

2016

ООО «АСМ - Солюшнс»
Asset & Collateral Management Solutions

ОТЧЕТ № 281/1-16

**об определении рыночной стоимости недвижимого
имущества,
расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Рябиновая, д. 53**

дата оценки: «01» августа 2016 года

г. Москва 2016 г.

Asset & Collateral Management Solutions
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АСМ - Солюшнс»
(Asset & Collateral Management Solutions)

ИНН 7726665382, КПП 772601001, ОГРН 1107746940410
 105187, г. Москва, Измайловское шоссе, д.71, стр.8.
 ТЕЛЕФОН: (495) 943-25-59 ACM-SOL@YANDEX.RU

ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ № 281/1-16

Настоящее заключение подготовлено ООО «АСМ - Солюшнс» в соответствии с Договором № 281-16 от 01 августа 2016 г. Заключение является неотъемлемой частью Отчета № 281/1-16, составленного 06 декабря 2016 г. на ___ листах.

Краткое изложение основных фактов и выводов.

Сведения о проведения оценки	
Заказчик оценки	<p style="text-align: center;">Открытое акционерное общество «Московский межреспубликанский винодельческий завод» (ОАО «ММВЗ»)</p> Почтовый адрес: 121471, г. Москва, ул. Рябиновая, д. 53 Юридический адрес: 121471, г. Москва, ул. Рябиновая, д. 53 ИНН 7729096222, КПП 774850001 БИК 044525062 ОГРН 1027700365802 от 28.10.2002 г.
Оценочная организация	<p style="text-align: center;">ООО «АСМ-Солюшнс»</p> Юридический адрес: 117556, РФ, г. Москва, ул. Артековская, д.5, корп. 1. Фактический адрес: 105187, РФ, г. Москва, Измайловское шоссе, д. 71, стр. 8 ИНН 7726665382, КПП 772601001, ОГРН 1107746940410, дата присвоения: 18.11.2010 г. Полис страхования ответственности оценщиков при осуществлении профессиональной деятельности № L26-23117/0001 от 20.11.2015 г., выдан САО ЭРГО, место нахождения: 127005, г. Москва, ул. Бутырская, д. 46, стр. 1, телефон: +7 (495) 725-78-90. Период действия с 01.12.2015 г. по 30.11.2016 г. Общий предел ответственности–30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Основание проведения оценки	Договор № 281-16 от 01 августа 2016 г.
Оценщик	Специалист-оценщик Просунко Олег Николаевич – член Ассоциации СРО «НКСО», свидетельство №00034 от 04.03.2008 г. Диплом ИП № 433901, регистрационный номер № 53, выдан решением ММИЭИФП от 09.02.2005 г. Полис обязательного страхования ответственности № 433-079586/15 от 01.12.2015 г., выданного СПАО «Ингосстрах» (117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2, тел: (495) 956-55-55). Срок действия с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. Предел ответственности – 10 000 000 (Десять миллионов) рублей. Стаж работы – 10 лет.
Сведения об оцениваемом объекте	
Объект оценки	
Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: 121471, г. Москва, ул. Рябиновая, д. 53, принадлежащих на правах собственности ОАО «ММВЗ» (ИНН: 7729096222, ОГРН 1027700365802 от 28.10.2002 г.), (подробно смотреть пункт 2.1)

