении категории и разрешенного использования земельного участка и единственным законодательно разрешенным вариантом использования земельного участка является использование его для производственной деятельности, то наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка и расположенных на нем зданий и помещений является их текущее назначение, т.е. использование земельного участка для производственной деятельности и использование расположенных на них зданий и сооружений в качестве административно-производственно-складских.

Теплотрасса представляет собой специализированный вид недвижимости, который и в силу своих конструктивных особенностей не может быть использован каким-либо иным способом.

В соответствии с этим Оценщик пришел к следующему выводу, что наиболее эффективным и единственно возможным использованием теплотрассы является использование по её текущему назначению.

Глава 5. ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.

5.1. Подходы для определения рыночной стоимости земельных участков.

В соответствии с ФСО № 1 «...п. 11. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

При выборе подходов/методов оценки земельных участков принято руководствоваться Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 568-р от 07.03.2002 г. Далее мы проведем анализ существующих методов в рамках различных подходов, выбор методов и обоснование отказа от использования.

Сравнительный подход

На сравнительном подходе основаны:

- метод сравнения продаж
- метод выделения
- метод распределения.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный

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

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Доходный подход

На доходном подходе основаны:

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

5.2. Выбор подхода к оценке рыночной стоимости земельных участков.

Теория оценки недвижимости рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

При определении рыночной стоимости земельного участка Оценщик использовал метод сравнения продаж.

Таблица № 11

Анализ применимости методов оценки земельных участков к оцениваемому объекту

Наименование подхода	Наименование метода	Границы применения	Возможность использования
Сравнительный подход	Метод сравнения продаж	Метод применяется для оценки земельных участков, как для застроенных, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).	<i>Возможно использовать</i> , основываясь на данных информации о ценах предложений с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. Рынок земельных участков в Московской области достаточно развит
Сравнительный подход	Метод выделения	Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: - наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); - соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.	<i>Невозможно использовать</i> , отсутствует информация о сделках с объектами, аналогичными оцениваемым
Сравнительный подход	Метод распределения	Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: - наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); - наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; - соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.	<i>Невозможно использовать</i> , отсутствует информация о сделках с объектами, аналогичными оцениваемым
Доходный подход	Метод капитализации дохода	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения	<i>Невозможно использовать</i> , так как нет достоверной информации о возможности

Наименование подхода	Наименование метода	Границы применения	Возможность использования
		земельной ренты от оцениваемого земельного участка.	получения реальной земельной ренты от оцениваемых участков.
Доходный подход	Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.	<i>Невозможно использовать</i> , так как отсутствует документально подтверждающая информация о реализации инвестиционного проекта.

Применение затратного подхода в чистом виде невозможно, так как земля представляет собой не изнашиваемый ресурс, созданный природой. Затраты на создание подобного объекта оценить невозможно. Применение доходного подхода не представляется возможным, так как нет достоверной информации о возможности получения реальной земельной ренты от оцениваемых участков; так как отсутствует документально подтверждающая информация о реализации инвестиционного проекта.

Таким образом, при определении рыночной стоимости земельного участка Оценщик применил метод сравнения продаж.

5.3. Подходы для определения рыночной стоимости объектов недвижимости (здания, сооружения).

5.3.1 Затратный подход.

В соответствии со ФСО №1 п.18-20 «...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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.»

При оценке недвижимого имущества затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Под восстановительной стоимостью нами понимается оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, соблюдая такие же стандарты, по такому же проекту, такой же планировки, имеющего все недостатки, абсолютное соответствие и износ, как оцениваемое сооружение.

При оценке движимого имущества в зависимости от объема исходной информации выбирается один из методов:

- цена завода-изготовителя;
- составление калькуляции;

- составление ресурсно-технологической модели;
- метод трендов (индексация исторических затрат);
- метод построения корреляционно-регрессионной зависимости;
- метод удельных показателей;
- нормативно-параметрические методы.

Первым шагом в затратном подходе является расчет суммы затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, т.е. определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения без учета износа.

Вторым шагом является определение физического износа. Физический износ определяется как потеря в стоимости в результате потребления активов путем использования.

На третьем этапе определяется величина функционального устаревания. Функциональное устаревание - это потеря в стоимости в результате действия факторов, присущих самой собственности и вызванных изменениями в технологии.

Последний шаг в применении затратного подхода для движимого имущества это определение любого существующего экономического устаревания, т.е. потери в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту собственности.

5.3.2 Сравнительный подход

В соответствии со ФСО №1 п.12-14 «...Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки. ...»

Алгоритм сравнительного подхода:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, и т.д.
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и т.п.;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

5.3.3 Доходный подход

В соответствии со ФСО №1 п.15-17 «...Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. ...»

Алгоритм доходного подхода (метод прямой капитализации):

- Определение потенциального валового дохода - дохода, который можно получить от объекта оценки при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов.
- Определение действительного валового дохода - потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.
- Определение операционных расходов. Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами: условно-постоянные расходы; условно-переменные расходы; расходы на замещение.

– Определение чистого операционного дохода - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов, но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

– Определение ставки капитализации.

– Определение стоимости объекта оценки.

При применении метода прямой капитализации предполагается неизменность доходов и расходов во времени и на этапах 1 – 5 определяются текущие значения доходов, расходов и коэффициента капитализации. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как частное деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется в случае изменяющихся доходов в течение некоторого прогнозного периода (т.н. «горизонта расчета»). В этом случае основным инструментом является ставка дисконтирования. На этапах 1 – 5 определяются величины для каждого года прогнозного периода. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как сумма текущей стоимости денежных потоков в течение прогнозного периода и текущей стоимости реверсии. Реверсия – это стоимость будущей продажи Объекта оценки на конец прогнозного периода, определяется методом прямой капитализации.

5.4. Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объектов недвижимого имущества (здания, сооружения).

Теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

При определении рыночной стоимости здания производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники использовался затратный, сравнительный и доходный подходы, поскольку существует достаточная информация (информация о стоимости строительства (справочник КО-ИНВЕСТ УПСС «Промышленные здания» 2008; справочник КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве»), информация о сделках по купле-продаже с аналогичными зданиями, а также информация о величине арендной ставки на офисные и производственно-складские помещения в Московской области) и для определения стоимости в рамках всех существующих подходов.

При определении рыночной стоимости теплотрассы использовался затратный подход, поскольку теплотрасса является неотделимым улучшением, входящим в состав здания, и оценить её сравнительным и доходным подходом не представляется возможным в силу отсутствия на рынке сделок по купле-продаже, а также сдачи в аренду теплотрасс отдельно от здания.

Глава 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

6.1. Определение рыночной стоимости Объектов оценки затратным подходом.

6.1.1 Определение рыночной стоимости здания производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники площадью 2 877,8 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б в рамках затратного подхода.

В настоящем отчете в рамках затраты на замещение Объектов оценки определялись на основании сборника разработанного фирмой КО-ИНВЕСТ «Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), «Промышленные здания» 2008.

Стоимостные показатели, представленные в справочнике соответствуют базовому региону (Московская область). В случае необходимости привязки справочных показателей к местным условиям, а также необходимости учета дополнительных затрат или расхождения конструктивных элементов оцениваемого объекта и объекта-аналога, необходимо вести следующие поправки.

1) *Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 м² объекта недвижимости:*

- на различие в конструктивных элементах;
- на наличие подвалов;
- на наличие фонарей;
- на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ;
- на фундамент;
- конструктивные поправки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных систем.

Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

- на разницу в объеме или площади;
- на различие в сейсмичности;
- на доначисления к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли;
- на регионально-экономические различия в уровне цен;
- на изменение цен после издания справочника.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных разделов 1 и 2 справочника.

Для окончательного расчета необходимо произвести учет прибыли застройщика (девелопера) и налога на добавленную стоимость.

В случае использования сборника УПСС при оценке затратным подходом стоимость замещения определяется по формуле:

$$C_c = (C_{БАЗ} + SDC) \times K \times N \times K_{НДС} \times K_{предпр}; \text{ где}$$

C_c - стоимость строительства;

$C_{БАЗ}$ – справочный стоимостной показатель на единицу измерения объекта недвижимости по состоянию на 01.01.2008 г.

SDC – итоговая поправка по первой группе поправок, выраженная в руб. на 1 м³ объекта недвижимости (определяется на основании разделов 2, 3, 4 и 8 соответствующего справочника);

K – общий корректирующий коэффициент единиц измерения по второй группе поправок (определяется на основании разделов 2 и 5 соответствующего справочника);

N – количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и пр.);

$K_{НДС}$ – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость (в расчетах принят – 1);

$K_{предпр}$ - коэффициент учитывающий предпринимательскую прибыль;

Описание зданий и выбранных объектов-аналогов приведено в таблицах ниже:

Таблица № 12

Объект-аналог для здания производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники.

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания	Объект оценки	Здание аналога
1	Код объекта-аналога		ПЗ.14.070
2	Назначение здания	Здание производственного корпуса - Комплекс специальной вычислительной техники	Главные корпуса обогатительных фабрик
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры аналога:		
3.1.	Строительный объем здания, куб.м	18 569	12 500
3.2.	Общая площадь по наружному обмеру, м ²	нет данных	нет данных
3.3.	Общая площадь здания, кв.м	2 877,8	нет данных
3.4.	Высота этажа средняя, м	нет данных	нет данных
3.5.	Количество этажей основной части	2	нет данных
3.6.	Количество подземных этажей	нет	нет
4	Класс качества	эконом	эконом
5	Класс конструктивной системы здания	КС-5	КС-5
6	Наличие и особенности инженерного оборудование		
	водоснабжение и канализация	да	да
	отопление и вентиляция	да	да
	электроосвещение	да	да
	слаботочные устройства	да	да
	прочее	нет	нет
7	Справочный показатель по объектам-аналогам, руб./куб.м		3 773,83

Источник: документы Заказчика, сборник «КО ИНВЕСТ Промышленные здания 2008»

Оценщиком не выявлено отличий между оцениваемым Объектом и объектом-аналогом, и таким образом расчет группы поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 м³ объекта недвижимости не проводился.

Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием (V_o , S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы 1.3 сборников «Промышленные здания 2008». Данная таблица приведена ниже:

Таблица № 13

Поправка на разницу в объеме и площади здания

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
<0,1	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,1	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,3	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71-0,5	1,16	0,85-1,15	1
0,7-1,3	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2	0,87	>1,50	0,93

На разницу в объеме		На разницу в площади	
>2	0,86		

Поправка на различие в сейсмичности

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе сейсмичности, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели:

$$K_{сейсм} = \frac{\Delta_j}{\Delta_c}; \text{ где}$$

Δ_j , Δ_c - коэффициенты уровня стоимости здания, соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j - ом районе расположения оцениваемого объекта (см. табл.1.4 справочника «Общественные здания»). Данная таблица приведена ниже.

Таблица № 14

Поправка сейсмичности к справочной стоимости

Сейсмичность в баллах	Корректировка
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Зоны сейсмичности определяются по регионам, расположенным в трех основных секторах – в Европейской части, Сибири и на Дальнем Востоке. На Европейской части России выделяют три зоны: Северный Кавказ, Восточно-Европейская равнина и Урал.

Объект оценки находится в г. Мытищи, Московской области и данный регион характеризуется относительно слабой сейсмичностью, коэффициент сейсмичности равен 6 балам. Таким образом, данная поправка составляет 1.

Интегральный территориально-экономический коэффициент

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент ($K_{терр-эк}$) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{терр-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк}; \text{ где}$$

$K_{рег-эк}$ - Базовые стоимостные показатели метода удельных показателей для зданий определены в ценах Московской области (справочник «Индексы цен в строительстве» № 94 январь 2016г. таблица № 8.2.1.)

Таблица № 15

Класс конструктивной системы

Класс конструктивной системы	Значения
КС - 5	1

$K_{зон-эк}$ - зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, рассчитываемый по Сборнику Ко-Инвест п.п. 8.2 справочника «Индексы цен в строительстве» № 94 январь 2016г.

Поправка на изменение цен после издания справочника

Для объектов-аналогов, выбранных из справочника КО-ИНВЕСТ «Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) «Промышленные здания» 2008 г. коэффициент стоимости

строительства рассчитывался на основе прогнозных данных о средних региональных индексах, рассчитанных по отношению к фактическим ценам на 01.01.2008 г., опубликованных в сборнике «КО-ИНВЕСТ».

Расчеты производились оценщиками по следующей формуле:

$$K_i = \frac{I_o}{I_i}; \text{ где}$$

K_i – коэффициент перевода затрат в i – том периоде к дате определения стоимости;

I_o – индекс цен на дату определения стоимости;

I_i – индекс цен в i – том периоде.

Таблица № 16

Расчет поправки на изменение цен после издания справочника

Наименование	Индекс	Источник
К на январь 2008	4,094	Ко-Инвест № 63 апрель 2008, табл. №2.1
К на март 2016	8,392	Ко-Инвест № 94 январь 2016, табл. №2.1
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	2,05	

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Прибыль предпринимателя принятая к расчёту была использована, основываясь на данных справочника оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки том № 2, стр. 111.

Поскольку объектом оценки является здание производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники, то для расчётов было принято значение прибыли предпринимателя для низкокласных производственно-складских объектов равное **17%**.

Описание примененных корректировок, группы поправок (К) представлено в таблицах ниже.

Таблица № 17

Расчет поправок группы (К)

Наименование	Источник информации	Обоснование и расчет	Коэффициент
Корректирующий коэффициент на разницу в объеме	Таблица №2.6 справочника «Промышленные здания»	$V_{об}/V_{ан} = 18569/12500=1,49$	0,87
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	Таблица №2.7 справочника «Промышленные здания»	Сейсмичность в баллах 6	1
Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	Таблица № 2.8 справочника «Промышленные здания»	Нет различий	1
Регионально-экономические поправки	п.п. 8.2 справочника «Индексы цен в строительстве» № 94 январь 2016.	Для КС-5	1
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	п.п. 2.1. справочника «Индексы цен в строительстве» Ко-Инвест № 94 январь 2016, табл. №2.1	март 2016/январь.2008=8,392/4,094	2,05
	п.п. 2.1. справочника «Индексы цен в строительстве» № 63, апрель 2008		
Итого по второй группе			1,78

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Расчет затрат на замещение Объекта оценки (без учета износа) представлен в таблице ниже.

Расчет стоимости замещения Объектов оценки без учета износа

Объект Оценки	Код аналога	Ед. изм.	Сбаз руб./ед.	Группа поправок (SDC), руб.	Группа поправок (К)	Объем объекта оценки, куб.м	П дев	К НДС	Затраты на замещение без учета износа и без НДС, руб.
Здание производственного корпуса - Комплекс специальной вычислительной техники, нежилое 2-х этажное, общей площадью 2 877,8 кв.м., лит.Б, расположенное по адресу: Московская область, г.Мытищи, 1-й Рупасовский переулок, д.5	ПЗ.14.070	куб.м.	3 773,83	0	1,78	18 569,00	1,17	1	146 215 563

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Определение износа:

Износ – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

Физический износ - величина, характеризующая степень ухудшения технических и связанных с ними других эксплуатационных показателей здания определенный момент времени, в результате чего происходит снижение стоимости конструкции здания. Под физическим износом понимают потерю зданием с течением времени несущей способности (прочности, устойчивости), снижение тепло- и звукоизоляционных свойств, водо- и воздухопроницаемости.

Физический износ для административных, производственных, складских зданий, определялся по экспертной шкале исходя из срока эксплуатации и текущего состояния объекта.

Таблица № 19

Экспертная шкала оценки физического износа зданий¹⁰

Состояние элементов объекта недвижимости	Характеристика физического состояния	Износ
Отличное	Практически новый объект с малыми сроками эксплуатации	0%-15%
Хорошее	Объект со средними сроками эксплуатации, недавно проведенным капитальным ремонтом, Наличие отдельных дефектов и повреждений не влияющих на эксплуатацию	15%-35%
Удовлетворительное	Объект со средними сроками эксплуатации, требующий проведения капитального ремонта	35%-60%
Неудовлетворительное	Объект длительное время эксплуатирующийся, требующий капитального ремонта. Проведение ремонта целесообразно	60%-85%
Аварийное	Объект длительное время эксплуатирующийся, требующий капитального ремонта. Проведение ремонта не целесообразно. Возможно частичное использование строительных материалов по утилизационной стоимости	90%-100%

Функциональный износ (обесценивание) – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное использование может проявиться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишки производственных мощностей, конструктивной избыточности, избытке переменных производственных затрат и.т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства.

Учитывая то, что у оцениваемого объекта на дату определения стоимости, не выявлено избытков или недостатков качественных характеристик здания, оценщики сделали вывод, что оцениваемые здания соответствуют современным стандартам с точки зрения функциональной полезности. Функциональный износ определен оценщиками на уровне 0%.

Экономический износ (внешний) - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как, общеэкономический и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращения спроса на определенный вид продукции и сокращения предложений, или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического износа в России являются: общее состояние экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнения

¹⁰ Источник: «Оценка недвижимости» под редакцией профессора Грязновой А.Г., 2003

окружающей среды.

Существуют два метода оценки экономического (внешнего) износа:

- сравнения продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящихся к изменению внешних условий.

Каких либо законодательных ограничений по отношению к оцениваемому объекту недвижимости выявлено не было. Поэтому, по мнению оценщиков, по данному фактору внешнего износа не было в отношении объекта оценки. В рамках настоящего Отчета величина внешнего износа определена на уровне 0%.

Величина накопленного износа рассчитывается по формуле:

$$I_{\text{НАКОПЛ}} = 1 - (1 - I_{\text{ФИЗ}}) \times (1 - I_{\text{ФУН}}) \times (1 - I_{\text{Э}}), \text{ где}$$

$I_{\text{НАКОПЛ}}$ – суммарный накопленный износ;

$I_{\text{ФИЗ}}$ – физический износ;

$I_{\text{ФУН}}$ – функциональный износ;

$I_{\text{Э}}$ – экономический износ.

Удельный вес конструктивных элементов принят на основе данных справочника КО-ИНВЕСТ «Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) «Промышленные здания» 2008 г.

Износ конструктивных элементов определялся на основании экспертной шкалы оценки физического износа зданий представленной в таблице ниже:

Таблица № 20

Расчет величины физического износа

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов	Износ, %	Произведение процента износа на удельный вес конструктивного элемента, %
Фундамент	0,18	40%	7,20%
Каркас	0,12	40%	4,80%
Стены	0,2	45%	9,00%
Перегородки	0,02	45%	0,90%
Перекрытия и покрытия	0,12	45%	5,40%
Кровля	0,03	50%	1,50%
Проемы	0,06	50%	3,00%
Пол	0,06	50%	3,00%
отделка	0,04	75%	3,00%
прочие	0,02	0%	0,00%
особо-строительные работы	0,01	0%	0,00%
Отопление и вентиляция	0,056	55%	3,08%
электроосвещение	0,035	55%	1,93%
слаботочные устройства	0,007	55%	0,39%
прочее	0	0%	0,00%
водоснабжение и канализация	0,042	55%	2,31%
Итого износ, %	1		46%

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Расчет затрат на замещение Объекта оценки (с учетом износа) представлен в таблице ниже.

Расчет стоимости замещения Объекта оценки с учетом износа

Объект Оценки	Код аналога	Ед. изм.	Сбаз руб./ед.	Группа поправок (SDC), руб.	Группа поправок (К)	Объем объекта оценки, куб.м	П дев	К НДС	Затраты на замещение без учета износа, руб.	Износ, %	Затраты на замещение с учетом износа Объекта оценки, руб.
Здание производственного корпуса - Комплекс специальной вычислительной техники, нежилое 2-х этажное, общей площадью 2 877,8 кв.м., инв.№ 139:042-4405, лит.Б, расположенное по адресу: Московская область, г.Мытищи, 1-й Рупасовский переулок, д.5	ПЗ.14.070	куб.м.	3 773,83	0	1,78	18 569,00	1,17	1	146 215 563	46%	79 687 482

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Определение рыночной стоимости земельного участка площадью 1 785 кв.м., расположенного по адресу Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5. методом сравнения продаж.

При расчете рыночной стоимости земельных участков Оценщик в своих расчетах опирался на следующие методические рекомендации:

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р;

В соответствии с указанными методическими рекомендациями, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

В рамках Настоящего отчета для оценки рыночной стоимости земельного участка оценщиком применялся метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Подбор аналогов, сопоставимых с объектом оценки.

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

2. Внесение корректировок в цены объектов-аналогов.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Земельный участок ОАО «Научно-исследовательский институт специальных средств связи «Интеграл» расположен по адресу: г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5. в 5-10 км от МКАД.