Asset & Collateral Management Solutions

	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
Первоначальная балансовая и остаточная стоимости, руб.	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: 121471, г. Москва, ул. Рябиновая, д. 53, принадлежащих на правах собственности ОАО «ММВЗ» (ИНН: 7729096222, ОГРН 1027700365802 от 28.10.2002 г.), (подробно смотреть пункт 2.1)	358 046 288,54	218 822 694,88
Адрес Объекта оценки	г. Москва, ул. Рябиновая, д. 53		
Цель и задачи проведения оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для внесения в уставный капитал		
Даты			
Дата оценки	01 августа 2016 г.		
Срок проведения оценки	01 августа 2016 г. – 06 декабря 2016 г.		
Дата составления отчета	06 декабря 2016 г.		
Курсы валют, установленный ЦБ России на дату оценки			
1 долл. США = 67,0512 руб. 1 Евро = 74,3799 руб.			
Используемые стандарты оценки			
<ul style="list-style-type: none"> • Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1,2,3), утвержденные приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №№ 297-299; ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611; • основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007; • СТО СДС СРО НКСО 1.2-2007 "Основные правила деятельности членов СРО НКСО" (КОДЕКС ЭТИКИ); • СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки"; • СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости"; • СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 "Требования к отчету об оценке"; • СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости"; 			

Asset & Collateral Management Solutions

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

№	Код (шифр)	Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.
		Объект оценки, в том числе:	1 043 603 285,12
		Здания	
1	100018	Подсобный корпус (зарядная станция и холодильный и компрессорный цех) стр.№4 кад. (усл.) №301956	34 864 869
2	40	Гараж-стоянка, лит. Б	30 576 250
3	1000010	Гараж (старый) стр.№6 кад. (усл.) № 301958	6 366 373
4	0041	2-х этажное здание магазина с контрольно-пропускным пунктом кад. (усл.) № 301960 стр.№8.	3 357 421
5	1000013	Винохранилище стр.№3 кад. (усл.) № 301955	184 350 365
6	1000007	Главный производственный корпус стр.№2 кад. (усл.) № 301954	459 627 891
7	10000011	Вспомогательный корпус стр.№5 кад. (усл.) № 301957	54 034 727
8	1000008	Административный корпус стр.№1 кад. (усл.) № 301953	84 413 811
9	39	2-х этажный административно-бытовой корпус, лит. В	2 024 794
10	277	Распределительный пункт высоковольтной сети (ПИ 5050), стр.11	776 498
11	1000023	Центральный тепловой пункт (котельная) стр.№9 кад. (усл.) № 301961	5 851 501
12	12	Контрольно-пропускной железнодорожный пост, стр.№7 кад. (усл.) № 301959	119 405
		ИТОГО	866 363 905
13	1000006	Склад Ангар	277 737
		Сооружения	
1	115	Навес над коньячным цехом	621 132
3	218	Переезд с деревянным настилом	35 212
3	123	складское помещение в зарядном цехе	246 007
4	124	Помещение мастера в новом гараже	51 151
5	125	Автомобильная стоянка на 36 маш.мест	417 997
6	127	Площадка ПМ 5 в котельной	149 574
7	128	Устройство наружных коммуникаций котельной	511 277
8	129	Смотровой колодец ливневой канализации котельной	135 758
9	267	Труба дымовая Д=800мм L=45 м	4 181 532
10	268	Труба дымовая Д=800мм L=45 м	4 181 532
11	100000073	Погрузочно-разгрузочная эстакада	112 759 238
12	1000105	Автодороги и тротуары	506 284
13	1000106	Выпуск канализации	60 893
14	1000101	Главный выезд	51 427
15	1000110	Железнодорожный путь	1 807 080
16	107	Канализация внутренних помещений	87 717
17	1000102	Ограждение завода	179 592
18	112	Устройство а/д покрытия	30 915
19	29	Металлическое ограждение	332 517
20	114	Бассейн	201 568
21	30	Ограждение	387 049
		ИТОГО	126 935 452
		Передаточные устройства	
1	239	Система вентиляции в машинном отд. фреоновой холод. установки	201 104
2	244	Система вентиляции в помещении сироповарки и колероварки	30 671
3	245	Локально-вычислительная сеть 1 этаж	91 420
4	251	Структурированная кабельная система в тарном цехе	9 663
5	254	Система охранной сигнализации на территории "ММВЗ" (помещение ОТХМК)	8 936
6	253	Трубопровод подачи сжатого воздуха и ледяной воды для л. Тетра Пак	103 566
7	255	Вентилятор осевой с входными элементами сети для л. Тетра Пак	50 082
8	257	Вентилятор канальный осевой с входными элементами сети для л. Тетра Пак	24 402
9	252	Электрокоммуникации линии Тетра Пак	139 618
10	248	Устройство канализации для линии Тетра Пак	530 465
11	250	Устройство линии конденсата для оборудования Тетра Пак	92 822
12	249	Устройство паропровода для л. Тетра Пак	46 842
13	243	Структурированная кабельная система	16 717
14	242	Трубопровод подачи коньяка в дубовые бочки	99 761
15	241	Система авт пожарной сигнализации и оповещения о пожаре (корпус вспомогат. служб)	508 974
16	235	Система охранной сигнализации на территории завода	487 500
17	234	Независимый трубопровод холодной воды в котельной	108 290
18	233	Система охранной сигнализации в м-не	32 797
19	237	Трубопровод из спец. цеха в напорное отделение вина	164 473

Asset&Collateral Management Solutions

20	232	Устройство молниезащиты на корпусе "Винохранилище"	935 209
21	229	Трубопровод между транспортным и коньячным цехом.	114 865
22	231	Автоматическая пожарная сигнализация (6 эт. администрат. кор).	98 571
23	991223	Вентиляционное оборудование в ЦТП (П1-В1, КИПА П1, Решетки)	121 123
24	999	Трубопровод обеспечения холодом Отделения № 2 (отд. 5) цеха полусласдких вин и ко	742 667
25	292	Система сигнализации взрывоопасных концентраций в помещении приемки спирта	247 561
26	291	Локальная система оповещения и трансляции	237 737
27	290	Система видеонаблюдения и охранной сигнализации на территории	75 455
28	287	Система видеонаблюдения и контроля доступа	138 565
29	286	Система контроля доступа на основе турникета PERCo	360 236
30	283	Система вентиляции коньячного цеха	654 580
31	282	Приточная вентиляция коньячного цеха	100 790
32	281	Трубопровод сжатого воздуха	362 796
33	276	Система трубопровода снабжения технологических потребителей холодом	370 109
34	275	Трубопровод на наружные сети из цеха регенерации для умягчения воды	379 682
35	274	Трубопровод из коньячного цеха в напорное отделение	461 047
36	273	Трубопровод из приемного отделения в цех	819 951
37	272	Газопровод котельной	747 775
38	270	Технологические трубопроводы котельной	3 764 465
39	269	Электроосвещение дымовых труб	210 391
40	266	Тепловые сети котельной	2 373 435
41	265	Ливневая канализация котельной	294 631
42	263	Водопровод котельной	629 751
43	262	Система внутреннего отопления котельной	1 238 348
44	261	Система вентиляции котельной	127 432
45	260	Электрокоммуникации ЦТП и боленрой	897 295
46	259	Паропровод в котельной	1 125 967
47	240	Охранно-пожарная сигнализация в котельной	63 778
48	258	Конденсатоотводчик в котельной в комплекте с конденсатоотводчиками	864 272
49	185	Оптоволоконная сеть между компьютерами и сервером	126 050
50	184	Тепловая завеса в финском складе	81 949
51	183	Воздушная тепловая завеса финского склада	93 394
52	180	Освещение (гаража)	231 386
53	178	Трубопровод (в гараже)	104 792
54	176	Кабельная линия длиной в 240м. (1 шт)	171 717
55	175	Кабельная линия длиной в 240м. (1 шт)	171 717
56	164	Технологический трубопровод	6 502 992
57	1000151	Теплотрасса	174 552
58	162	Теплосеть горячей воды от котельной	192 219
59	169	Перекладка паропровода	580 936
60	1000152	Паропровод	2 924 825
61	1000153	Наружное освещение	221 520
62	163	Наружная тепловая сеть	122 681
63	160	Канализационная сеть	701 385
64	158	Кабельная сеть административного корпуса	117 510
65	165	Водостоки	2 880 047
66	154	Водопроводная сеть	319 161
67	1000156	Водопровод РД-200-681	143 765
68	1000155	Водопровод общественного водоснабжения	81 681
69	157	Внутрицеховая кабельная сеть	1 522 241
70	166	Внутриплощадочные теплосети	713 538
71	159	Внутриплещ. низковольтная сеть	244 907
72	221	Приточная система вентиляции в зарядном цехе	222 161
73	222	Автоматическая пожарная сигнализация (часть 2 этажа АБК)	53 285
74	219	Система сигнализации взрывоопасных концентраций в помещении цеха хранения коньяк	119 553
75	215	Электрокоммуникации линии розлива Кронес	361 953
76	214	Вытяжная вентиляционная система с воздуховодом от линии Кронес	26 811
77	213	АРМ системы пожарной сигнализации	31 649
78	212	Локально-вычислительная сеть (ЛВС)	152 668
79	210	Система пожарной сигнализации (коньячный корпус)	167 737
80	6553	Компьютерные кабельные сети	300 439
81	186	Система автоматической пожарной сигнализации здание АБК	1 158 173
82	187	Вытяжная вентиляция в стройцехе	15 514
83	188	Система автоматического водяного спринклерного пожаротушения	477 513
84	190	Воздушная тепловая завеса У-1 в гот. продукции вина	38 606
85	191	Воздушная тепловая завеса У-2 в гот. продукции вина	38 606
86	189	Тепловая воздушная завеса в розливе коньяка	46 018
87	197	Магистр. трубопровод холод и гор. воды в тарном це	283 865
88	196	Отопление в ХКЦ	313 434
89	199	Отопление в РМЦ	435 287
90	200	Отопление на складе акцизных марок	141 695
91	203	Тепловая завеса на акцизном складе коньяка	41 438