Расчет стоимости земельного участка представлен ниже:

Таблица № 22

Описание объектов-аналогов

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации	https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_469028569	http://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/8870790/	http://khimki.cian.ru/sale/suburban/8662396/	http://www.cian.ru/sale/suburban/30689962/
Контактная информация	Андрей, тел. 8-985-270-21-00	тел. +7 926 484-31-31 , +7 916 681-80-19	тел. +7 915 111-57-77	тел. +7 926 275 53 22
Местоположение	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, Ярославское ш., 107	МО г. Химки, Вашутинское шоссе, ул.Заводская.	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, Волковское ш., 1с497
Площадь, кв.м.	5 000	4 000	20 000	60 000
Расстояние от МКАД	11 км.	4 км.	7 км.	4 км.
Назначение земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под промышленные объекты	Под промышленные объекты	Под промышленные объекты	Под промышленные объекты
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Описание	Продается участок от 0,5 га до 2 га. в 11 км от МКАД в г.Мытищи	Продаётся земельный участок площадью 40 соток в г.Мытищи в районе торгового центра "Спортмастер" - это по Ярославскому шоссе 4 км от МКАД в окружении жилых многоэтажных домов на землях населённых пунктов для строительства производственно-промышленного сооружения. Все центральные коммуникации проходят по границе участка. Идеальное место для строительства торгового, образовательного, производственного здания. Отличный, асфальтированный подъезд, удобное транспортное сообщение. Участок правильной формы, ровный рельеф. Собственность.	Продаётся земельный участок 2 га, МО г. Химки, Вашутинское шоссе, ул.Заводская. Целевое назначение - Земли населенных пунктов. Земля в собственности. Вид разрешенного использования - эксплуатация зданий сооружений.	Продается земельный участок площадью 6 Га промназначения в черте города Мытищи. 4 км от МКАД. Первая линия Волковского шоссе и проектируемого проезда. Все коммуникации по границе.
Наличие коммуникаций	все коммуникации по	все коммуникации по границе	все коммуникации по	все коммуникации по

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	границе участка	участка	границе участка	границе участка
Наличие улучшений	нет	нет	нет	нет
Наличие обременений	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Стоимость участка, руб.	20 000 000	20 000 000	80 000 000	200 000 000
Стоимость кв.м., руб.	4 000	5 000	4 000	3 333

Введение корректировок**Корректировка на уторгование**

Цена предложения и стоимость сделки для объектов коммерческой недвижимости отличаются. Разница определяется торгом и оплатой услуг риэлтора. Согласно справочнику рыночных котировок НЦПО под редакцией ЕЕ Яскевича (СРК 2016г.) среднее значение скидки на уторгование для земельных участков, расположенных в Московской области составляет 14%.

В расчетах была принята скидка на торг в размере 14%.

Корректировка на дату оценки.

В результате телефонных переговоров с представителями собственников объектов, выбранных в качестве аналогов, получена информация о том, что стоимость всех объектов аналогов, используемая в дальнейших расчетах на дату составления Отчета, соответствует их стоимости на дату оценки.

Корректировка на местоположение.

Согласно информации полученной в ходе консультаций с сотрудниками Земельной компании «Гринга» тел.+7 495 229-10-51, основным ценообразующим фактором для определения стоимости земельных участков промышленного назначения является их удаление от МКАД, а также наличие развитой транспортной инфраструктуры. Направление не играет существенной роли при определении цены.

Объекты-аналоги, так же как объект оценки расположены в Московской области, как в пределах, так и в непосредственной близости от крупных населенных пунктов (города Мытищи, Химки), на равноудаленном расстоянии от МКАД (в пределах 10-11 км.), в связи, с чем корректировка на местоположение не проводится.

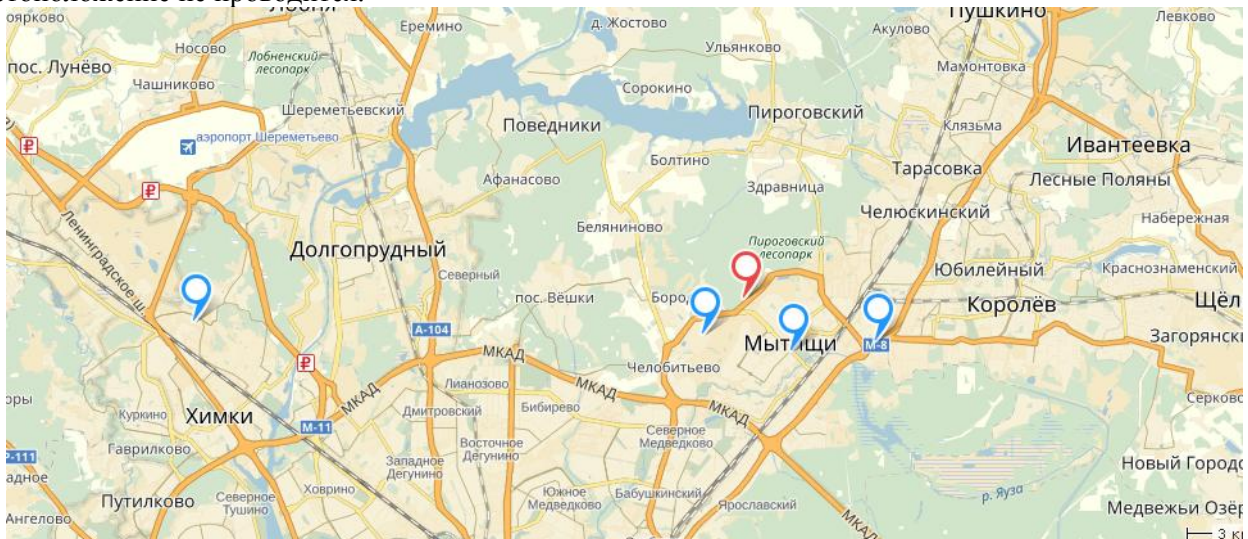


Рисунок № 6 Местоположение объектов-аналогов, относительно Объекта оценки (объекты-аналоги-синие метки, объект оценки-красная метка)

Корректировка на назначение и разрешенное использование.

Земельные участки, выбранные в качестве аналогов также как и оцениваемые земельные участки категории земли населенных пунктов и могут использоваться для строительства промышленных объектов.

Таким образом, корректировка на разрешенное использование не проводилась.

Корректировка на масштаб

Площадь земельного участка под зданием составляет 1785 кв.м. Площадь объектов-аналогов составляет соответственно порядковым номерам: 5000;4000;20000;60000 кв.м.

Таким образом, необходима корректировка на площадь.

Значение корректировки на масштаб использовалось из справочника оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки том № 3.

Шкала корректировок на площадь

Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Корректировка на коммуникации

Допущение: поскольку внутренние коммуникации оцениваются в составе здания, то во избежание двойного счета земельные участки оцениваются с коммуникациями по границе.

Итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка под зданием производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники, расположенных по адресу Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5.

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость кв.м., руб.	4 000	5 000	4 000	3 333
Корректировка на цену предложения	-14%	-14%	-14%	-14%
Скорректированная стоимость, руб.	3 440	4 300	3 440	2 867
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права, коэффициент	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	3 440	4 300	3 440	2 867
Разрешенное использование	Под промышленные объекты	Под промышленные объекты	Под промышленные объекты	Под промышленные объекты
Корректировка на разрешенное использование, коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	3 440	4 300	3 440	2 867
Коммуникации	все коммуникации по границе участка	все коммуникации по границе участка	все коммуникации по границе участка	все коммуникации по границе участка
Корректировка на коммуникации, руб.	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	3 440	4 300	3 440	2 867
Корректировка на местоположение, коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость участка, руб.	3 440	4 300	3 440	2 867
Площадь земельного участка, кв.м.	5 000	4 000	20 000	60 000
Корректировка на площадь, коэффициент	1,00	1,00	1,04	1,17
Скорректированная стоимость, руб.	3 440	4 300	3 578	3 354
Средняя арифметическая стоимость 1 кв.м., руб.	3 668			
Площадь земельного участка, кв.м.	1 785			
Стоимость земельного участка, руб.	6 547 202			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Стоимость индивидуального теплового пункта учтена в стоимости здания производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники площадью 2 877,8 кв.м., поскольку данное помещение является неотделимым улучшением и обеспечивает теплоснабжение здания.

Таблица № 25

Расчёт стоимости здания производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники площадью 2 877,8 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б

Объект Оценки	Затраты на замещение с учетом износа Объекта оценки, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, руб.
Здание производственного корпуса - Комплекс специальной вычислительной техники, нежилое 2-х этажное, общей площадью 2 877,8 кв.м., инв.№ 139:042-4405, лит.Б, расположенное по адресу: Московская область, г.Мытищи, 1-й Рупасовский переулок, д.5	79 687 482	6 547 202	86 234 683

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Рыночная стоимость здания производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники площадью 2 877,8 кв.м., в т.ч. индивидуального теплового пункта, площадью 15,4 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б (Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЕ № 691578 от 04.10.2013г.) и земельного участка, площадью 1 785 кв.м., расположенного по адресу Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 (Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЕ № 226191 от 24.05.2013г.), рассчитанная в рамках затратного подхода по состоянию на дату, составляет с учетом округления (без НДС):

86 235 000 рублей

(Восемьдесят шесть миллионов двести тридцать пять тысяч) рублей.

6.1.2 Определение рыночной стоимости теплотрассы протяженностью 475,4 кв.м., расположенной по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский пер., д. 5 лит. 1Г в рамках затратного подхода.

В настоящем отчете в рамках затраты на замещение Объектов оценки определялись на основании сборника разработанного фирмой КО-ИНВЕСТ «Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), «Сооружения городской инфраструктуры» 2009.

Стоимостные показатели, представленные в справочнике соответствуют базовому региону (Московская область). В случае необходимости привязки справочных показателей к местным условиям, а также необходимости учета дополнительных затрат или расхождения конструктивных элементов оцениваемого объекта и объекта-аналога, необходимо вести следующие поправки.

Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 м² объекта недвижимости:

- на различие в конструктивных элементах;
- на наличие подвалов;
- на наличие фонарей;
- на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ;
- на фундамент;
- конструктивные поправки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных систем.

Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

- на разницу в объеме или площади;
- на различие в сейсмичности;
- на доначисления к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли;
- на регионально-экономические различия в уровне цен;

- на изменение цен после издания справочника.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных разделов 1 и 2 справочника. Для окончательного расчета необходимо произвести учет прибыли застройщика (девелопера) и налога на добавленную стоимость.

В случае использования сборника УПСС при оценке затратным подходом стоимость замещения определяется по формуле:

$$C_c = (C_{БАЗ} + SDC) \times K \times N \times K_{НДС} \times K_{предпр}; \text{ где}$$

C_c - стоимость строительства;

$C_{БАЗ}$ – справочный стоимостной показатель на единицу измерения объекта недвижимости по состоянию на 01.01.2009 г.

SDC – итоговая поправка по первой группе поправок, выраженная в руб. на 1 м³ объекта недвижимости (определяется на основании разделов 2, 3, 4 и 8 соответствующего справочника);

K – общий корректирующий коэффициент единиц измерения по второй группе поправок (определяется на основании разделов 2 и 5 соответствующего справочника);

N – количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и пр.);

$K_{НДС}$ – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость (в расчетах принят – 1);

$K_{предпр}$ - коэффициент учитывающий предпринимательскую прибыль;

Описание сооружения и выбранных объектов-аналогов приведено в таблицах ниже:

Таблица № 26

Объект-аналог для сооружения теплотрассы

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания	Объект оценки	Здание аналога
1	Код объекта-аналога		ИЗ.9.01.122
2	Назначение объекта	Теплотрасса, инв.№ 139:110-12025, лит.1Т, протяженность трубопроводов составляет 950,8 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, г.Мытищи, 1-й Рупасовский переулок, д.5	Водоводы на эстакадах
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры аналога:		
3.1.	Протяженность трассы, м.	950,80	-
3.2.	Диаметр труб, мм.	100	40-100
3.3.	Материал трубопровода	Сталь в ППУ изоляции	нет данных
3.4.	Количество колодцев, шт.	0	нет данных
4	Класс конструктивной системы	КС-12	КС-12
5	Справочная стоимость по объектам-аналогам, руб/м.		2 970,66

Источник: документы Заказчика, сборник «КО ИНВЕСТ Сооружения городской инфраструктуры 2009»

Оценщиком не выявлено отличий между оцениваемым Объектом и объектом-аналогом, и таким образом расчет группы поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 м³ объекта недвижимости не проводился

Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием (V_o , S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы 1.3 сборников «Сооружения городской инфраструктуры» 2009. Данная таблица приведена ниже:

Поправка на разницу в объеме и площади сооружения

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Vo/Vспр	Ko	So/Sспр	Ko
<0,1	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,1	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,3	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71-0,5	1,16	0,85-1,15	1
0,7-1,3	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2	0,87	>1,50	0,93
>2	0,86		

Поправка на различие в сейсмичности

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе сейсмичности, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели:

$$K_{сейсм} = \frac{\Delta_j}{\Delta_c}; \text{ где}$$

Δ_j , Δ_c - коэффициенты уровня стоимости здания, соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j - ом районе расположения оцениваемого объекта (см. табл. 1.4 справочника «Общественные здания»). Данная таблица приведена ниже.

Поправка сейсмичности к справочной стоимости

Сейсмичность в баллах	Корректировка
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Зоны сейсмичности определяются по регионам, расположенным в трех основных секторах – в Европейской части, Сибири и на Дальнем Востоке. На Европейской части России выделяют три зоны: Северный Кавказ, Восточно-Европейская равнина и Урал.

Объект оценки находится в г. Мытищи, Московской области и данный регион характеризуется относительно слабой сейсмичностью, коэффициент сейсмичности равен 6 балам. Таким образом, данная поправка составляет 1.

Интегральный территориально-экономический коэффициент

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент ($K_{терр-эк}$) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{терр-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк}; \text{ где}$$

$K_{рег-эк}$ - Базовые стоимостные показатели метода удельных показателей для зданий определены в ценах Московской области (справочник «Индексы цен в строительстве» № 94 январь 2016 г. таблица № 8.2.1.)

Класс конструктивной системы

Класс конструктивной системы	Значения
КС - 12	1

$K_{зон-эк}$ - зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, рассчитываемый по Сборнику Ко-Инвест п.п. 8.2 справочника «Индексы цен в строительстве» № 94 январь 2016 г.

Поправка на изменение цен после издания справочника

Для объектов-аналогов, выбранных из справочника КО-ИНВЕСТ «Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) «Сооружения городской инфраструктуры» 2009, коэффициент стоимости строительства рассчитывался на основе прогнозных данных о средних региональных индексах, рассчитанных по отношению к фактическим ценам на 01.01.2009 г., опубликованных в сборнике «КО-ИНВЕСТ».

Расчеты производились оценщиками по следующей формуле:

$$K_i = \frac{I_o}{I_i}; \text{ где}$$

K_i – коэффициент перевода затрат в i – том периоде к дате определения стоимости;

I_o – индекс цен на дату определения стоимости;

I_i – индекс цен в i – том периоде.

Расчет поправки на изменение цен после издания справочника

Наименование	Индекс	Источник
К на январь 2009	5,087	Ко-Инвест № 67 апрель 2009, табл. №2.1
К на март 2016	8,392	Ко-Инвест № 94 январь 2016, табл. №2.1
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	1,65	

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Поскольку теплотрасса является сооружением, предназначенным для нормальной эксплуатации здание производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники, то прибыль предпринимателя принята соответствующей прибыли предпринимателя, принятой для самого здания.

Таким образом, прибыль предпринимателя, принятая для теплотрассы составляет **17%**.

Описание примененных корректировок, группы поправок (К) представлено в таблицах ниже.

Расчет поправок группы (К)

Наименование	Источник информации	Обоснование и расчет	Коэффициент
Корректирующий коэффициент на разницу в площади/объеме	Таблица №2.6 справочника «Сооружения городской инфраструктуры»	Не рассчитывалась, поскольку единицей измерения теплотрассы являются метры, а не квадратные/кубические метры.	
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	Таблица №2.7 справочника «Сооружения городской инфраструктуры»	Сейсмичность в баллах 6	1
Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	Таблица № 2.8 справочника «Сооружения городской инфраструктуры»	Нет различий	1
Регионально-экономические поправки	п.п. 8.2 справочника «Индексы цен в строительстве» № 94 январь 2016 г.	Для КС-12	1
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	п.п. 2.1. справочника «Индексы цен в строительстве» Ко-Инвест №	март. 2016/январь.2009=8,392/5,087	1,65

	94 январь 2016, табл. №2.1 п.п. 2.1. справочника «Индексы цен в строительстве» № 63, апрель 2008		
Итого по второй группе			1,65

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Расчет затрат на замещение Объекта оценки (без учета износа) представлен в таблице ниже.

Расчет стоимости замещения Объектов оценки без учета износа

Объект Оценки	Код аналога	Ед. изм.	Сбаз руб./ед.	Группа поправок (SDC), руб.	Группа поправок (К)	Протяженность труб теплотрассы, м.	П дев	К ндс	Затраты на замещение без учета износа, руб.
Теплотрасса, инв.№ 139:110-12025, лит.1Т, протяженность трубопроводов составляет 950,8 кв.м., расположенная по адресу:Московская область, г.Мытищи, 1-й Рупасовский переулок, д.5	ИЗ.9.01.122	м.	2 970,66	0	1,65	950,80	1,17	1	5 451 697

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Определение износа:

Износ – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

Физический износ - величина, характеризующая степень ухудшения технических и связанных с ними других эксплуатационных показателей здания определенный момент времени, в результате чего происходит снижение стоимости конструкции здания. Под физическим износом понимают потерю зданием с течением времени несущей способности (прочности, устойчивости), снижение тепло- и звукоизоляционных свойств, водо- и воздухопроницаемости.

Функциональный износ (обесценивание) – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное использование может проявиться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишки производственных мощностей, конструктивной избыточности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства.

Учитывая то, что у оцениваемого объекта на дату определения стоимости, не выявлено избытков или недостатков качественных характеристик здания, оценщики сделали вывод, что оцениваемые здания соответствуют современным стандартам с точки зрения функциональной полезности. Функциональный износ определен оценщиками на уровне 0%.

Экономический износ (внешний) - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как, общеэкономический и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращения спроса на определенный вид продукции и сокращения предложений, или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического износа в России являются: общее состояние экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнения окружающей среды.

Существуют два метода оценки экономического (внешнего) износа:

- сравнения продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящихся к изменению внешних условий.

Каких либо законодательных ограничений по отношению к оцениваемому объекту недвижимости выявлено не было. Поэтому, по мнению оценщиков, по данному фактору внешнего износа не было в отношении объекта оценки. В рамках настоящего Отчета величина внешнего износа определена на уровне 0%.

Физический износ теплотрассы производился «методом срока жизни».

Совокупный накопленный износ является функцией времени объекта.

При расчете износа методом эффективного возраста используются понятия: физическая жизнь здания, эффективный возраст, оставшийся срок экономической жизни.

Физическая жизнь здания (сооружения) (ФЖ) – период эксплуатации, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) – период времени, прошедший со ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации

здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания – период времени от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни

По даны компании "Warmmaster" <http://www.warmmaster.ru/page/uteplenie-teplotrass.html> тел. +7 495 978 97 02, срок службы теплотрассы наземного способа прокладки с пенополиуритановой изоляцией составляет не менее 40 лет.

Таким образом, физическая жизнь (ФЖ) теплотрассы принимается на уровне 40 лет.

Оцениваемая теплотрасса была построена в 2002 году. Делается допущение о том, что объект нормально эксплуатировался и его эффективный возраст равен хронологическому.

Хронологический (эффективный возраст) (ЭВ) составляет 14 лет.

Таким образом, оставшийся срок экономической жизни теплотрассы (ОСЭЖ) составляет 26 лет.

Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой

$$И = (\text{ЭВ} : \text{ФЖ}) \cdot 100\% = [\text{ЭВ} : (\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ})] \cdot 100\%,$$

где И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Таким образом, износ теплотрассы составляет 35% (14 лет/40 лет).

Расчет затрат на замещение Объекта оценки (с учетом износа) представлен в таблице ниже.

Таблица № 33

Расчет затрат на замещение Объекта оценки с учетом износа.

Объект Оценки	Затраты на замещение без учета износа, руб.	Износ, %	Затраты на замещение с учетом износа Объекта оценки, руб.
Теплотрасса, инв.№ 139:110-12025, лит.1Т, протяженность трубопроводов составляет 950,8 кв.м., расположенная по адресу:Московская область, г.Мытищи, 1-й Рупасовский переулок, д.5	5 451 697	35%	3 543 603

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Оцениваемая теплотрасса проложена наземным способом, площадь земельного участка по данное сооружение не выделялась и соответственно стоимость земельного участка, в данном случае, не рассчитывается.

Таким образом, стоимость теплотрассы с протяженностью труб теплотрассы 950,8 м. (Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЕ № 225453 от 06.05.2013г.), расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 составляет на дату оценки с учетом округления (без НДС):

3 544 000 рублей

(Три миллиона пятьсот сорок четыре тысячи) рублей.