Asset&Collateral Management Solutions

92	202	Магистр. трубопровод гор. и хол. воды в винохр-ше.	300 479
93	208	Система автоматической пожарной сигнализации Главного корпуса	3 618 628
		ИТОГО	48 077 064
Строительство объектов ОС (строка 11503)			
1	ОС-6710	Проектирование замены системы кондиционирования	211 864,41
2	ОС-38	настройка АБК винохранилища	145 455,03
3	ОС-37	настройка АБК завода	385 028,02
4	ОС-246	Настройка над эстакадой	617 796,61
5	ОС-777	Рабочий проект выноса из непроходных каналов аммиака	546 610,17
6	ОС-289	Система кондиционирования воздуха, обеспеч. охладж	42 372,88
		ИТОГО	1 949 127,12¹

Отчет составлен в двух экземплярах, два экземпляра переданы Заказчику, электронная версия Отчета хранится в архиве оценочной организации и тиражированию не подлежит.

Заключение и отчет утвердил:
Генеральный директор
ООО «АСМ-Солюшнс»



Т.Ю. Большакова

¹ В состав Объекта оценки входят элементы различных этапов строительства, в частности: проектирование, рабочий проект т.д. Из-за отсутствия каких либо документов подтверждающих качественные и количественные характеристики Объектов, график распределения денежных средств на строительные-монтажные работы, а также отсутствуют достоверные сведения о завершении строительства, за рыночную стоимость принята балансовая стоимость.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	8
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	9
1.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
1.3. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	12
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ	12
1.6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
2.1. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	22
2.3. СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
2.4. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
2.5. ХАРАКТЕРИСТИКА ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
2.6. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
3. АНАЛИЗ РЫНКА.....	35
3.1. ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ.....	35
3.2. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ	37
3.3. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	51
5.1. ВЫБОР ВИДА ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	51
5.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	51
5.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	52
5.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	51
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	54
6.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	54
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	56
6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	66
6.4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	76
7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	77
7.1. ФОРМИРОВАНИЕ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА.....	78
7.3. АНАЛИЗ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАСХОДОВ	84
7.4. РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ	85
7.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ	88
8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	90
8.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ	90
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	90
8.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	104
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	105
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	108
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	113
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ	114

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1

Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: 121471, г. Москва, ул. Рябиновая, д. 53, принадлежащих на правах собственности ОАО «ММВЗ» (ИНН: 7729096222, ОГРН 1027700365802 от 28.10.2002 г.), (подробно смотреть пункт 2.1)		
Адрес Объекта оценки	г. Москва, ул. Рябиновая, д. 53		
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности		
Обладатель имущественных прав	Открытое акционерное общество «Московский межреспубликанский винодельческий завод»		
Первоначальная балансовая и остаточная стоимость, руб.	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: 121471, г. Москва, ул. Рябиновая, д. 53, принадлежащих на правах собственности ОАО «ММВЗ» (ИНН: 7729096222, ОГРН 1027700365802 от 28.10.2002 г.), (подробно смотреть пункт 2.1)	358 046 288,54	218 822 694,88
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для внесения в уставный капитал		
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для внесения в уставный капитал		
Вид(ы) определяемой стоимости	Рыночная		
Дата оценки	01 августа 2016 г.		
Дата составления отчета	06 декабря 2016 г.		
Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценка проводится в соответствии с описанием, представленным в Задании на оценку (см. приложения к отчету), без проведения осмотра объекта оценки		
Ограничения по использованию полученного результата	Заказчик не вправе использовать данный Отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке и Заданием на оценку.		
Суждение оценщика о возможных границах интервала стоимости Объекта	Заданием на оценку не предусматривается		
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки не проводился.		
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Не предоставлены правоудостоверяющие документы на объекты: Гараж-стоянка, лит. Б, 2-х этажный административно-бытовой корпус, лит. В, Распределительный пункт высоковольтной сети (РП 5050), стр.11, Склад Ангар. Технические документы: Склад Ангар.		
Иная информация, предусмотренная ФСО	Дополнительные требования к Отчету об оценке Заданием на оценку не установлены.		

Asset&Collateral Management Solutions

1.1. Применяемые стандарты оценки

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщика), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты *СРО НКСО*:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611);
- основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007;
- СТО СДС СРО НКСО 1.2-2007 "Основные правила деятельности членов СРО НКСО" (КОДЕКС ЭТИКИ);
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки";
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости";
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 "Требования к отчету об оценке";
- СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости";

Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки**Объекта оценки**

Оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации в связи с чем применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) является обязательным для всех субъектов оценочной деятельности.

Обязательность применения стандартов Ассоциации СРО «НКСО» обусловлена тем, что Оценщик, подготовивший данный Отчет является членом Ассоциации СРО «НКСО».

1.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- 1) Свидетельство о регистрации права 77 АМ №702877 от 29.11.2010 г.
- 2) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 3) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 4) Свидетельство о регистрации права 77 АМ №702879 от 29.11.2010 г.
- 5) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 6) Свидетельство о регистрации права 77 АМ №701616 от 22.12.2010 г.
- 7) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 8) Свидетельство о регистрации права 77 АМ № 702876 от 29.11.2010 г.
- 9) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 10) Свидетельство о регистрации права 77 АМ № 702875 от 29.11.2010 г.
- 11) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 12) Свидетельство о регистрации права 77 АМ №702878 от 29.11.2010 г.
- 13) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 14) Свидетельство о регистрации права 77 АМ №702874 от 29.11.2010г.
- 15) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 16) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 17) Свидетельство о регистрации права 77 АМ № 702880 от 29.11.2010 г.
- 18) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 19) Свидетельство о регистрации права 77 АМ № 702881 от 29.11.2010 г.
- 20) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 21) Кадастровый паспорт земельного участка №77/501/12-83085 от 15.10.2012 г.
- 22) Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды №М-07-006036 от 16июля 1996 г.