6.2. Определение рыночной стоимости Объектов оценки сравнительным подходом.

6.2.1. Определение рыночной стоимости здания производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники площадью 2877,8 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б в рамках сравнительного подхода.

В процессе сбора исходной информации не были найдены цены реальных сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемыми, поэтому настоящий расчет стоимости оцениваемого объекта опирается на цены предложения. Такой подход оправдан, поскольку потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками оцениваемого Объекта:

Тип цены:	<i>Предложение</i>
Условия финансовых расчетов:	<i>Рыночные</i>
Условия продажи:	<i>Публичная оферта</i>
Передаваемое право на объект:	<i>Право собственности</i>
Дата предложения:	<i>Дата проведения оценки</i>
Местоположение:	<i>г. Мытищи, Химки Московская область</i>
Тип объекта:	<i>ОСЗ административно-производственного назначения либо ОСЗ производственного назначения с наличием офисных помещений</i>
Физическое состояние	<i>Любое, с учетом корректировки</i>

В качестве объектов-аналогов были выбраны отдельно-стоящие здания административно-производственного назначения, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

Описание объектов-аналогов

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	http://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/138273823/	http://www.apex-realty.ru/view.php?id=134749	http://zдание.info/2389/2484/object/3137
Контактная информация	тел. +7 965 381-05-95	тел. 8 (985) 545-00-66 , 8 (495) 609-68-17 доб.178	тел.+7 (495) 762-93-70
Местоположение	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, Трудовая ул., 33	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, Ярославское шоссе	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, ул. Колпакова
Удаленность от МКАД, км.	5 км.	12 км.	15 км.
Класс	С	С	С
Назначение	Административно-производственное	Производственное с офисными помещениями	Административно-производственное
Описание	Продается здание свободного назначения. общей площадью - 3433 кв.м.	Продается производственное здание (от собственника) 12 км от МКАД по Дмитровскому шоссе под склад или производство, теплое, площадью 2200 кв.м. Здание капитальное, кирпичное, одноэтажное. Так же в этом здании имеются : - раздевалки, - столовая, - 2 санузла, - 2 душа, - 4 кабинета, - подсобные помещения, - потолок-4,5 м в коньке. Здание в собственности, расположено на огороженной территории 2 га промзоны. Территория площадью около 2га используется под хранение строительной техники, большегрузных машин, контейнеров, вагончиков. Территория огорожена забором из металлопрофиля , 3 въезда для большегрузных машин. На территории имеются: - своя подстанция – 400 КВА. Мощность эл.энергии до 360 КВт, - скважина, - видеонаблюдение, - два септика. Рядом с территорией проходит Дмитровское шоссе (2км.),	Продаются помещения под производство, склад, офис в технопарке «Новое время» в г.Мытищи Московской области. Расположение в 800 метрах от ж/д станции Мытищи, в 5 км от МКАД, 4 км от Ярославского шоссе. К продаже предлагаются площади от 250 до 5500 кв.м. Огороженная охраняемая территория. Возможна продажи отдельных зданий. Имеется свидетельство о собственности.
Физическое состояние	Нормальное, рабочее	Нормальное, рабочее	Нормальное, рабочее
Цена, руб.	112 271 000	75 000 000	209 000 000
Площадь, кв.м.	3 433	2 200	5 500
Цена 1 кв.м., руб. (с НДС)	32 703	34 091	38 000

Сравнительная характеристика Объекта оценки и аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Проведение корректировки
Местоположение	Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок, д.5	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, Трудовая ул., 33	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, Ярославское шоссе	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, ул. Колпакова	Корректировка на местоположение
Удаленность от МКАД, км.	5-10 км.	5 км.	12 км.	5-10 км	Сопоставимое
Класс	С	С	С	С	Сопоставимое
Назначение	Административно-производственное	Административно-производственное	Административно-производственное	Административно-производственное	Сопоставимое
Физическое состояние	Требуется проведение косметического ремонта	Нормальное, рабочее	Нормальное, рабочее	Нормальное, рабочее	Корректировка на физическое состояние
Площадь здания, кв.м.	2 877,8	3 433	2 200	5 500	Корректировка на площадь здания

Введение корректировок**Корректировка на местоположение**

Поскольку объекты-аналоги располагаются в г. Мытищи на равном удалении от МКАД, то проведение корректировки на местоположение не проводилось.

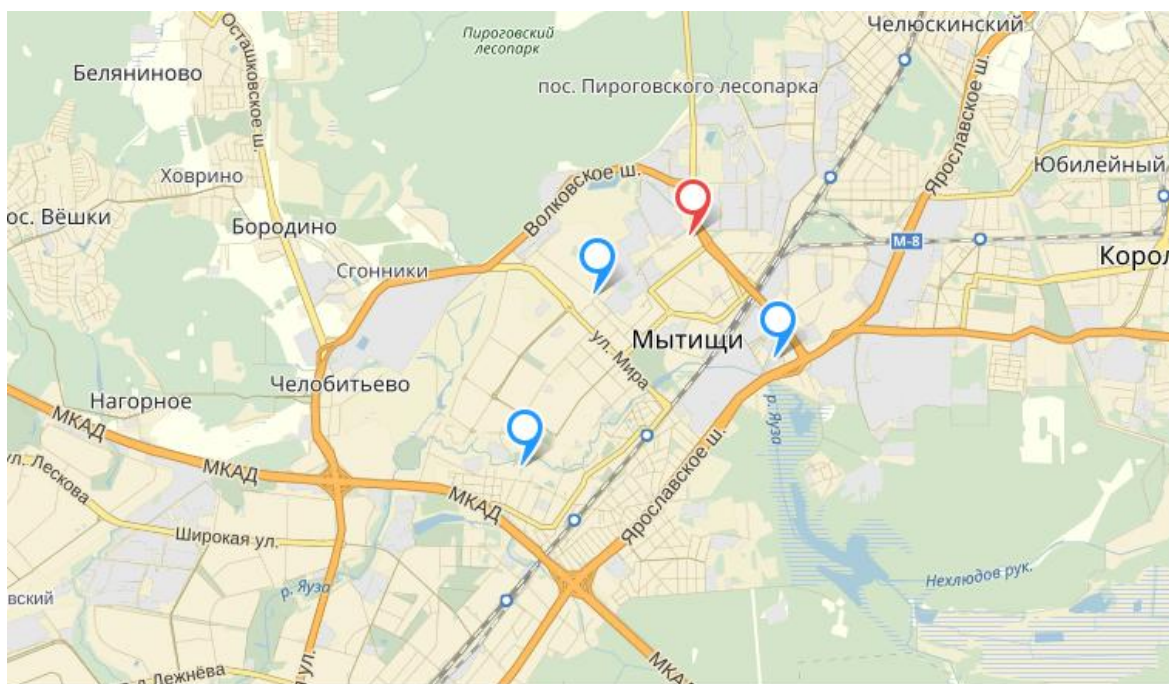


Рисунок № 7 Местоположение объекта оценки относительно объектов-аналогов (объекты-аналоги-синие метки, объект оценки-красная метка)

Корректировка на уторгование

Цена предложения и стоимость сделки для объектов коммерческой недвижимости отличаются. Разница определяется торгом и оплатой услуг риэлтора. Согласно справочнику рыночных котировок НЦПО под редакцией ЕЕ Яскевича (СРК 2016г.) среднее значение скидки на уторгование для объектов недвижимости производственно-складского назначения, расположенных в Московской области составляет 16%.

В расчетах была принята скидка на торг в размере 16%.

Корректировка на дату оценки.

В результате телефонных переговоров с представителями собственников объектов, выбранных в качестве аналогов, получена информация о том, что стоимость всех объектов аналогов, используемая в дальнейших расчетах на дату составления Отчета, соответствует их стоимости на дату оценки.

Таким образом, корректировка на дату оценки не применялась.

Корректировка на площадь здания.

Расчет корректировки на площадь поведился на основании данных справочника оценщика недвижимости Приволжского центра методического и информационного обеспечения, том. № 1, стр.148, таб. № 9.1.1.

Поскольку оцениваемое здание позиционируется как производственный корпус, то для расчета корректировки были выбраны корректировочные коэффициенты для продажи производственно-складских помещений в Московской области в зависимости от площади.

Таблица № 36

Расчет корректировки на площадь для производственно-складских помещений

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00

Корректировка на состояние.

Объекту оценки требуется проведение косметического ремонта. Объекты-аналоги находятся в нормальном рабочем состоянии и не требуют проведения косметического ремонта.

Таким образом, необходимо проведение корректировки на физическое состояние.

Согласно информации полученной в ходе консультаций с сотрудниками компаний специализирующихся на выполнении ремонтных работ¹¹, стоимость проведения ремонта офисных и производственно-складских помещений колеблется в диапазоне от 1 500 до 2 500 рублей за 1 кв.м. в зависимости от площади или объема помещений и сложности работ.

Оценщиком принято решение использовать среднее значение стоимости в размере 2 000 рублей, поскольку помещения находятся в запущенном состоянии и, по мнению Оценщика, требуют проведения косметического ремонта.

Данная корректировка будет понижающей для всех объектов-аналогов.

Результаты вычислений скорректированных цен объектов-аналогов приведены в ниже следующей таблице. Учитывая, что исходная информация по всем аналогам имеет одинаковую степень достоверности, рыночная стоимость объекта оценки рассчитывалась как среднее арифметическое скорректированных цен аналогов.

Таблица № 37

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена предложения, рублей за 1 кв. м	32 703	34 091	38 000
Снижение ставки в процессе торгов	-16%	-16%	-16%

¹¹ ООО «Стройремпол» тел. 8 (495) 506-36-50 <http://srp2000.ru/price.html>

СК «Стройальянс» тел. +7 (925) 755-69-68 <http://stroim-zel.ru/>

СК «Афина» тел (495) 778-08-22 <http://www.sk-afina.ru/Default.aspx>

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная цена, рублей	27 471	28 636	31 920
Корректировка на физическое состояние, руб./м2.	2 000	2 000	2 000
Скорректированная цена, рублей	25 471	26 636	29 920
Корректировка на коммуникации, коэффициент	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей	25 471	26 636	29 920
Корректировка на местоположение, коэффициент	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей	25 471	26 636	29 920
Площадь, кв.м.	3 433	2 200	5 500
Корректировка на площадь, %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	25 471	26 636	29 920
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.		27 342	
Площадь, кв.м.		2 877,8	
Стоимость здания производственного корпуса - Комплекс специальной вычислительной техники, расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок, д.5, руб. (с НДС)		78 686 031	
Стоимость здания производственного корпуса - Комплекс специальной вычислительной техники, расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок, д.5, руб. (без НДС)		66 683 077	

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Стоимость индивидуального теплового пункта учтена в стоимости здания производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники площадью 2 877,8 кв.м., поскольку данное помещение является неотделимым улучшением и обеспечивает теплоснабжение здания.

Таким образом, рыночная стоимость здания производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники площадью 2 877,8 кв.м., в т.ч. индивидуального теплового пункта, площадью 15,4 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б (Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЕ № 691578 от 04.10.2013г.) и земельного участка, площадью 1 785 кв.м., расположенного по адресу Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 (Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЕ № 226191 от 24.05.2013г.), рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет с учетом округления (без НДС):

66 683 000 рублей

(Шестьдесят шесть миллионов шестьсот восемьдесят три тысячи) рублей.

6.2.2. Определение рыночной стоимости теплотрассы протяженностью 475,4 кв.м., расположенной по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский пер., д. 5 лит 1Т в рамках сравнительного подхода.

Оценщиком не проводилось определение рыночной стоимости теплотрассы в рамках сравнительного подхода (обоснование приведено в разделе 5.4 настоящего Отчета)

6.3. Определение рыночной стоимости Объектов оценки доходным подходом.

6.3.1. Определение рыночной стоимости здания производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники площадью 2 877,8 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б в рамках доходного подхода.

В рамках доходного подхода при определении рыночной стоимости объектов оценки применен метод дисконтированных денежных потоков, так как потоки доходов от владения объектом недвижимости нестабильны. Оцениваемый объект находится в состоянии требующем дополнительных капиталовложений для проведения косметического ремонта. В расчете будет рассчитана арендная ставка для помещения, находящегося в рабочем состоянии, далее данный расчет будет откорректирован на инвестиционные затраты, которые будут учтены в дальнейших расчетах.

6.3.1.1. Анализ рынка аренды и обоснование величины реальной арендной платы

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками оцениваемого Объекта:

Для обоснования средней ставки аренды на оцениваемые нежилые помещения проведен анализ ставок аренды на офисные и производственно-складские помещения, результаты представлены в таблицах ниже.

Таблица № 38

Объекты-аналоги (выбранные определения рыночной стоимости права аренды, руб.за 1 кв.м. в год для офисных помещений)

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации	http://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/137172303/	http://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/137788623/	http://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/14408337/	http://korolev.cian.ru/rent/commercial/14345829/	http://khimki.cian.ru/rent/commercial/136712973/
Контактная информация	тел. +7 985 555-99-62	тел.+7 916 530-15-66	тел.+7 985 131-81-26	тел.+7 926 629-02-11	тел. +7 903 745-17-10 , +7 917 536-88-44
Местоположение	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, ул. Колонцова, 10	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, ул. Колпакова, 30а	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, Силикатная ул.	Московская область, Королев городской округ, Королев, Болшево мкр, Станционная ул.	Московская область, Химки городской округ, Химки, проезд Коммунальный
Удаленность от МКАД, км.	5-10 км.	5-10 км.	5-10 км.	5-10 км.	5-10 км.
Класс	С	С	С	С	С
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Описание	Сдаваемые в аренду помещения располагаются на втором этаже комплекса и общая их площадь составляет 600 м2. Помещение возможно арендовать как отдельными	Помещение 56 м2 (комната 26 м2, и кухня + подсобные помещения 30м2), в офисном помещении из 4 комнат, сдаю. Свет, вода, отопление по счетчикам дополнительно.	Сдаются помещения с ремонтом и без. Под тихий офис. Много комнат, Бывшее общежитие, коридорная система.	Сдам в аренду офисные помещения 25,18 и 9м, в хорошем состоянии, с ремонтом. Первая линия от дороги, мкр. Болшево. Аренда 600руб/м/мес Все коммунальные платежи	Вашему вниманию офисные помещения. С мебелью, хороший ремонт, охрана, парковка. Много помещений. Звоните показ оперативно.

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
	сегментами, так и единым помещением со свободной планировкой, общей площадью 600 м2.	Помещение с хорошим ремонтом. Большие окна, много света, высокие потолки. Цена 6 429 руб/м2 без НДС, без комиссии.		включены.	
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
НДС	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен
Состояние	Нормальное, рабочее	Нормальное, рабочее	Нормальное, рабочее	Нормальное, рабочее	Нормальное, рабочее
Площадь, кв.м.	10-250	56	10	18	30
Арендная ставка, руб./м2/год. (с НДС)	7 200	7 586	7 059	7 200	7 800

Таблица № 39

Сравнительная характеристика объектов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Корректировка
Снижение ставки в процессе торгов	Рыночная ставка аренды	Цены предложения	Цены предложения	Цены предложения	Цены предложения	Цены предложения	Корректировка на уторгование
Местоположение	Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок, д.5	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, ул. Колонцова, 10	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, ул. Колпакова, 30а	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, Силикатная ул.	Московская область, Королев городской округ, Королев, Болшево мкр, Станционная ул.	Московская область, Химки городской округ, Химки, проезд Коммунальный	Корректировка на местоположение
Площадь, кв.м.	1 462,5	10-250	56	10	18	30	Корректировка на площадь
Состояние	Требуется косметический ремонт	Нормальное, рабочее	Нормальное, рабочее	Нормальное, рабочее	Нормальное, рабочее	Нормальное, рабочее	Корректировка на состояние
Эксплуатационные платежи	не включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Корректировка на эксплуатационные платежи

По выбранным аналогам была проведена процедура сопоставления объекта оценки и аналогов по основным ценообразующим факторам и выявлены основные корректировки.

Ввод корректировок:**Корректировка на снижение арендной платы в процессе торгов.**

Согласно справочнику рыночных котировок НЦПО под редакцией ЕЕ Яскевича (СРК 2016г.) среднее значение скидки на уторгование для объектов недвижимости офисного назначения при сдаче в

аренду, расположенных в Московской области составляет 12%.

В расчетах была принята скидка на торг в размере 12%.

Корректировка на дату оценки.

В результате телефонных переговоров с представителями собственников объектов, выбранных в качестве аналогов, получена информация о том, что стоимость всех объектов аналогов, используемая в дальнейших расчетах на дату составления Отчета, соответствует их стоимости на дату оценки.

Таким образом, корректировка на дату оценки не применялась.

Корректировка на местоположение.

Согласно информации полученной от сотрудников агентств недвижимости г. Москвы, существенным фактором, влияющим на ценообразование объектов недвижимости производственного назначения является их расположение относительно МКАД, а также степень развития транспортной инфраструктуры района расположения. Транспортное направление существенно не оказывает влияния на цену.

Объекты оценки также как и объекты-аналоги находятся в равной удаленности от МКАД.

Таким образом, корректировка на местоположение не проводилась.

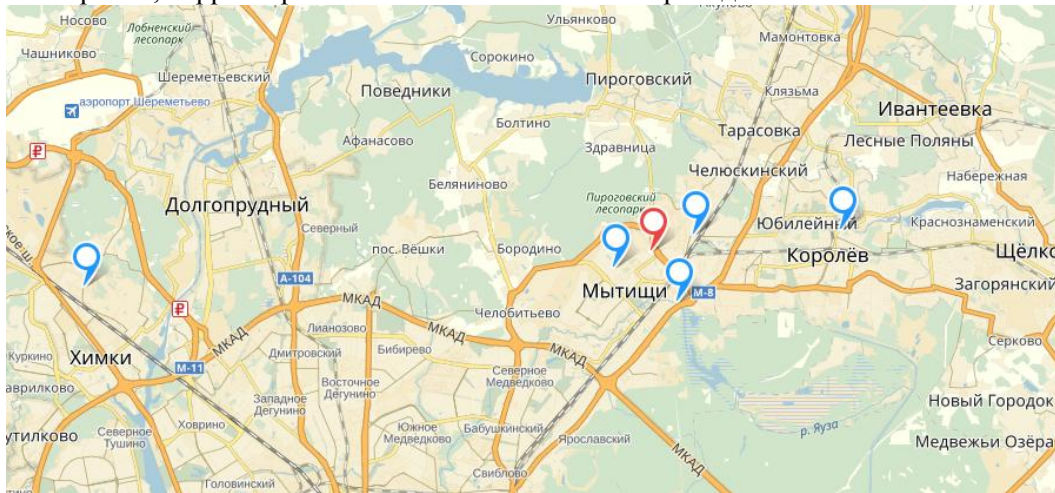


Рисунок № 8 Расположение объекта оценки относительно объектов-аналогов (объекты-аналоги-синие метки, объект оценки-красная метка)

Корректировка на эксплуатационные расходы

Арендная ставка рассчитывается с учетом эксплуатационных расходов. Арендная ставка всех объектов-аналогов включает эксплуатационные расходы. Данные расходы будут учтены при расчёте общей величины операционных расходов.

Таким образом, корректировка на эксплуатационные расходы не проводилась.

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь не проводилась, поскольку у собственника здания есть возможность разделить общую площадь офисных помещений на более мелкие секторы и сдавать их отдельно.

Корректировка на физическое состояние

Корректировка на состояние не проводилась, поскольку данная корректировка будет учитываться в инвестициях при расчете действительного валового дохода.

Таблица № 40

Расчет средней арендной ставки для офисных помещений

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Стоимость аренды 1 кв.м./год	7 200	7 586	7 059	7 200	7 800
Финансовые условия сделки	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Снижение ставки в процессе торгов	-12%	-12%	-12%	-12%	-12%
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год	6 336	6 676	6 212	6 336	6 864

Местоположение	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, ул. Колонцова, 10	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, ул. Колпакова, 30а	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, Силикатная ул.	Московская область, Королев городской округ, Королев, Болшево мкр, Станционная ул.	Московская область, Химки городской округ, Химки, проезд Коммунальный
Корректировка на местоположение, коэф-нт	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год	6 336	6 676	6 212	6 336	6 864
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год	6 336	6 676	6 212	6 336	6 864
Эксплуатационные платежи	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка, руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год	6 336	6 676	6 212	6 336	6 864
Рыночная арендная ставка, руб. за кв.м./год (с НДС)	6 485				

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таблица № 41

Объекты-аналоги (выбранные определения рыночной стоимости права аренды, руб. за 1 кв.м. в год для производственно-складских помещений)

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации	http://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/13915757/	http://korolev.cian.ru/rent/commercial/1267357/	http://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/137960107/	http://korolev.cian.ru/rent/commercial/14352191/	http://korolev.cian.ru/rent/commercial/1260883/
Контактная информация	тел. +7 925 010-57-00, +7 495 743-96-48	тел. +7 916 728-88-67	тел. +7 495 213-88-17	тел. +7 968 689-78-46, +7 495 743-96-48	тел. +7 916 728-88-67
Местоположение	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, Пироговский мкр, ул. Фабричная, 1	Московская область, Королев городской округ, Королев, ул. Академика Легостаева	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, Олимпийский просп., 22к1	Московская область, Королев городской округ, Королев, Ярославский проезд, 12	Московская область, Королев городской округ, Королев, Пионерская ул.
Удаленность от МКАД, км.	5-10 км.	5-10 км.	5-10 км.	5-10 км.	5-10 км.
Класс	С	С	С	С	С
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Описание	Теплые склады. 15 км от МКАД, Мытищинск. р-н, пос. Пироговский. Осклады/пр-во: 350-1000 м2, терр. фабрики, своб. план., р/сост., тел./инт-т, проп. сист., столовая.	Сдаётся помещение под склад. Удобный подъезд к зданию, выгрузка и погрузка производится круглосуточно, охрана территории и склада так же круглосуточно.	Сдам складское помещение 420 м2 Также сдаются офисные помещения общей площадью 148 м2 - Здание не жилое, отдельно стоящее,	Под производ/склад, площ.:170/400 м2, теплые, выс. потолка:8 м, пол-бетон, е/фура, огорож. терр., охрана. Ст.:350 руб/м 2/мес. Имеется 2-е ворот. кран-	Сдаётся помещение под склад. Удобный подъезд к зданию, выгрузка и погрузка производится круглосуточно, охрана территории и склада так же круглосуточно.

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
		Под произво/склад, отоплив., огорож. терр., охрана. хор. п/путь.	одноэтажное. Огороженная территория с собственной парковкой. Возможны перепланировки, т.к. нет несущих стен. - Телефон / Интернет / Кондиционер / Пластиковые окна. Объект оснащен отоплением, элек троснабжением (94 кВт), водоснабжением. - Удобное расположение: Центр города. Жилая зона, 5 минут пешком от ж/д станции Мытищи. 5 минут на автомобиле от МКАД.	балка. высота потолков 8 метров. Подробную информацию можно получить по телефону	Под произво/склад, отоплив., выс. потолка: 7 м, гр. лифт 5 т, огорож. терр., охрана. хор. п/путь.
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
НДС	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен
Состояние	Нормальное, рабочее	Нормальное, рабочее	Нормальное, рабочее	Нормальное, рабочее	Нормальное, рабочее
Площадь, кв.м.	350-985	2 000	420	170-400	1 200
Арендная ставка, руб./м2/год. (с НДС)	4 021	4 000	3 715	3 960	4 800

Таблица № 42

Сравнительная характеристика объектов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Корректировка
Снижение ставки в процессе торгов	Рыночная ставка аренды	Цены предложения	Цены предложения	Цены предложения	Цены предложения	Цены предложения	Корректировка на уторгование
Местоположение	Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок, д.5	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, Пироговский мкр, ул. Фабричная, 1	Московская область, Королев городской округ, Королев, ул. Академика Легостаева	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, Олимпийский просп., 22к1	Московская область, Королев городской округ, Ярославский проезд, 12	Московская область, Королев городской округ, Королев, Пионерская ул.	Корректировка на местоположение

Площадь, кв.м.	1 415,3	350-985	2 000	420	170-400	1 200	Корректировка на площадь
Состояние	Требуется косметический ремонт	Нормальное, рабочее	Нормальное, рабочее	Нормальное, рабочее	Нормальное, рабочее	Нормальное, рабочее	Корректировка на состояние
Эксплуатационные платежи	не включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Корректировка на эксплуатационные расходы

По выбранным аналогам была проведена процедура сопоставления объекта оценки и аналогов по основным ценообразующим факторам и выявлены основные корректировки.

Ввод корректировок:

Корректировка на снижение арендной платы в процессе торгов.

Согласно справочнику рыночных котировок НЦПО под редакцией ЕЕ Яскевича (СРК 2016г.) среднее значение скидки на уторгование для объектов недвижимости производственно-складского назначения при сдаче в аренду, расположенных в Московской области составляет 13%.

В расчетах была принята скидка на торг в размере 13%.

Корректировка на дату оценки.

В результате телефонных переговоров с представителями собственников объектов, выбранных в качестве аналогов, получена информация о том, что стоимость всех объектов аналогов, используемая в дальнейших расчетах на дату составления Отчета, соответствует их стоимости на дату оценки.

Таким образом, корректировка на дату оценки не применялась.

Корректировка на местоположение.

Согласно информации полученной от сотрудников агентств недвижимости г. Москвы, существенным фактором, влияющим на ценообразование объектов недвижимости производственного назначения является их расположение относительно МКАД, а также степень развития транспортной инфраструктуры района расположения. Транспортное направление существенно не оказывает влияния на цену.

Объекты оценки также как и объекты-аналоги находятся в равной удаленности от МКАД.

Таким образом, корректировка на местоположение не проводилась.

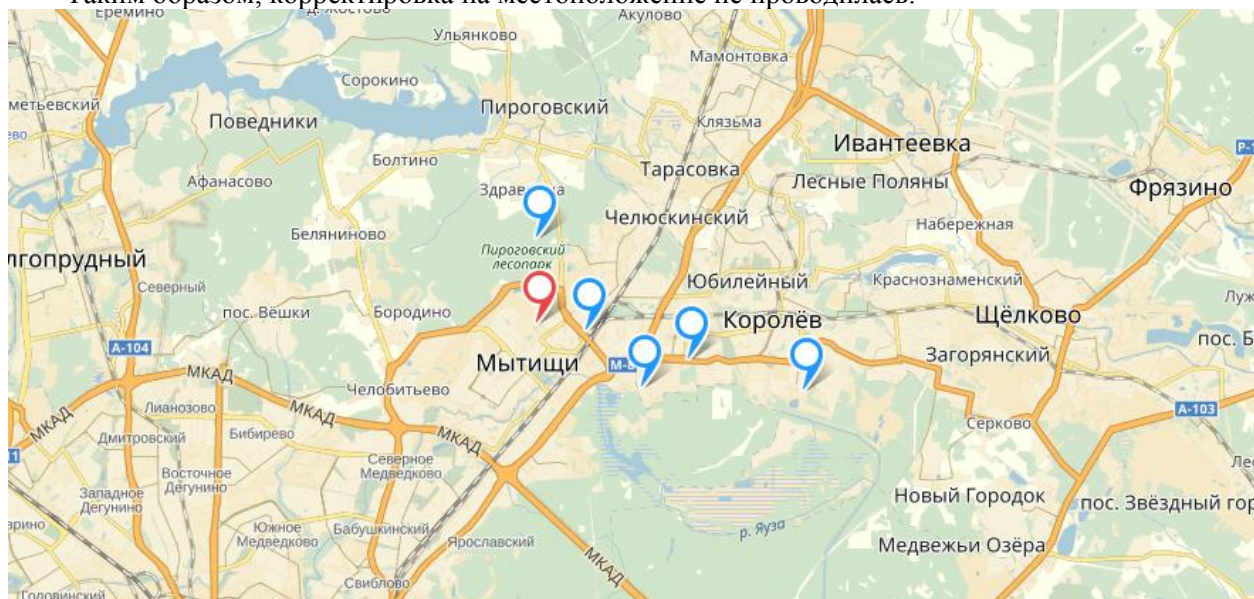


Рисунок № 9 Расположение объекта оценки относительно объектов-аналогов (объекты-аналоги-синие метки, объект оценки-красная метка)

Корректировка на эксплуатационные расходы

Арендная ставка рассчитывается без учета эксплуатационных расходов. Арендная ставка всех объектов-аналогов включает эксплуатационные расходы. Данные расходы будут учтены при расчёте общей величины операционных расходов.

Таким образом, корректировка на эксплуатационные расходы не проводилась.

Корректировка на физическое состояние

Корректировка на состояние не проводилась, поскольку данная корректировка будет учитываться в инвестициях при расчете действительного валового дохода.

Таблица № 43

Расчет средней арендной ставки для производственно-складских помещений

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Стоимость аренды 1 кв.м./год	4 021	4 000	3 715	3 960	4 800
Финансовые условия сделки	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Снижение ставки в процессе торгов	-13%	-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год	3 498	3 480	3 232	3 445	4 176
Местоположение	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, Пироговский мкр, ул. Фабричная, 1	Московская область, Королев городской округ, Королев, ул. Академика Легостаева	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, Олимпийский просп., 22к1	Московская область, Королев городской округ, Королев, Ярославский проезд, 12	Московская область, Королев городской округ, Королев, Пионерская ул.
Корректировка на местоположение, коэф-нт	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год	3 498	3 480	3 232	3 445	4 176
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год	3 498	3 480	3 232	3 445	4 176
Эксплуатационные платежи	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка, руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год	3 498	3 480	3 232	3 445	4 176
Рыночная арендная ставка, руб. за кв.м./год (с НДС)	3 566				

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Данные ставки аренды рассчитаны с учётом эксплуатационных расходов и с учетом НДС и будут применяться в дальнейших расчетах для определения величины действительного валового дохода.

6.3.1.2. Определение рыночной стоимости Объектов оценки.

Для дальнейшего прогноза потенциального валового дохода от объекта недвижимости необходимо учесть ежегодные темпы роста ставок арендной платы. Прогноз роста арендных ставок, был составлен с учетом изменения темпов роста индекса потребительских цен (инфляции) из документа «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2016-2018 год Министерства экономического развития РФ (<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/20151026>)

Оценщик предположил, что ремонт будет осуществляться в течение 3 месяцев, начиная с 01.05.2016г., то есть объект недвижимости в 2016 г. не приносит доход до августа месяца 2016 года. Оценщик исходит из допущения, что инвестиции будут произведены одновременно. Прогнозный периодом является период начиная с 1 мая 2016г. по 31 декабря 2017г. В качестве первого года постпрогнозного периода, выбран 2018г.

Величина инвестиций рассчитана ниже в разделе 6.3.1.4.

Таблица № 44

Расчет потенциального валового дохода (ПВД) и действительного валового дохода (ДВД) с учетом темпов роста для офисных помещений, площадью 1 462,5 кв.м., расположенных в здании производственного корпуса - Комплекс специальной вычислительной техники, расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б.

Показатель	май-июль 2016	август-декабрь 2016	2017	2018 (постпрогнозный)
1. Инвестиции, руб.	-3 656 250	0	0	0
2. Ставка аренды от сдачи помещений, руб. в год		6 485	6 485	6 485
3. Темпы роста			6,0%	5,1%
Ставка аренды с учетом темпа роста, руб./кв.м.		6 485	6 874	7 224
4. Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	1 462,5	1 462,5	1 462,5	1 462,5
ПВД от сдачи в аренду помещений, руб.		3 951 650	10 052 997	10 565 700
Коэффициент недозагрузки и потерь при сборе арендной платы, %		8,0%	8,0%	8,0%
5. ДВД от сдачи в аренду помещений, руб.		3 635 518	9 248 757	9 720 444

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таблица № 45

Расчет потенциального валового дохода (ПВД) и действительного валового дохода (ДВД) с учетом темпов роста для производственно-складских помещений, площадью 1 415,3 кв.м., расположенных в здании производственного корпуса - Комплекс специальной вычислительной техники, расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б.

Показатель	май-июль 2016	август-декабрь 2016	2017	2018 (постпрогнозный)
1. Инвестиции, руб.	- 2 122 950	0	0	0
2. Ставка аренды от сдачи помещений, руб. в год		3 566	3 566	3 566
3. Темпы роста			6,0%	5,1%
Ставка аренды с учетом темпа роста, руб./кв.м.		3 566	3 780	3 973
4. Площадь сдаваемая в аренду, кв.м.	1 415,3	1 415,3	1 415,3	1 415,3
ПВД от сдачи в аренду помещений, руб.		2 103 079	5 350 233	5 623 095
Коэффициент недозагрузки и потерь при сборе арендной платы, %		8,0%	8,0%	8,0%
5. ДВД от сдачи в аренду помещений, руб.		1 934 833	4 922 215	5 173 248

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таблица № 46

Общий ПВД и ДВД от сдачи помещений в аренду

Показатель	август-декабрь 2016	2017	2018 (построгнозный)
ПВД от сдачи в аренду помещений, руб.	6 054 729	15 403 231	16 188 795
ДВД от сдачи в аренду помещений, руб.	5 570 351	14 170 972	14 893 692

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Параметры и допущения, используемые при расчете

Потери от недозагрузки рассчитываются по следующей формуле:

$$V = K_n \times n_f / n_o ; \text{ где}$$

K_n - коэффициент оборачиваемости арендных площадей, отражающих долю арендных площадей, на которых в течение определенного срока происходит смена арендаторов, %;

n_f - число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, которые необходимы для поиска новых арендаторов, мес.;

n_o – общее количество арендных периодов в течение рассматриваемого срока, мес.

В ходе консультаций с представителями агентств недвижимости г. Москвы¹², были сделаны выводы о том, что срок экспозиции для объектов коммерческой недвижимости составляет 4-6 месяцев, т.е. в среднем 5 месяцев, а средний срок аренды составляет 60 месяцев. Таким образом, потери от недозагрузки составят (с учетом округления):

$$V = 100\% \times 5/60 = 8\%.$$

Полученный от сдачи в аренду эффективный валовой доход должен быть уменьшен:

- на величину операционных затрат;
- на величину затрат по текущему ремонту (затраты на замещение).

Операционные расходы:

Величина операционных расходов была рассчитана основываясь на информации полученной из справочника оценщика недвижимости Приволжского центра методического и информационного обеспечения, том. № 2, стр.37.

Объектом оценки является здание изначально использовавшееся в качестве производственного (здание производственного корпуса - Комплекс специальной вычислительной техники).

Согласно справочнику, величина операционных расходов для объектов производственно-складского назначения составляет 18% от потенциального валового дохода.

Расчет операционных расходов представлен в таблице ниже:

Таблица № 47

Расчет операционных расходов

Показатель	май-декабрь 2016	2017	2018 (построгнозный)
Операционные расходы, руб.	1 089 851	2 772 582	2 913 983

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Затраты на замещение:

Предполагается, что замена быстроизнашивающихся элементов проводится 1 раз в 10 лет для производственно-складских помещений и 1 раз в 5 лет для офисных помещений. Согласно информации полученной от сотрудников компаний, занимающихся проведением строительных работ, стоимость проведения косметического ремонта для офисных помещений составляет около 2500 рублей за 1 кв. м. и 1500 руб. за 1 кв.м. для производственно-складских помещений. Таким образом, стоимость проведения ремонта для нежилых помещений, расположенных в здании производственного корпуса –

¹² АН «Инком Недвижимость» тел. +7 (495) 363-10-10, <http://www.incom.ru>

АН «Миель», тел.+ 7 495 777 3377, <http://miel.ru/>

Комплекс специальной вычислительной техники составит 5 779 200 рублей ($2500 * 1462,5 + 1500 * 1415,3$).

Затраты на замещение рассчитываются по формуле функции «Фактор фонда возмещения»

$$N = SFF(R, n) = \frac{R}{(1+R)^n - 1}, \text{ где:}$$

R – ставка капитализации;

n – 5; 10 лет.

Ставка капитализации составляет 17,20%. Расчет ставки капитализации приведен ниже в Таблица № 50. Таким образом, величина затрат на замещение составит с учетом округления:

- 162 000 рубля – для офисных помещений;
- 94 000 рублей – для производственно-складских помещений.

Общая сумма затрат на замещение составит **256 000 рублей**.

6.3.2. Обоснование ставки капитализации и дисконтирования.

Ставка капитализации определяется как сумма нормы дохода (ставка дисконтирования) и нормы возврата.

Под ставкой дисконтирования понимается коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

В настоящем расчете ставка капитализации будет рассчитана с помощью метода кумулятивного построения по следующей формуле:

$$I = I_o + K_p + K_l + K_{u/m} + K_{\text{возвр}} \text{ где}$$

I_o - безрисковая ставка дохода;

K_p - компенсация за риск, связанный с объектом недвижимости;

K_l - компенсация за низкую ликвидность объекта недвижимости;

$K_{u/m}$ - компенсация за риск инвестиционного менеджмента;

$K_{\text{возвр}}$ -- коэффициент возврата капитала.

В данном Приложении в качестве безрисковой ставки была принята долгосрочная процентная ставка рынка ГКО-ОФЗ (источник: http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=gkoofz_mr).

Таким образом, безрисковая ставка составляет **10,17%**.

Таблица № 48

Расчет компенсации за риск, связанный с объектом недвижимости

№	Наименование риска	Рейтинг				
		1	2	3	4	5
1	Секториальный (изменение спроса и предложения)	1				
2	Риск износа (вероятность того, что возникнут дополнительные издержки на строительные работы)			3		
3	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации			3		
4	Инфляция		2			
5	Законодательный риск	1				
6	Планировочный (изменение планировки местности)	1				
7	Криминогенный	1				
8	Юридический	1				

9	Ухудшение общей экономической ситуации		2			
10	Бизнес-риск (функциональное использование объекта)		2			
11	Риск управления (оперативное)	1				
	Количество наблюдений	6	3	2	0	0
	Сумма взвешенных итогов	18				
	Количество рисков	11				
	Риск, связанный с объектом недвижимости %	1,64%				

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Размер компенсации за риск, связанный с объектом недвижимости, определялся на основе метода ранжирования и составил **1,64%**

Компенсация за низкую ликвидность рассчитывалась по следующей формуле:

$$K_n = I_o * N$$

где

I_o - безрисковая норма дохода;

N - отношение времени экспозиции аналогичного объекта недвижимости к количеству месяцев в году.

На основании информации, полученной от агентств недвижимости г. Москвы, выявлено, что средний срок экспозиции для аналогичной коммерческой недвижимости, составляет 4-6 месяцев. Для данного объекта берем средний срок экспозиции 5 месяцев.

Таким образом, компенсация за низкую ликвидность составляет **4,24 %**.

Таблица № 49

Расчет компенсации за риск, связанный с инвестиционным менеджментом.

№	Наименование риска	Рейтинг				
		1	2	3	4	5
1	Риск финансовой стратегии (выбор вариантов финансирования объекта)	1				
2	Риск управления (сохранение, продажа, аренда)	1				
3	Риск потерь при несвоевременной уплаты арендной платы	1				
4	Риск потерь от недозагруженности объекта	1				
	Количество наблюдений	4	0	0	0	0
	Сумма взвешенных итогов	4				
	Количество рисков	4				
	Риск, связанный с объектом недвижимости, %	1,00				

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Компенсация за риск инвестиционного менеджмента заключается в несвоевременном принятии ряда решений, в результате которых владелец объекта может потерять часть вложенных средств. Для оцениваемого объекта недвижимости данный риск составляет **1,00 %**.

Норма возврата капитала была определена по методу Инвуда (возврат капитала по фонду возмещения).

$$R_{\text{норм. возвр}} = \text{SFF} (n, Y), \text{SFF} = Y / ((1+Y)^n - 1).$$

где:

SFF – фактор фонда возмещения;

Y – ставка дохода на инвестиции.

Оставшийся срок экономической жизни оценщиком был определен экспертно.

Оставшийся срок экономической жизни определяется периодом времени, в течение которого объект будет функционировать на своем сегменте рынка без дополнительных затрат на проведение капитального ремонта и/или реконструкции. Для объектов, аналогичных оцениваемому, общий срок

экономической жизни достаточно продолжительный (около 100 лет), так как требования к объектам такого сегмента претерпевают во времени самые незначительные изменения, и срок экономической жизни заканчивается в момент, когда ремонт/реконструкция требуются по показателям физического состояния. С учетом текущего физического состояния объекта, выявленного в процессе осмотра, Оценщик определил срок до ближайшего капитального ремонта, т.е. срок оставшейся экономической жизни в размере 30 лет.

Таким образом, нормам возврата составила **0,153%**.

В таблице ниже представлен итоговый расчет ставки капитализации и дисконтирования по оцениваемым объектам.

Таблица № 50

Расчет ставки капитализации и дисконтирования

Составляющие ставки капитализации и дисконтирования	Значение, %
Безрисковая норма дохода	10,17%
Компенсация за риск, связанный с объектом недвижимости	1,64%
Компенсация за низкую ликвидности	4,24%
Компенсация за риск, связанный с инвестиционным менеджментом	1,00%
Норма возврата	0,153%
Итого ставка капитализации	17,20%
Ставка дисконтирования	17,05%

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

6.3.3. Расчет стоимости инвестиционных затрат

Оцениваемые объекты находятся в нерабочем состоянии, им требуется проведение косметического ремонта. Оценщик предположил, что проведение будет осуществляться в течение 3 месяцев май-июль 2016 года.

Согласно информации полученной в ходе консультаций с сотрудниками компаний специализирующихся на выполнении ремонтных работ¹³, стоимость проведения ремонта производственно-складских помещений колеблется в диапазоне от 1000 до 2000 рублей за 1 кв.м. и для офисных помещений от 2000 до 3000 рублей за 1 кв.м. в зависимости от площади или объема помещений и сложности работ.

Оценщиком принято решение использовать среднее значение стоимости проведения косметического ремонта в размере:

1500 рублей – для производственно-складских помещений;

2500 рублей – для офисных помещений.

Таким образом, объем инвестиционных вложений составит **5 779 200 рублей**, в том числе:

- для офисных помещений, площадью 1462,5 кв.м. - 3 656 250 рублей (2500 * 1462,5);
- для производственно-складских помещений, площадью 1415,3 кв.м. – 2 122 950 рублей (1500 * 1415,3).

Оценщик исходит из допущения, о том, что инвестирование будет произведено одновременно.

6.3.4. Расчет реверсии

Определение прогнозной цены продажи (реверсии) может производиться методом прямой капитализации.

В настоящем расчете реверсия (*M*) была определена путем капитализации, с применением ставки капитализации соответствующей рискам коммерческой недвижимости. В основу определения реверсии положена модель Гордона, которая предполагает капитализацию годового дохода после прогнозного периода в показатель стоимости при помощи коэффициента капитализации.

Ставка капитализации составляет **17,20%**. Данная ставка использовалась в дальнейших расчетах.

¹³ ООО «Стройремпол» тел. 8 (495) 506-36-50 <http://srp2000.ru/price.html>

СК «Стройальянс» тел. +7 (925) 755-69-68 <http://stroim-zel.ru/>

СК «Афина» тел (495) 778-08-22 <http://www.sk-afina.ru/Default.aspx>

6.3.5. Расчет периода дисконтирования

Это период времени, в течение которого моделируется поведение типичного инвестора, - от приобретения актива до его продажи. При выборе длительности периода необходимо ориентироваться на типичные сроки владения аналогичных объектов недвижимости.

Важным элементом анализа периода длительности прогнозного периода является выбор начала этого периода. С точки зрения теории стоимости капитала во времени этот период должен начинаться с момента первоначальных инвестиций в Объект оценки.

В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной величиной будет период длительностью 3-5 лет. Это реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз.

В настоящем Отчете использовался период дисконтирования равный 2 года и 8 месяцев.

Начало прогнозного периода для Объекта оценки начинается с начала проведения ремонта. Срок проведения ремонта - 3 месяца. Таким образом, начало прогнозного периода для Объекта оценки начинается с мая 2016 года и заканчивается в декабре 2017 года. 2018 год участвует в расчетах в качестве построгозного периода.

6.3.6. Дисконтный множитель

Дисконтный множитель определяется по формуле: $\frac{1}{(1+i)^n}$; где
 i - ставка дисконтирования денежного потока периода t ;
 n – коэффициент периода дисконтирования.

6.3.7. Дисконтированный денежный поток

Расчет стоимости недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + M \times \frac{1}{(1+i)^n}; \text{ где}$$

PV – текущая (рыночная) стоимость;

C – денежный поток периода t ;

i - ставка дисконтирования денежного потока периода t ;

M – стоимость реверсии или остаточная стоимость.

Остаточная стоимость, или стоимость реверсии, должна быть продисконтирована по фактору ставки капитализации и прибавлена к сумме текущих денежных потоков.

Таким образом, стоимость объекта недвижимости равна:

Текущая стоимость прогнозируемых денежных потоков + Текущая стоимость остаточной стоимости (реверсии).

Используя выше приведенные вычисления и выводы определим стоимость Объектов оценки методом дисконтирования денежных потоков.

Таблица № 51

Расчет рыночной стоимости здания производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники, расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б в рамках доходного подхода.

Показатель	май-июль 2016	август-декабрь 2016	2017	2018 (построгнозный)
Инвестиции, руб.	-5 779 200	0	0	0
ДВД от сдачи в аренду помещений	0	5 570 351	14 170 972	14 893 692
Расходы на содержание объекта недвижимости, руб., без учета НДС:		1 089 851	3 028 582	3 169 983
Операционные расходы, руб.		1 089 851	2 772 582	2 913 983
Затраты на замещение (ремонт), руб.		0	256 000	256 000
ЧОД, руб.		4 480 499	11 142 391	11 723 709
Ставка дисконтирования		17,05%	17,05%	17,20%
Реверсия				68 159 136

Период дисконтирования		0,208	0,92	1,42
Дисконтный множитель		0,97	0,87	0,80
ДДП	-5 779 200	4 335 951	9 645 241	54 434 474
Стоимость здания производственного корпуса - Комплекс специальной вычислительной техники, расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок, д.5, руб. (с НДС)	62 636 000			
Стоимость здания производственного корпуса - Комплекс специальной вычислительной техники, расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок, д.5, руб. (без НДС)	53 081 000			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Стоимость индивидуального теплового пункта учтена в стоимости здания производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники площадью 2 877,8 кв.м., поскольку данное помещение является неотделимым улучшением и обеспечивает теплоснабжение здания.

Таким образом, рыночная стоимость здания производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники площадью 2 877,8 кв.м., в т.ч. индивидуального теплового пункта, площадью 15,4 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б (Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЕ № 691578 от 04.10.2013г.) и земельного участка, площадью 1 785 кв.м., расположенного по адресу Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 (Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЕ № 226191 от 24.05.2013г.), рассчитанная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки, составляет с учетом округления (без НДС):

53 081 000 рублей

(Пятьдесят три миллиона восемьдесят одна тысяча) рублей.

6.3.2. Определение рыночной стоимости теплотрассы протяженностью 475,4 кв.м., расположенной по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. 1Т в рамках доходного подхода.

Оценщиком не проводилось определение рыночной стоимости теплотрассы в рамках доходного подхода (обоснование приведено в разделе 5.4 настоящего Отчета)

6.4. *Согласование результатов оценки.*

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения указанных подходов и приведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта оценки на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости объекта оценки, в чем и достигается цель оценки.

Возможны несколько подходов к решению задачи согласования полученных цен для формирования окончательного результата оценки и её ошибки:

- оценка на основе анализа расширенной последовательности;
- оценка на основе расчета средневзвешенного значения;
- оценка на основе анализа количества корректировок по каждому результату.

В рамках данного отчета использовалась оценка на основе расчета взвешенного значения.

Затратный подход используется главным образом при оценке стоимости планируемых объектов, объектов специального назначения и прочего имущества, сделки по которому достаточно редко заключаются на рынке.

Существует достаточная информационная база данных по ценам предложения к продаже и аренде объектов, аналогичных оцениваемым, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного и доходного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения; определении рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

В связи с вышесказанным, было принято решение назначить наименьший удельный вес данному подходу – 20%.

Рынок коммерческой недвижимости в Московской области достаточно развит, на нем существует большое количество информации о предложениях, аналитических обзорах и исследовательских материалах. Поэтому доходному и сравнительному подходам мы доверяем в наибольшей степени.

Информация, использованная в сравнительном и доходном подходах, имеет одинаковую степень достоверности, поэтому для них были назначены равные веса - по 40%.

Стоимость теплотрассы была рассчитана только в рамках затратного подхода и таким образом, присвоенный вес составляет 100%.

Обоснование отказа от применения сравнительного и доходного подходов представлено в главе 5.4. Настоящего Отчета.

Таким образом, итоговый результат можно представить в виде таблицы следующим образом:

Согласование результатов оценки

Подход	Стоимость рассчитанная в рамках подхода, руб. (без НДС)	Удельный вес, %	Взвешенный результат, руб. (без НДС)
<i>Здание производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники, земельный участок площадью 1785 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б.</i>			
Затратный	86 235 000	20%	17 247 000
Сравнительный	66 683 000	40%	26 673 000
Доходный	53 081 000	40%	21 232 000
Итого		100%	65 152 000
<i>Теплотрасса, протяженностью 475,4 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит 1Т.</i>			
Затратный	3 544 000	100%	3 544 000
Сравнительный	не применялся	0%	не применялся
Доходный	не применялся	0%	не применялся
Итого		100%	3 544 000

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость здания производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники площадью 2 877,8 кв.м., в т.ч. индивидуального теплового пункта, площадью 15,4 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б (Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЕ № 691578 от 04.10.2013г.) и земельного участка, площадью 1 785 кв.м., расположенного по адресу Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 (Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЕ № 226191 от 24.05.2013г.) по состоянию на дату оценки, составляет с учетом округления (без НДС):

65 152 000 рублей

(Шестьдесят пять миллионов сто пятьдесят две тысячи) рублей.

Рыночная стоимость теплотрассы, протяженностью 475,4 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5. Лит. 1Т (Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЕ № 225453 от 06.05.2013г.), рассчитанная по состоянию на дату оценки, составляет с учетом округления :

3 544 000 рублей

(Три миллиона пятьсот сорок четыре тысячи) рублей.

Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО – №7, п. 30) «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное» .

Как правило, массовые явления в различных сферах деятельности подчиняются нормальному закону распределения. Исходя из свойств нормального закона распределения, рассматриваемая величина (рыночная стоимость объекта недвижимости) с вероятностью 95,45 % примет значения, попадающие в интервал $\bar{x} \pm 2\delta$, где \bar{x} – средняя величина рыночной стоимости руб. за 1 кв.м. полученная в рамках сравнительного подхода без учета НДС, δ - стандартное отклонение предоставленной выборки.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости здания производственного корпуса – Комплекс специальной вычислительной техники площадью 2 877,8 кв.м., в т.ч. индивидуального теплового пункта, площадью 15,4 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б (Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЕ № 691578 от 04.10.2013г.) и земельного участка, площадью 1 785 кв.м., расположенного по адресу Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 (Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЕ № 226191 от 24.05.2013г.) по состоянию на дату оценки, составляет с учетом округления (без НДС):

51 000 000– 83 000 000 рублей

(Пятьдесят один миллион – Восемьдесят три миллиона) рублей.

Диапазон рыночной стоимости теплотрассы, протяженностью 475,4 кв.м., расположенной по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5. Лит. 1Т (Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЕ № 225453 от 06.05.2013г.) не определялся, поскольку данный объект оценки является специализированным объектом, ценовой интервал по которому определить не возможно, поскольку он не является объектом коммерческой недвижимости и сделки купли продажи с аналогичными объектами на рынке отсутствуют.

Глава 7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

В соответствие с проведенными расчетами, с учетом сделанных допущений и ограничительных условий, сделанных Оценщиком:

Рыночная стоимость Объектов оценки, принадлежащих ОАО «НИИ специальных систем связи «Интеграл», расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 рассчитанная на дату оценки составляет с учетом округления и без учета НДС:

68 696 000 рублей

(Шестьдесят восемь миллионов шестьсот девяносто шесть тысяч) рублей, в том числе:

Таблица № 53

Рыночная стоимость Объектов оценки, принадлежащих ОАО «НИИ специальных систем связи «Интеграл»

№	Объект	Дата ввода в эксплуатацию	Балансовая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Здание производственного корпуса - Комплекс специальной вычислительной техники площадью 2877,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б.	1992	13 277 297,81	65 152 000
2	Земельный участок площадью 1 785 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5.	2012	0,00	
3	Помещение индивидуального теплового пункта площадью 15,4 кв.м., расположенное на 1 этаже здания производственного корпуса - Комплекс специальной вычислительной техники расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит. Б.	2002	700 000	
4	Теплотрасса протяженностью 475,4 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок д. 5 лит 1Т.	2002	2 164 731,6	
	Итого		16 142 029,41	68 696 000

Источник: данные Заказчика; расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценщик _____ **М.Ю. Фесенко**

Генеральный директор
ООО «Экономико-правовая Экспертиза» _____ **М.А. Разоронова**

Глава 8. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

Я, являясь надлежащим профессиональным оценщиком, с полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у меня мнением заявляю, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, мной проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми мной предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении Объектов оценки, являющихся предметом настоящего Отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного мной Объекта или намеревающихся совершить с ним сделки;
- оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке бизнеса, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;
- мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет об оценке составлен в полном соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и со Стандартами Оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
 - в ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал мне существенной профессиональной помощи.

Оценщик

_____ М.Ю. Фесенко

Глава 9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. «Оценка недвижимости», под ред. А.Г. Грязновой, М.: «Финансы и статистика», 2003-492 с
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст, «ГНОМ-ПРЕСС», Москва, 1997 г.
3. «7 вопросов о недвижимости», С.Б. Пьянков, А.Е. Федоров М: Издательство «Грамотей», 2007 г. 176 с.
4. Стандарты оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными постановлением правительства РФ от 06.07.01 № 519.
5. Федеральные стандарты исследования (ФСО) №1-№3, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 года: № 256, №255, №254.
6. Основы теории и практики оценки недвижимости, Коростелев С.П., Учебное пособие, М.: «Русская Деловая Литература», 1998-224 с.
7. «Экономика недвижимости», А.Б. Крутик, М.А. Горенбургов, Ю.М. Горенбургов СПб.: Издательство «Лань», 2000-478 с.
8. «Оценка стоимости недвижимого имущества», ТПП РФ, Комитет по оценочной деятельности, М., 2002-42 с.
9. «Оценка урбанизированных земель», под ред. В.А. Прорвича, М.: Экономика, 2004-775 с.
10. «Экономика недвижимости», под редакцией д.э.н., профессор В.И. Ресин, М.: Издательство «Дело», 1999-327 с.
11. «Некоторые аспекты регулирования регионального рынка недвижимости», С.Б. Пьянков, А.Е. Федоров, М: отпечатано ООО «Лаватера», 2005г, 80с.
12. «Технология работы с недвижимостью: Земельные отношения» под общ. ред. О.М.Толкачева,- М.: Издательский дом «Городская собственность», 1999-208 с.
13. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Фридман Дж., Ордуэй Ник, Пер. с англ., М.: дело, 1997.-480 с.
14. «Оценка стоимости недвижимости», Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.-М.: ИНТЕРКЛАМА, 2003.-704 с.
15. «Методологические основы оценки стоимости имущества», Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И., М.: ИНТЕРКЛАМА, 2003.-688 с.
16. «Новые возможности сравнительного подхода при решении старых проблем» С.В.Грибовский, С.А.Сивец, И.А.Левыкина Вопросы оценки, №4, 2002 г.
17. Информационный бюллетень «R-Way» № 252 март 2016г.
18. Сборник КО-Инвест УПСС «Промышленные здания» 2008, «Сооружения городской инфраструктуры» 2009
19. Сборник КО-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 63 апрель 2008г., № 94 январь 2016г.

Глава 10. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 Фотографии оцениваемого объекта

Приложение № 2 Аналоги, используемые в расчетах

Приложение № 3 Документы Заказчика

Приложение № 4 Документы Оценщика

Приложение №1

Фотографии оцениваемого объекта

**Фото № 1. Здание производственного корпуса -
Комплекс специальной вычислительной техники**



**Фото № 2. Здание производственного корпуса -
Комплекс специальной вычислительной техники**



Фото № 3. Внутренние помещения 1 этаж



Фото № 4. Внутренние помещения 1 этаж



Фото № 5. Внутренние помещения 1 этаж



Фото № 6. Внутренние помещения 1 этаж



Фото № 7. Внутренние помещения 1 этаж

Фото № 8. Внутренние помещения 1 этаж



Фото № 9. Внутренние помещения 1 этаж

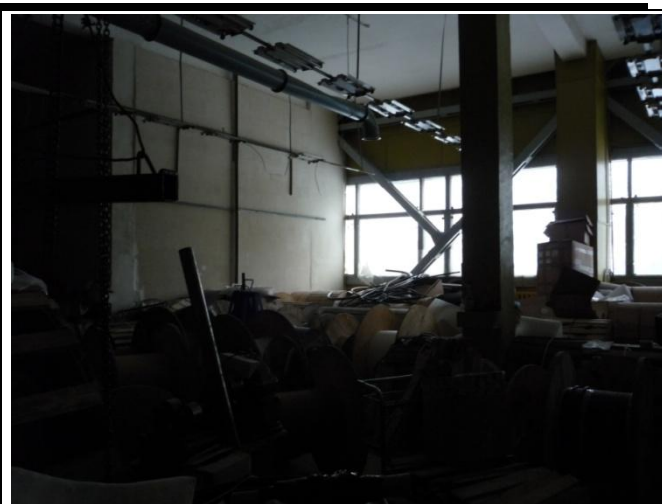


Фото № 10. Внутренние помещения 1 этаж



Фото № 11. Внутренние помещения 1 этаж



Фото № 12. Внутренние помещения 1 этаж



Фото № 13. Внутренние помещения 1 этаж



Фото № 14. Внутренние помещения 1 этаж



Фото № 15. Внутренние помещения 2 этаж



Фото № 16. Внутренние помещения 2 этаж



Фото № 17. Внутренние помещения 2 этаж



Фото № 18. Внутренние помещения 2 этаж

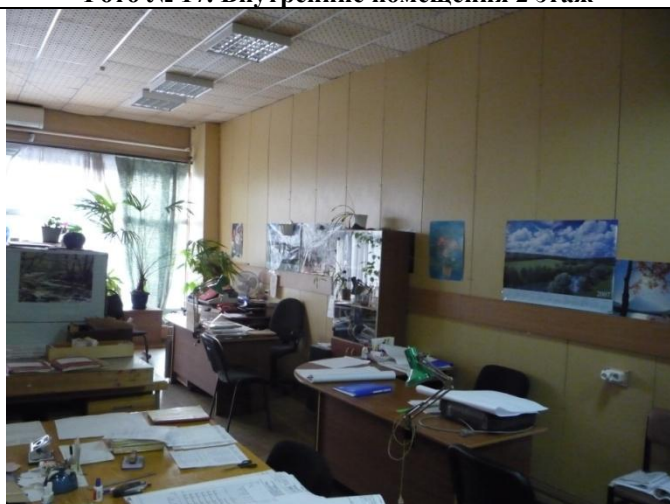


Фото № 19. Внутренние помещения 2 этаж



Фото № 20. Внутренние помещения 2 этаж



Фото № 21. Внутренние помещения 2 этаж



Фото № 22. Внутренние помещения 2 этаж



Фото № 23. Внутренние помещения 2 этаж



Фото № 24. Внутренние помещения 2 этаж

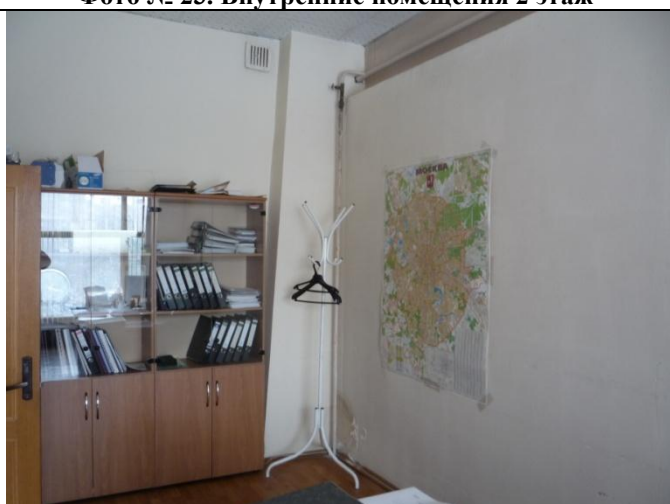


Фото № 25. Внутренние помещения 2 этаж



Фото № 26. Внутренние помещения 2 этаж



Фото № 27. Внутренние помещения 2 этаж

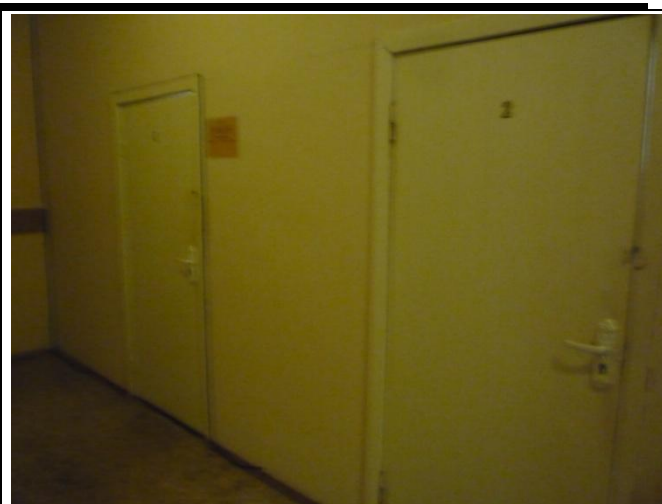


Фото № 28. Внутренние помещения 2 этаж



Фото № 29. Внутренние помещения 2 этаж



Фото № 30. Внутренние помещения 2 этаж



Приложение №2

Аналоги, используемые в расчетах

Административно-Производственные здания (Продажа)

Аналог № 1

здание
 Московская область, Мытищинский район, Мытищи
 городской округ, Мытищи, Трудовая ул., 33 [Показать на карте](#)

112 271 000 руб.
 32 703 руб за м²

Общая информация:
 Площадь: 3433,0 м²
 Здание: административное
 Тип договора: продажа объекта
 Пропускная система: нет

Лот № 200616. Продается здание свободного назначения, общей площадью - 3433 кв.м. Звоните!

Представитель: Welcome Real Estate

+7 965 381-05-95

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Комментарий](#) [Пожаловаться](#) [Экспорт](#) [Поделиться](#)

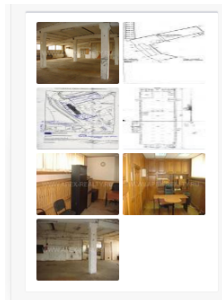
[Расчитать стоимость переезда](#)

Водный – новый квартал. Офис рядом с домом!
 Офисы в действующем БЦ класса А Водный. Напрямую от Застройщика! Офисы со свидетельством от 150 м2.

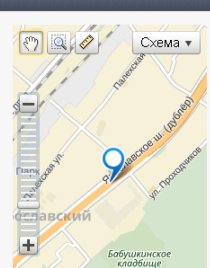


Офисы класса «А» в БЦ «Лотос»

Аналог № 2



РАСПОЛОЖЕНИЕ РАЙОНА



Возможное использование: [Свободное назначение](#)

Операция: Продажа

Площадь: 2200 кв. м

Тип здания: [Складские комплексы](#)

Этаж: 1

Город: Мытищи

Шоссе: Ярославское шоссе

Цена: **75 000 000 Р**

Описание:
 Продается производственное здание (от собственника) 12 км от МКАД по Дмитровскому шоссе под склад или производство, теплое, площадью 2200 кв.м. Здание капитальное, кирпичное, одноэтажное. Так же в этом здании имеются:
 - раздевалки,
 - столовая,
 - 2 санузла,
 - 2 душа,
 - 4 небольших кабинета,
 - подсобные помещения,
 - пол - асфальт,
 - потолок-4,5 м в коньке.
 Здание в собственности, расположено на огороженной территории 2 га промзоны. Территория площадью около 2га используется под хранение строительной техники, большегрузных машин, контейнеров, вагончиков. Территория огорожена забором из металлопрофиля, 3 въезда для большегрузных машин.
 На территории имеются:
 - с/яя подстанция – 400 КВА Мощность эл аналогов до 300 кВт

8 (985) 545-00-66

8 (495) 609-68-17 доб.176

[Андрей Иванович](#)

[Скачать презентацию](#)

[Заявка на просмотр](#)

ПОДПИСКА НА РАССЫЛКУ

Хотите получать новые объекты раньше всех?

[Подписаться](#)

* это бесплатно

КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА

Если вы считаете, что информация об объекте указан неточно, напишите нам,

Онлайн-консультант
 Задать вопрос

Аналог № 3

Zdanie.info
коммерческая недвижимость

№ лота или ключевое слово

[РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ](#) [ОПЛАТА](#) [ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ](#) [КОНТАКТЫ](#)

Аренда офиса рядом с Кремлем
Класс «А+», эксклюзивный

Офисы в БЦ ВАРШАВКА Sky
От 108 кв. м, Варшавское шоссе

Офисы в САО от 4,6 млн рублей!
От 28 кв. м со скидкой 10%!

Готовые офисы кл. «В+» в ЦАО!
От 40 кв. м, от 126 тыс. руб/м²

КРЕДИТОВАНИЕ
КРЕДИТЫ
на покупку и под залог
коммерческой недвижимости

АККРЕДИТИВЫ
при сделках с
недвижимостью

СБЕРБАНК
Всегда рядом

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
«Сбербанк России». Генеральная лицензия
Банка России № 1481 от 08.08.2012 г.

**Продажа объектов
недвижимости**

площадь: **250 м²** цена м²: **836 000** цена всего: **209 000 000**

Продадим помещения под производство, склад в технопарке «Новое время» в г. Мытищи Московской области. Расположение в 800 метрах от ж/д станции Мытищи, в 5 км от МКАД, 4 км от Ярославского шоссе. К продаже предлагаются площади от 250 до 5500 кв. м. Огороженная охраняемая территория. Имеется свидетельство о собственности.

Объект на карте [Показать объекты рядом](#)

Офисные помещения (Аренда)

Аналог 1

★ офис

Московская область, Мытищинский район, Мытищи
городской округ, Мытищи, ул. Колонцова, 10 [Показать на карте](#)

150 000 руб.
7 200 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 2 / 2
Площадь: 250,0 м², можно частями от 10,0 м²
Комнаты: 15
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Пропускная система: нет
Мебель: по желанию
Телефонные линии: 2 +
Лифт: нет
Парковка: есть
Охрана: есть
Интернет: есть

Мы предлагаем Вам уникальное предложение – это долгосрочная аренда офиса, склада или других коммерческих помещений в г. Мытищи от собственника, без посредников! Никаких препятств! Для Вашего бизнеса долгосрочная аренда офисных помещений в г. Мытищи на выгодных условиях! Удобное и близкое расположение основных транспортных магистралей (МКАД, Волковское шоссе, Ярославское шоссе, Остешковское шоссе, ул. Мира) обеспечивают удобные подъезды для автотранспорта. На арендуемой территории возможно размещение офисов, складов, магазинов или производства. Складские в здании помещения располагаются на втором этаже бывшего комплекса и



Водный – новый квартал. Офис рядом с домом!
Офисы в действующем БЦ класса А Водный. Напрямую от Застройщика!
Офисы со свидетельством от 150 м².

Аналог 2

★ офис

Московская область, Мытищинский район, Мытищи
городской округ, Мытищи, ул. Колпакова, 30а [Показать на карте](#)

М Медведково 15 мин. на машине

30 000 руб.
6 429 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 1 / 19
Площадь: 56,0 м²
Комнаты: 2
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Пропускная система: нет
Мебель: нет мебели
Парковка: есть
Охрана: есть
Интернет: есть

Помещение 56 м² (комната 26 м², и кухня + подсобные помещения 30 м²), в офисном помещении из 4 комнат, сдаю. Свет, вода, отопление по счетчикам дополнительно. Помещение с хорошим ремонтом. Большие окна, много света, высокие потолки. Цена без НДС, без комиссии. Гарантийный Депозит: равен месячной арендной ставке. Также есть комнаты 8 м²(8 т.р.), 17 м² (15 т.р.), 23 м² (20 т.р.).



Ольга Семнова
Частный маклер
+7 916 530-15-66



Сдаем офисы в БЦ «Новь Кочег»

Офисы с ремонтом разного метража, бюджет от 15 000 р. за кв.м. в год «Новь Кочег». готовые офисы класса А в БЦ Новь Кочег по цене класс

Аналог 3

★ офис

Московская область, Мытищинский район, Мытищи
городской округ, Мытищи, Силикатная ул. [Показать на карте](#)

М Бабушкинская 15 мин. на машине

10 000 руб.
7 059 руб. за м² в год, комиссия 100%

Общая информация:

Этаж: 2 / 4
Площадь: 17,0 м², можно частями от 10,0 м²
Комнаты: 10
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Пропускная система: есть
Мебель: нет мебели
Телефонные линии: 1 +
Лифт: есть
Парковка: есть
Охрана: есть
Интернет: есть

Просьба агентам не звонить. По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Сдаются помещения с ремонтом и без. Под тихий офис. Много комнат, бывшее общежитие, коридорная система.



Продажа торговых помещений

Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ. От 10 + покупки от 6,1 млн руб.



LOFT-офисы в новом БЦ

Аналог № 4

★ офис

Московская область, Королев городской округ, Королев, Болшево мкр, Станционная ул. [Показать на карте](#)


10 800 руб.

7 200 руб. за м² в год, комиссия 50%

Общая информация:

Этаж: 1 / 1
 Площадь: 18,0 м²
 Здание: административное
 Тип договора: прямая аренда
 Пропускная система: нет
 Мебель: есть мебель
 Парковка: есть
 Охрана: нет
 Интернет: есть

Сдам в аренду офисные помещения 25,18 и 9м, в хорошем состоянии, с ремонтом. Первая линия от дороги, мкр. Болшево. Аренда 600руб/м/мес Все коммунальные платежи включены. Комиссия 50%.



Теплый Дом
 +7 926 629-02-11
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



Готовые офисы в ЦАО!
 В+ класс. От 40 м², от 135 тыс.руб/м². 3 мин. от м. Бауманская. Парк. Современные коммуникации. Высокие потолки. Развитая инфраструктура.

Аналог № 5

★ офис

Московская область, Химки городской округ, Химки, проезд Коммунальный [Показать на карте](#)


19 500 руб.

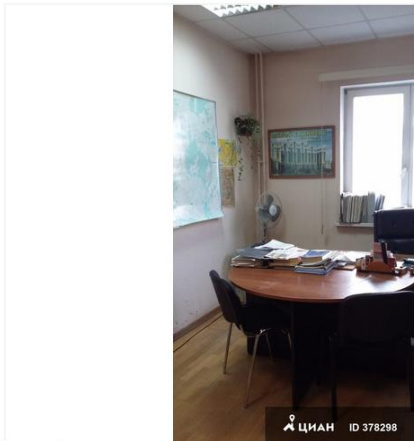
7 800 руб. за м² в год, комиссия 20%

Общая информация:

Этаж: 2 / 4
 Площадь: 30,0 м²
 Комнаты: 8
 Здание: административное
 Тип договора: прямая аренда
 Пропускная система: нет
 Мебель: есть мебель
 Телефонные линии: 1 +
 Парковка: есть
 Охрана: есть
 Интернет: есть

Вашему вниманию офисные помещения. С мебелью, хороший ремонт, охрана, парковка. Много помещений. Звоните показ оперативно.

Представитель: ID 378298 
 +7 903 745-17-10, +7 917 536-88-44
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



Сдам офисы в БЦ «Новое Ковчег»
 Офисы с ремонтом разного метража, бюджет от 15 000 р. за кв.м. в го «Новое Ковчег». готовые офисы класса А в БЦ Новое Ковчег по цене кла

Производственно-складские помещения (Аренда)

Аналог 1

★ склад

Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, Пироговский мкр, ул. Фабричная, 1

[Показать на карте](#)

Медведково 20 мин. на машине


330 000 руб.

4 021 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 1 / 2
 Площадь: 985,0 м², можно частями от 350,0 м²
 Здание: административное
 Тип договора: прямая аренда
 Пропускная система: есть
 Мебель: нет мебели
 Телефонные линии: 0
 Класс строения: С
 Охрана: есть

Максим. ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЕЗ КОМИССИИ. Теплые склады. 15 км от МКАД, Мытищинск. р-н, пос. Пироговский. Осклады/пр-во: 350-1000 м2, терр. фабрики, своб. план., р/сост., тел./инт-т, проп. сист., столовая. Подробную информацию можно получить по телефону, звоните, уважаемые клиенты и коллеги, буду рад сотрудничеству. ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ.

 Садовое Кольцо
 +7 925 010-57-00, +7 495 743-96-48
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на



Аренда офиса в NEO GEO

Офисы в ЮЗАО от 20 до 5 тыс.м2. От 6 т.р./м2/год. Паркинг, инфра. Соседи уже работают. м. Калужская. Ключи в день сделки. Продажи



LOFT-офисы в новом БЦ

Аналог 2

★ склад

Московская область, Королев городской округ, Королев, ул. Академика Легостаева

[Показать на карте](#)

666 666 руб.

4 000 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 1 / 1
 Площадь: 2000,0 м²
 Здание: административное
 Тип договора: прямая аренда
 Пропускная система: нет

ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЕЗ КОМИССИИ. Сдается помещение под склад. Удобный подъезд к зданию, выгрузка и погрузка производится круглосуточно, охрана территории и склада так же круглосуточно. Под произ-во/склад, отоплив., огорож. терр., охрана. хор. п/путь. Так же Имеются Другие Складские площади от 1000м2 до 20000м2 и офисы от 30м2 до 500м2.

Представитель: ID 30521
 +7 916 728-88-67
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



[Комментарий](#) [Пожаловаться](#) [Экспорт](#) [Поделиться](#)

Аналог 3

склад

Московская область, Мытищинский район, Мытищи
городской округ, Мытищи, Олимпийский просп., 22к1
[Показать на карте](#)

130 000 руб.
3 715 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 1 / 1
Площадь: 420,0 м²
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда

Сдам складское помещение 420 м2 Также сдаются офисные помещения общей площадью 148 м2 - Здание не жилое, отдельно стоящее, одноэтажное. Огороженная территория с собственной парковкой. Возможны перепланировки, т.к. нет несущих стен. - Телефон / Интернет / Кондиционер / Пластиковые окна. Объект оснащен отоплением, электроснабжением (94 кВт), водоснабжением. - Удобное расположение: Центр города. Жилая зона, 5 минут пешком от ж/д станции Мытищи. 5 минут на автомобиле от МКАД. Поблизости магазины, ТЦ, автозаправки, аптеки, зеленая зона, центральное отделение Сбербанка. - В этом же здании располагаются пиццерия, салон красоты, магазин аксессуаров, хозтовары, садовый магазин. (Объект № 539165) Ждем Вашего звонка !!! Номер лота: #1/539165/185



Moscow Estate
+7 495 213-88-17

Аналог 4

склад

Московская область, Королев городской округ, Королев,
Ярославский проезд, 12 [Показать на карте](#)

Медведково 20 мин. на машине

181 500 руб.
3 960 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 1 / 3
Площадь: 550,0 м², можно частями от 260,0 м²
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Пропускная система: есть
Мебель: нет мебели
Телефонные линии: 0
Класс строения: В
Охрана: есть

Алексей. ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЕЗ КОМИССИИ. Под произ-во/склад, площ.:170/400 м2, теплые, выс. потолка:8 м, пол-бетон, е/фура, огорож. терр., охрана. Ст.:350 руб/м 2/мес. Имеется 2-е ворот. кран-балка, высота потолков 8 метров. Подробную информацию можно получить по телефону, звоните, уважаемые клиенты и коллеги, буду рад сотрудничеству. ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ.



Садовое Кольцо
+7 968 689-78-46, +7 495 743-96-48
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



Готовые офисы в ЦАО!
В+ класс. От 40 м2, от 135 тыс.руб/м2. 3 мин. от м. Бауманская. Парки Современныe коммуникации. Высокие потолки. Развитая инфраструктура Ритвил.



ОАО «РЖЛ» проплат

Аналог 5

★ склад

Московская область, Королев городской округ, Королев, Пионерская ул. [Показать на карте](#)

480 000 руб.
4 800 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 1 / 1
Площадь: 1200,0 м²
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Пропускная система: нет

ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЕЗ КОМИССИИ. Сдается помещение под склад. Удобный подъезд к зданию, выгрузка и погрузка производится круглосуточно, охрана территории и склада так же круглосуточно. Под произ-во/склад, отаплив., выс. потолка: 7 м, гр. лифт 5 т, огорож. терр., охрана. хор. п/путь. Так же Имеются Другие Складские площади от 300м2 до 10000м2 и офисы от 30м2 до 500м2.

Представитель: ID 30521
+7 916 728-88-67

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Комментарий](#) [Пожаловаться](#) [Экспорт](#) [Поделиться](#)



Земельные участки (Продажа)

Аналог 1

Все объявления в Мытицах / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

[В каталог](#) [Следующее](#) →

Участок 50 сот. (промназначения)

Размещено 30 марта в 18:43. [✕](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена: **20 000 000 руб.** [...](#) [Купить в кредит >>](#)

Агентство: **Андрей**
на Авито с октября 2014

[☎ 8 985 270-21-00](#) [✉ Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: [Московская область, Мытицы](#)

Просмотров: всего 810, сегодня 2

Продайте участок быстрее!

- Премиум-размещение**
всегда
- Сделать VIP-объявлением**
- Выделить объявление**
- Поднять объявление в поиске**

Хотите большего?

Применить пакет услуг new

lamoda МОДА С ДОСТАВКОЙ [Смотреть >](#)

от 990 р !

БЕСПЛАТНАЯ ДОСТАВКА
по всей России

Аналог 2

★участок 40 сот.

Московская область, Мытищинский район, Мытищи, Ярославское ш., 107 [Показать на карте](#)

20 000 000 руб.

Общая информация:

Тип земли: пром. назначения
 Площадь участка: 40 сот.
 Газ: есть
 Канализация: есть
 Водоснабжение: есть
 Электричество: есть

Продаётся земельный участок площадью 40 соток в г.Мытищи в районе торгового центра "Спортмастер" - это по Ярославскому шоссе 4 км от МКАД в окружении жилых многоэтажных домов на землях населённых пунктов для строительства производственно-промышленного сооружения. Все центральные коммуникации проходят по границе участка. Идеальное место для строительства торгового, образовательного, производственного здания. Отличный, асфальтированный подъезд, удобное транспортное сообщение. Участок правильной формы, ровный рельеф. Собственность. В этом районе имеется ещё участок 9 соток с аналогичным назначением. Звоните, оперативный показ обеспечим!

Представитель: ID81145
 +7 926 484-31-31, +7 916 681-80-19



Аналог 3

★участок 2,0 га

Московская область, Химки городской округ, Химки [Показать на карте](#)

Ленинградское шоссе 7,0 км. до МКАД

80 000 000 руб.

Общая информация:

Тип земли: пром. назначения
 Площадь участка: 2,0 га
 Электричество: есть

Продаётся земельный участок 2 га, МО г. Химки, Вашутинское шоссе, ул.Заводская. Целевое назначение - Земли населённых пунктов. Земля в собственности. Вид разрешенного использования - эксплуатация зданий сооружений. Торг при осмотре.

Представитель: ID 30482
 +7 915 111-57-77



Аналог 4

★участок 6,0 га

Московская область, Мытищинский район, Мытищи, ш. Волковское, 1с497 [Показать на карте](#)

Осташковское шоссе 4,0 км. до МКАД

200 000 000 руб.

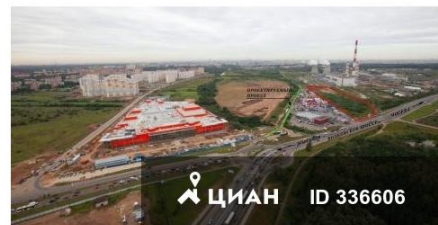
Общая информация:

Тип земли: пром. назначения
 Площадь участка: 6,0 га

Продается земельный участок площадью 6 Га промназначения в черте города Мытищи, 4 км от МКАД. Первая линия Волковского шоссе и проектируемого проезда. Все коммуникации по границе. Собственник. #200978070

Представитель: ID336606
 +7 926 275-53-82

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



Приложение № 3 Документы Заказчика


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 691578, дата выдачи 04.10.2013

Дата выдачи: "13" марта 2014 года

Документы-основания: • Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.11.2012 №736
• Передаточный акт от 08.11.2012

Субъект (субъекты) права: Открытое Акционерное Общество "Научно-исследовательский институт специальных систем связи "Интеграл", ИНН: 5029168735, ОГРН: 1125029010810, дата гос.регистрации: 30.11.2012, наименование регистрирующего органа: ИФНС России по г.Мытищи Московской области, КПП: 502901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Мытищи, 1-й Рупасовский пер., д.6

Вид права: Собственность

Объект права: Здание производственного корпуса - Комплекс специальной вычислительной техники, назначение: нежилое, 2 - этажное, общая площадь 2877,8 кв. м, инв.№ 139:042-4405, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Мытищи, пер. 1-й Рупасовский, д.5

Кадастровый (или условный) номер: 50:12:0000000:23176

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" октября 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/019/2013-229

Регистратор

Алтухова Д.М. (подпись)

50-АЭН 367218

Алтухова Д.М.
Контрольный управляющий
ОАО «ИИССС «Интеграл»
дир. (Алтухова Д.М.)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

над объектами недвижимого имущества

Здание производственного корпуса - Комплекс специальной вычислительной техники
надлежащие объектам недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Мытищи
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	переулок
	Наименование	1-й Рутасовский
Номер дома	5	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Иное описание местоположения		
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	139:042-4405/Б	

Технический паспорт составлен по состоянию на 26 октября 2010 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ФГУП «НИИ ИНТЕГРАЛ»		ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» <i>Мытищинский филиал</i>	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Добычин Е.М.		Руководитель комплексной производственной группы №3 «Мытищинского филиала ГУП МО «МОБТИ» Ковалева А.В.	



*Копия передана
руководителю управления
по адресу: 141000, Мытищи, ул. Рутасовский, д. 5*

2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	стр.1
2	Описание (состав) технического паспорта	стр.2
3	Общие сведения о здании	стр.3
4	Состав объекта	стр.4
5	Ситуационный план М 1: 10000	стр.5
6	Ситуационный план М 1: 5000	стр.6
7	Позэтажный план здания М 1: 200	стр.7-8
8	Экспликация к поэтажному плану здания	стр.9-10
9	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	стр.11

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование Здание производственного корпуса - Комплекс специальной вычислительной техники

Год завершения строительства 1 992

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен железный каркас, утеплитель стекловата, гофрированн

Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 18569 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 2 877,8 кв.м

Площадь застройки 1557,0 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание ---

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 13 825 041,06 руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	01237
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Акт о завершении перепланировки нежилого помещения межведомственной (приемочной) комиссии от 19.10.2010 г.

4. Состав объекта

№ на плане Интегра	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 25 октября 2010 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Б	Основное	1992		13 825 041,06

стр. 4

5. Ситуационный план

Здание производственного корпуса - Комплекс специальной вычислительной техники

НАИМЕНОВАНИЕ ЭЛЕМЕНТА

М 1:10000

Лист 1 Всего листов 1



Адрес объекта: Московская обл., г. Мытищи, 1-й Рупасовский пер., д. 5

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Шитосов С.А.	<i>Шитосов</i>	Суханова Н.А.	<i>Суханова</i>

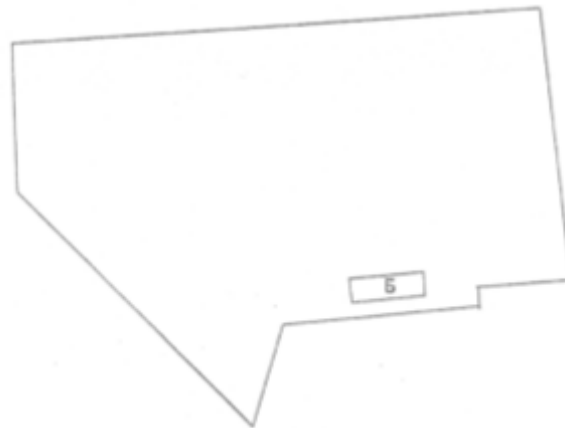
6. План объекта

Здание производственного корпуса - Комплекс специальной вычислительной техники

ИЗМЕРЕНИЕ ЗДАНИЯ

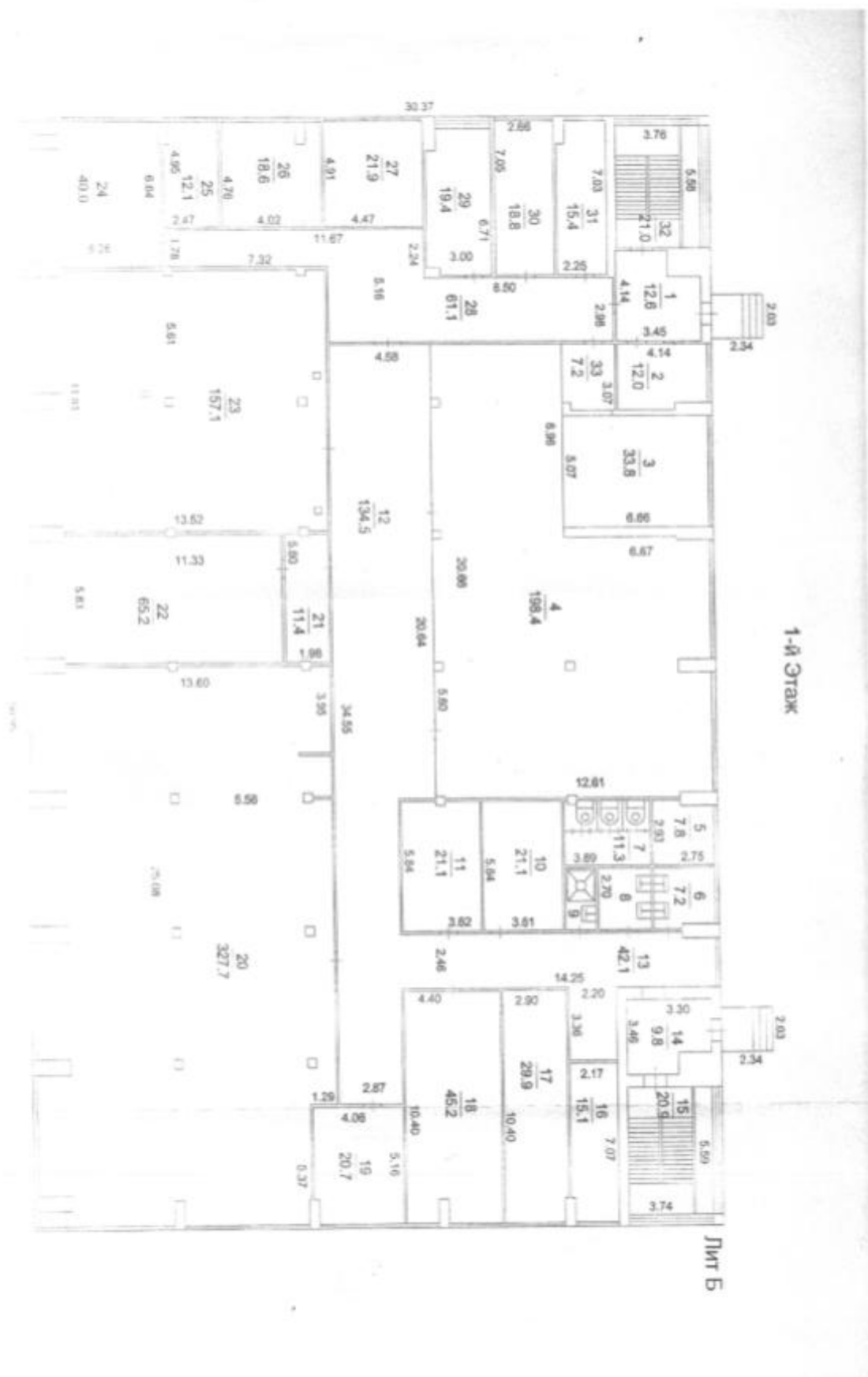
M 1:5000

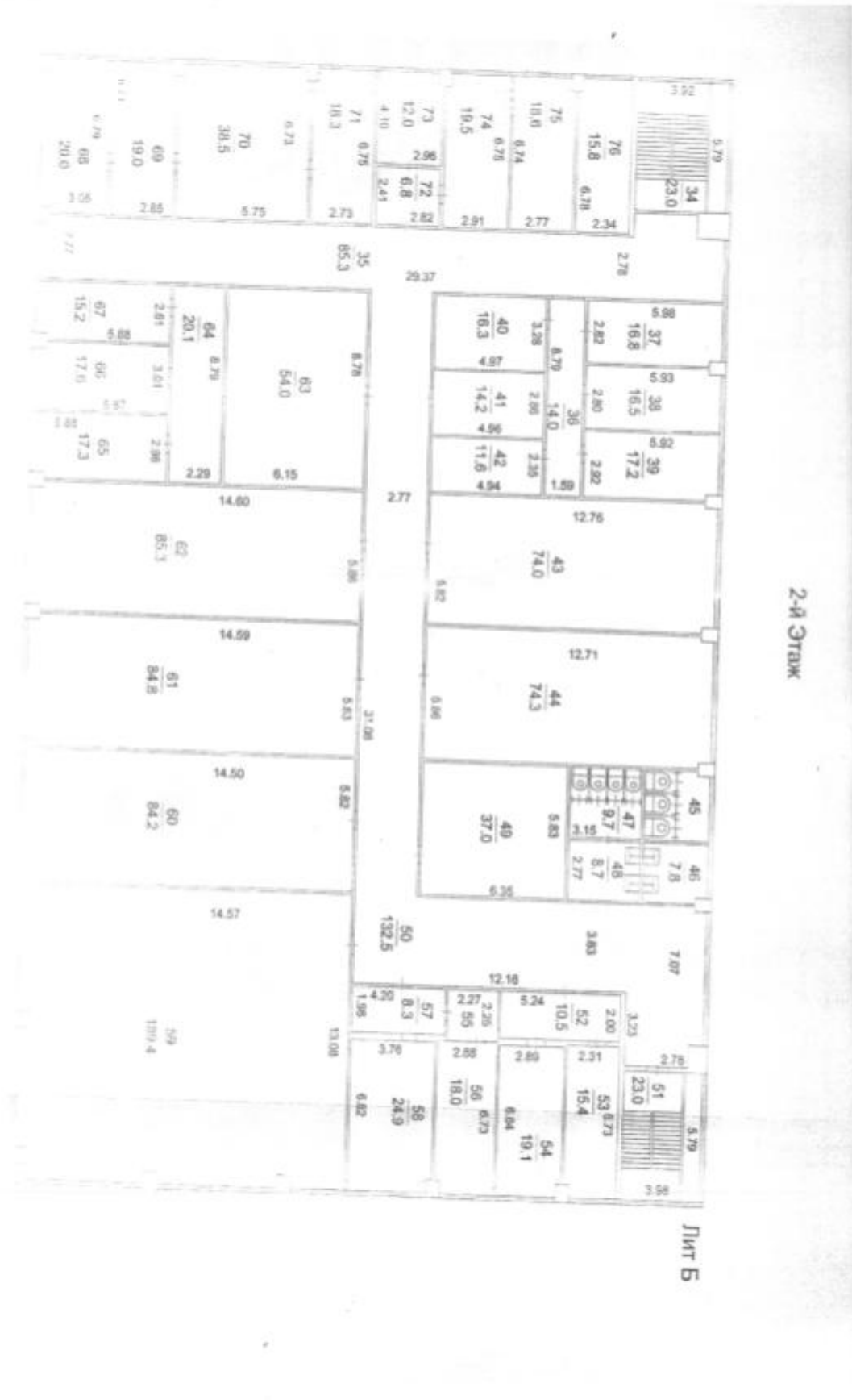
Лист 1 Всего листов 1



1 - в Рупасовский пер.

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Евдокимов С.А.	<i>Евдокимов</i>	Суханова Н.А.	<i>Суханова</i>





8. Экспликация к плану этажей здания

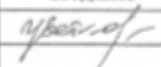
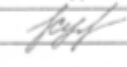
№ и литера по плану	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
			1	тамбур	12,6		
			2	ваксер	12,0		
			3	кабинет	33,8		
			4	кабинет	198,4		
			5	туалет	7,8		
			6	умывальная	7,2		
			7	туалет	11,3		
			8	умывальная	5,3		
			9	душ	3,9		
			10	кабинет	21,1		
			11	кабинет	21,1		
			12	коридор	134,5		
			13	коридор	42,1		
			14	тамбур	9,8		
			15	л/метка	30,9		
			16	комната отдыха	15,1		
			17	кабинет	29,9		
			18	насосная	45,2		
			19	шахта	20,7		
			20	мастерская	327,7		
			21	кабинет	11,4		
			22	кабинет	65,2		
			23	кабинет	157,1		
			24	кабинет	40,0		
			25	кабинет	12,1		
			26	кабинет	18,6		
			27	кабинет	21,9		
			28	коридор	61,1		
			29	комната отдыха	19,4		
			30	кабинет	18,8		
			31	кабинет	15,4		
			32	л/метка	21,0		
			33	кабинет	7,2		
	2		34	л/метка	23,0		
			35	коридор	85,3		
			36	коридор	14,0		
			37	кабинет	16,8		
			38	кабинет	16,5		
			39	кабинет	17,2		
			40	столовая	16,3		
			41	кабинет	14,2		
			42	кабинет	11,6		
			43	кабинет	74,0		
			44	кабинет	74,3		
			45	туалет	8,4		
			46	умывальная	7,8		
			47	туалет	9,7		
			48	умывальная	8,7		
			49	кабинет	37,0		
			50	коридор	132,5		
			51	л/метка	23,0		
			52	коридор	10,5		
			53	кабинет	15,4		
			54	кабинет	19,1		
			55	коридор	5,1		
			56	кабинет	18,0		
			57	коридор	8,3		
			58	кабинет	24,9		
			59	кабинет	189,4		
			60	кабинет	84,2		
			61	кабинет	84,8		
			62	кабинет	85,3		

1	2	3	4	5	6	7	8
Б	2		63	кабинет		54,0	
Б			64	коридор		20,1	
Б			65	кабинет		17,3	
Б			66	кабинет		17,6	
Б			67	кабинет		15,2	
Б			68	кабинет		20,0	
Б			69	кабинет		19,0	
Б			70	кабинет		38,5	
Б			71	кабинет		18,3	
Б			72	коридор		6,8	
Б			73	кабинет		12,0	
Б			74	кабинет		19,5	
Б			75	кабинет		18,6	
Б			76	кабинет		15,8	
				Всего:		2877,8	

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
Федеральное государственное унитарное предприятие Научно-исследовательский институт специальных систем связи Интеграл		Устав ФГУП "Научно-исследовательский институт специальных систем связи "Интеграл" с Приложением №1.; Свидетельство о государственной регистрации права № 50-50-12/069/2005-410 от 12.01.2006 г.	2- этаж., общая площ. 2826,8 кв.м. лит.Б

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Цветкова С.А.		Суханова И.А.	

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(или объекта недвижимого имущества)

Дата 20.04.2009 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 139-042-4405 (01237)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Здание производственного корпуса-комплекс специальной вычислительной техники

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Мытищинский р-н.	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	---
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Мытищи
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	1-й Рупасовский
Номер дома	5	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Б	
Иное описание местоположения	---	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 2 877,8 кв.мСтепень готовности объекта незавершенного строительства ---1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 2, количество подземных этажей -1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 19921.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:12:010 10 03:0024

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 139-042-4405 по состоянию на 19.09.2008 г. и свидетельства о государственной регистрации права № 50-50-12/069/2005-410 от 12.01.2006 г. Общая площадь здания изменилась с 2826,8 кв.м. до 2877,8 кв.м. за счет сноса и установки перегородок, а так же уточнения площадей.*

Материал стен - железный каркас с утеплением стекловатой, обшивка гофр. железом, асбестоцементными панелями.

Директор Мытищинского филиала №2 ГУП МО

МОБТИ

М. П.

Ткаченко М.В.

(подпись) (инициалы, фамилия)



*Генеральный Управляющий
ООО "Экономико-правовая экспертиза"
ИНН № 50-15/00152957
Итого: 1 шт. - (ссылка на 44)*

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 2

Здание

(тип объекта недвижимого имущества)

Дата 20.04.2009 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 139:042-4405 (01237)

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Мытищинский филиал №2

Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Директор Мытищинского филиала №2 ГБУ МО



Ткаченко М.В.

(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 2

Здание

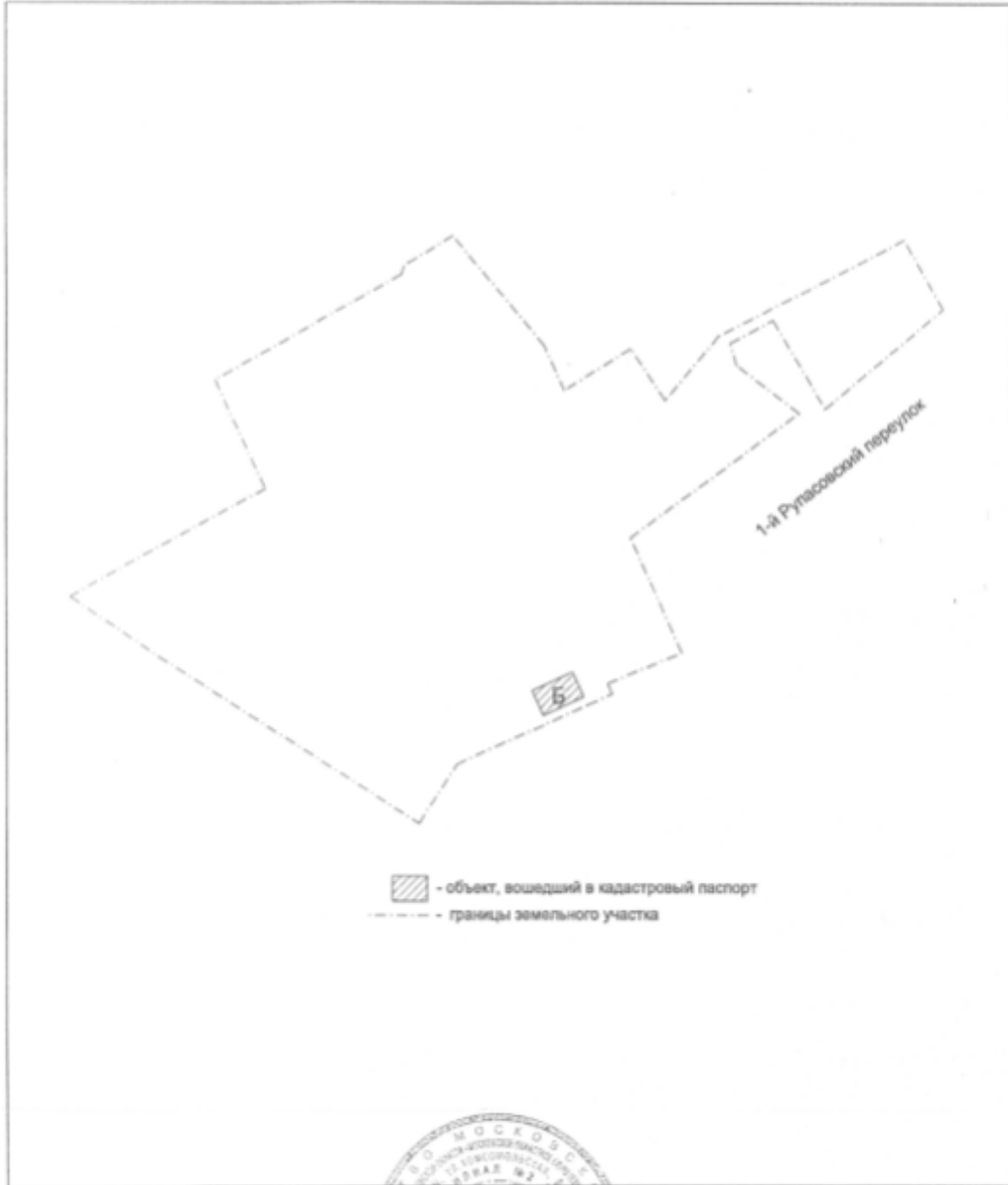
(тип объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

139:042-4405 (01237)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:6500

Директор Мытищинского филиала №2 ГУП МО «МОБИЛ»



Ткаченко М.В.

(инициалы, фамилия)

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Мытищинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое

назначение помещения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Мытищи
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	переулок
	Наименование	1-й Рупасовский
Номер дома	5	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Номер помещения (бокса)		
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	139:042-4405/Б /
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на

22 июня 2012 г.

дата обследования объекта в натуре



Железнодорожный управленческий
ОАО "ИИИИ. СпецСвязь"
ОАО "ИИИИ. СпецСвязь"
Александр А.А.



I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лотера)
1	2	3	4
1	Российская Федерация	Акт приема-передачи на баланс "Комплекса специальной вычислительной техники" от 16.07.1993. Свидетельство о государственной регистрации права № 50-50-12/071/2011-059 от 19.08.2011г.	1

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв. м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	1		31	тепловой пункт	15,4	3,02	
				Итого по пом. Тепловой пункт	15,4		



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 13.04.2016

Документы-основания: • Передаточный акт от 09.11.2012

• Распоряжение от 08.11.2012 №736

• Решение Арбитражного суда Московской области от 02.02.2015 №А41-78627/14, дата вступления в законную силу: 27.04.2015

Субъект (субъекты) права: Открытое Акционерное Общество "Научно-исследовательский институт специальных систем связи "Интеграл", ИНН: 5029168735, ОГРН: 1125029010810

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:12:0101003:1888

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения зданий и сооружений, общая площадь 1 785 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Мытищинский р-н, г Мытищи, пер 1-й Рупасовский, д 5.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50-12/014/2013-344.

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50-12/014/2013-344

Федоренко Е. Н.

50-ББ № 187245

Федерал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
 (наименование органа кадастрового учета)
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выпускается по государственному кадастру недвижимости)
 17.01.2013 № МО-12/ЭВ-27257

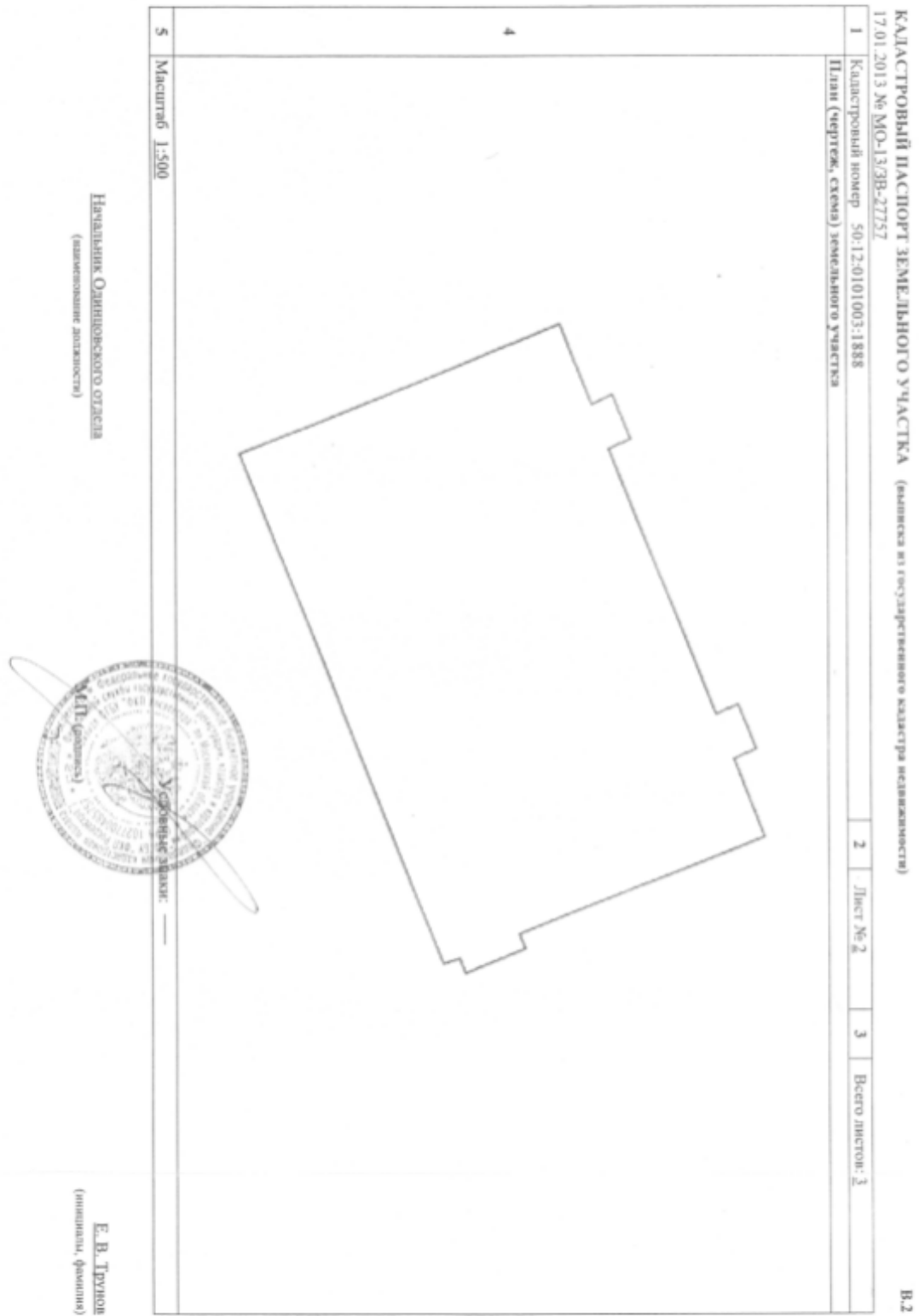
1	Кадастровый номер	50:12:0101003:1888	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3	
4	Пределы кадастрового участка	50:12:0101003:24	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 17.01.2013			
5							
7	Местоположение:	Московская область, Мытишкинский район, городское поселение Мытишки, г. Мытишки, пр. 1-й Рупковский, дом 5					
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	
8.2	Земли населенных пунктов	Категория не установлена					
9	Разрешенное использование:	для размещения зданий и сооружений					
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:						
11	Площадь: 1785 +/- 15 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.):	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²):	14	Система координат: МСК-50, зона 2
15	Сведения о правах:						
16	Особые отметки:						
17							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 50:12:0101003:1888, 50:12:0101003:1889				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____				
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:12:0101003:24				

Начальник Кадастрового отдела
 (наименование должности)



Вотин фонд!
Федеральный кадастровый паспорт
№ 50/17/01/003/24

Е. В. Трунов
 (подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
17.01.2013 № МО-13/ЭВ-27257

1		2		3	
Кадастровый номер: 50:12:0101003:1888		Лист № 2		Всего листов: 2	
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (кв²)	Характеристики	Лица, в пользу которых установлены обременения	
4	1	весь	В соответствии с генпланом г. Мытищи		
	2	весь	Без права дополнительного строительства		
	3	весь	Обеспечение доступа к существующим подземным коммуникациям для их ремонта и обслуживания		

Начальник Одиноковского отдела
(подпись, должность)



Е. В. Трунов
(подпись, фамилия)


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 225453, дата выдачи 06.05.2013

Дата выдачи: "13" марта 2014 года

Документы-основания: • Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.11.2012 №736
• Передаточный акт от 09.11.2012

Субъект (субъекты) права: Открытое Акционерное Общество "Научно-исследовательский институт специальных систем связи "Интеграл", ИНН: 5029168735, ОГРН: 1125029010810, дата гос.регистрации: 30.11.2012, наименование регистрирующего органа: ИФНС России по г.Мытищи Московской области, КПП: 502901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Мытищи, 1-й Рупасовский пер., д.6

Вид права: Собственность

Объект права: Теплотрасса, назначение: нежилое, протяженность 475 м, инв.№ 139:110-12025, лит. 1Т, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский р-н, г Мытищи, пер 1-й Рупасовский, д 5

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-12/067/2012-516

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-12/014/2013-274

Регистратор

Алтухова Д.М.

МП (подпись)

50-А3Н 367220

ОАО
"Интеграл"
Научно-исследовательский институт специальных систем связи

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Сооружение

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 26.06.2012 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 139-110-12025

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Теплотрасса

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации		
Район	---	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	---
Населенный пункт	тип	
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	<u>IT</u>	
Иное описание местоположения	<u>Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок, д.5</u>	

1.3. Основная характеристика: протяженность 475 м
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: теплоснабжение

1.5. Этажность:
количество этажей ---, количество подземных этажей ---

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2002

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества _____

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 139-110-12025 лит. 1Б по состоянию на 26.06.2012 г. на объект "Теплотрасса". Протяженность теплотрассы составляет 475,4 м. Протяженность трубопровода теплотрассы составляет 950,8 м.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы
Управления по работе с клиентами ГУП МО "МОБТИ"



И.И. Щедрина

(инициалы, фамилия)

*Формуляр
Косовский
Григорьевский
ОАО «Интеграл»*

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 2

Сооружение

(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

139:110-12025

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:2000

Руководитель комплексной производственной группы №2
Управления по работе с клиентами ФГУП МО "МОБИЛ"



М. П.

И.И. Щедрина
(подпись)

И.И. Щедрина

(инициалы, фамилия)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

код объекта недвижимости и классификация

Теплотрасса




наименование сооружения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

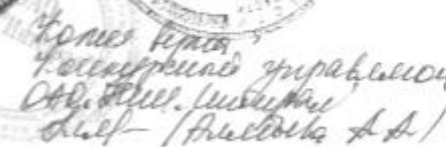
Субъект Российской Федерации		
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	IT	
Иное описание местоположения	Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок, д.5	

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	139:110-12025

Технический паспорт составлен по состоянию на 26 июня 2012 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ФГУП "НИИ "Интеграл"		ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Директор ФГУП "НИИ "Интеграл"		Руководитель комплексной производственной группы №2 Управления по работе с клиентами ГУП МО "МОБТИ" И.И. Шедрина	
А.Е. Соловьев			




 Руководитель управления
 ООО "Экономико-правовая экспертиза"
 А.А. Прудникова А.А.

2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Описание (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план (М 1:10000)	5
6	План теплотрассы (М 1:2000)	6
7	Экспликация к плану теплотрассы	7
8	Запись о правообладателях	8

стр. 2

3. Общие сведения

Наименование: Теплотрасса
 Назначение: теплоснабжение

3.1 Краткое описание

Теплотрасса (тип IT) представляет собой сооружение, проложенное надземным способом, состоящее из две трубы от врезки в существующую надземную теплотрассу к вводу трубопроводного корпуса - комплекса специальной вычислительной техники ФГУП ВНИИ «Интеграл» (ввод в надземную часть здания), расположенному на территории ВНИИССС по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский переулок, д.5

Протяженность теплотрассы составляет 475,4 м.

Протяженность трубопроводов теплотрассы составляет 950,8 м.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Стоимость

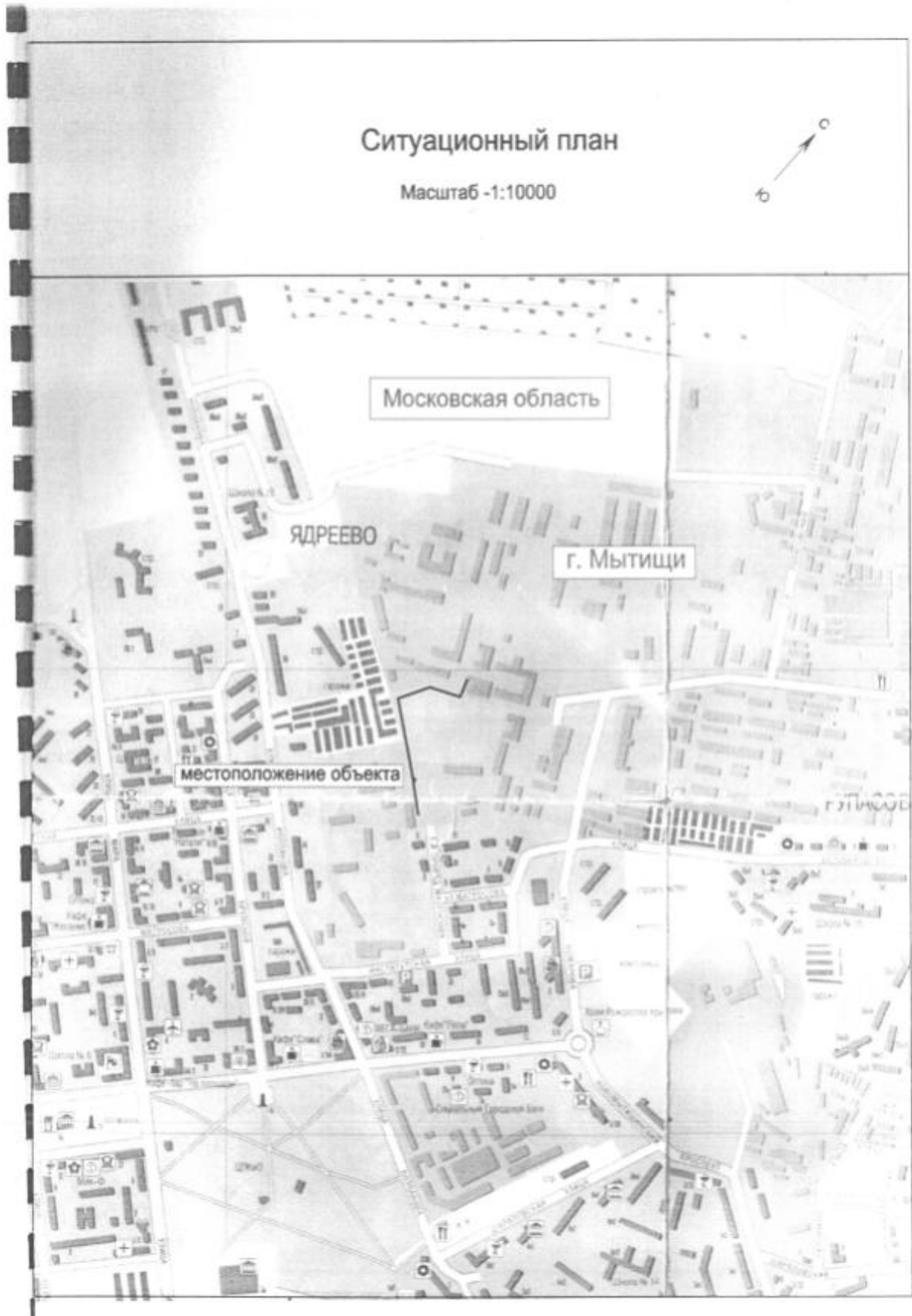
Балансовая стоимость (для юридических лиц) 1 801 448,40 руб.
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

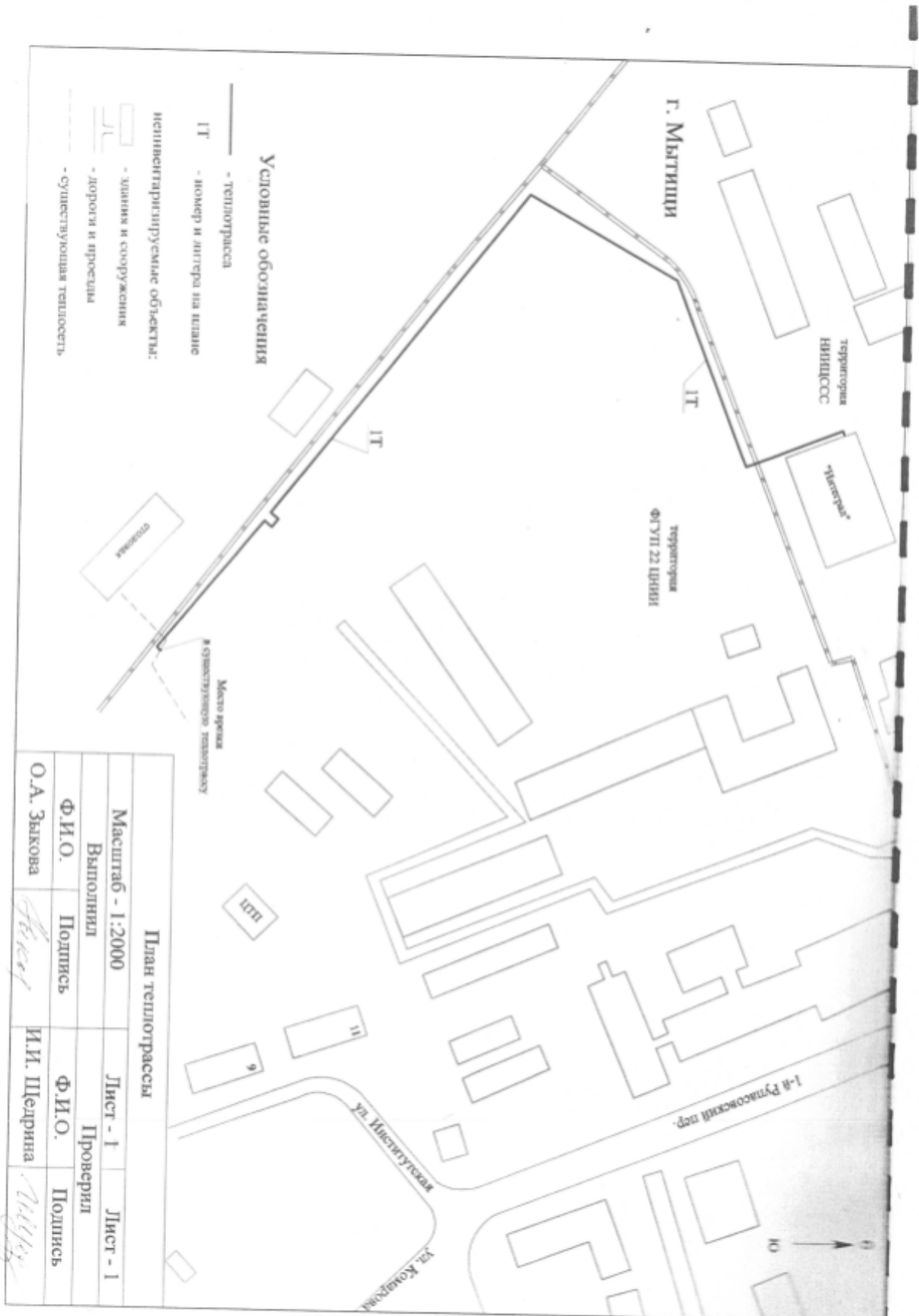
3.5. Примечание

4. Состав объекта

№ по плану Инвентаря	Наименование сооружений	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 01 июня 2012 г. (руб.)
1	2	3	4	5
17	Теплотрасса	2002	000000122	1801448,40

стр. 4





7. Экспликация к планам сооружений
(инженерных сетей, газопроводов, нефтепродуктопроводов, электрических и телефонных сетей, дорог, проездов, площадок и ограждений)

№ и литера на плане	Наименование сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (единица измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
1Г	Теплотрасса	Назначение сооружения	<i>теплоснабжение</i>
		Протяженность трассы (м)	<i>475,4</i>
		в том числе: подземные участки	-
		надземные участки	<i>475,4</i>
		Протяженность трубопроводов (м)	<i>950,8</i>
		в том числе: подземные участки	-
		надземные участки	<i>950,8</i>
		Трубопроводы (материал)	<i>сталь в ППУ изоляции</i>
		Трубопроводы (диаметр условный) (мм)	<i>100</i>
Колодцы (шт)	-		

стр. 7

8. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Зыкова О.А.	<i>Зыкова</i>	Шедрина И.И.	<i>Шедрина</i>

Открытое акционерное общество
**Научно-исследовательский институт специальных систем связи
 «Интеграл»**
КОНКУРСНОЕ ПРОИЗВОДСТВО

141006, г. Мытищи Московской области,
 1-й Рупасовский пер. д.6
 Адрес для направления корреспонденции
 конкурсному управляющему
 410048 г. Саратов ул. Тульская д.53/26 кв.2

тел.: 583-92-33, факс: 583-92-33,

Тел. конкурсного управляющего
 8-962 628 85 49, 89173225555

Балансовая справка об объекте оценки
 по состоянию на 01.04.2016г.

Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб. на 01.04.2016
Индивидуальный тепловой пункт	Отсутствует	2002	700 000	0
Комплекс специальной вычислительной техники-здание производственного корпуса нежилое 2-этажное	Отсутствует	1992	13 277 297,81	12417500,38
Земельный участок 1785 кв.м. кадастровый номер 50:12:0101003:1888	Отсутствует	2012	0,00	0
Теплотрасса КСВТ, 475 м	Отсутствует	2002	2 164 731,6	0
Итого:			16142029,41	12417500,38

Конкурсный управляющий
 Главный бухгалтер



А.А. Алябьева
 Р.Д. Перекосова

Приложение № 4

Документы Оценщика



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77
(800) 700-68-77www.sk-if.ru
info@sk-if.ru**ПОЛИС № ГО-ОЦ-1537/15****обязательного страхования ответственности оценщиков**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-1537/15 от 10.09.2015г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Экономико-правовая Экспертиза»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	115093, г.Москва, 1-й Щипковский переулок, д.3, офис 320
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	30 000 (Тридцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «24» сентября 2015 г. по «23» сентября 2016 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 10.09.2015г.

**Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»**
Заместитель Генерального директора по
корпоративному страхованию на основании
доверенности №1111/15-ЦО-27 от 07.07.2015г.

(Итаев А.П.)
М.П. «10» сентября 2015г.



**Страхователь:
ООО «Экономико-правовая Экспертиза»**
Генеральный директор на основании Устава



(Разоронова М.А.)
М.П. «10» сентября 2015г.



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77

(800) 700-68-77

www.sk-if.ru

info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1348/15
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1348/15 от 25.06.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Фесенко Михаил Юрьевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	109559, г. Москва, Тихорецкий бульвар, д.4, корп.2, кв.169
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	12 000 (Двенадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» июля 2015 г. по «30» июня 2016 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 25.06.2015г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и
ответственности УКС на основании доверенности
№0495/15-ЦО-2 от 10.04.2015г.

(Потапова Е.Ю.)

М.П. «25» июня 2015г.



Страхователь:
Фесенко Михаил Юрьевич

(Фесенко М.Ю.)

«25» июня 2015г.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

27 марта 2012 г.

Дата

№ 2810-12

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Фесенко Михаил Юрьевич

Паспорт 45 07 №127662 выдан
ОВД РАЙОНА ЛЮБЛИНО Г. МОСКВЫ

(Ф.И.О. оценщика)

31.03.2004

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова

диплом о профессиональной переподготовке ПП 541345

10.09.2003

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1375 от « 11 июля 2008 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.

(Ф.И.О.)



Москва





УДОСТОВЕРЕНИЕ
о повышении квалификации

Настоящее удостоверение выдано **Фесенко**
(фамилия, имя, отчество)
Михаилу Юрьевичу

в том, что он (она) с **15 сентября 2014** г. по **03 октября 2014** г.
прошел(а) обучение
в ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова»
по **программе «Оценочная деятельность»**
(наименование дополнительной профессиональной программы)


в объеме **108 часов**
(количество часов)

Стажировка в(на) _____

Итоговая аттестация **экзамен с оценкой 5 (отлично)**

Город **Ярославль** год **2014**

Ректор _____
М.П. _____
Секретарь _____


Удостоверение является документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер **15160**

История / ИИГ - Ярославль