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Таблица 1.2

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии вышеперечисленных документов получены от Заказчика. Доказательство достоверности информации, указанной в документах возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Информация о виде и объеме прав на Объект оценки получена. Документы подтверждают существующие права на Объект оценки (Свидетельство о государственной регистрации права)
Сопоставление данных об Объекте оценки	Соответствуют
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Не зарегистрировано

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта на дату оценки.

Копии перечисленных выше документов прилагаются к настоящему отчету.

1.3. Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.

- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.

- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.

- Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

- В состав Объекта оценки входят элементы различных этапов строительства, в частности: проектирование, рабочий проект т.д. Из-за отсутствия каких либо документов подтверждающих качественные и количественные характеристики Объектов, график распределения денежных средств на строительно-монтажные работы, а также отсутствуют достоверные сведения о завершении строительства, за рыночную стоимость принята балансовая стоимость.

- Здание ангара является не капитальным сооружением, которые присутствуют на каждом производственно-складском корпусе и являются инфраструктурными объектами, Оценщик принимает допущение что стоимость ангара косвенно ложится на стоимость основных зданий рассчитанной в рамках сравнительного и доходного подходов.

- Передаточные устройства и сооружения являются составной частью зданий или системами обеспечивающих функционирования. Определения рыночной стоимости передаточных устройств и сооружений путём индикации их первоначальной балансовой стоимости.

Asset&Collateral Management Solutions**1.4. Сведения о Заказчике оценки
Сведения о Заказчике (юридическое лицо)**

Таблица 1.3

Организационно-правовая форма	Открытое акционерное общество
Полное наименование	Открытое акционерное общество «Московский межреспубликанский винодельческий завод»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027700365802
Дата присвоения ОГРН	28.10.2002 г.
Почтовый адрес:	121471, г. Москва, ул. Рябиновая, д. 53

1.5.Сведения об Оценщике, подписавшем отчет

Таблица 1.4

ФИО	Просунко Олег Николаевич
Сведения о членстве в СРО оценщиков	Член Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО») свидетельство №00034 от 04.03.2008 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 433901, регистрационный номер № 53, выдан решением ММИЭИФП от 09.02.2005 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Сведения о страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Полис обязательного страхования ответственности № 433-079586/15 от 01.12.2015 г., выданного СПАО «Ингосстрах» (117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2, тел: (495) 956-55-55). Срок действия с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. Предел ответственности – 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
Основание для осуществления оценочной деятельности	Трудовой договор № 01/14-тд от 01.09.2014 г.
Контактный телефон	8 (495) 943-25-59
Почтовый адрес	105613, г. Москва, Измайловское шоссе, д. 71, стр. 8
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «АСМ-Солюшнс» Юридический адрес: 117556, РФ, г. Москва, ул. Артековская, д.5, корп. 1. Фактический адрес: 105187, РФ, г. Москва, Измайловское шоссе, д. 71, стр. 8 ИНН 7726665382, КПП 772601001, ОГРН 1107746940410, дата присвоения: 18.11.2010 г. Полис страхования ответственности оценщиков при осуществлении профессиональной деятельности № L26-23117/0001 от 20.11.2015 г., выдан САО ЭРГО, место нахождения: 127005, г. Москва, ул. Бутырская, д. 46, стр. 1, телефон: +7 (495) 725-78-90. Период действия с 01.12.2015 г. по 30.11.2016 г. Общий предел ответственности–30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Сведения о независимости	Требования о независимости выполнены

1.6. Основные факты и выводы**Общая информация**

Таблица 1.5

Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: 121471, г. Москва, ул. Рябиновая, д. 53, принадлежащих на правах собственности ОАО «ММВЗ» (ИНН: 7729096222, ОГРН 1027700365802 от 28.10.2002 г.), (подробно смотреть пункт 2.1)
Основание проведения оценки	Договор № 281-16 от 01 августа 2016 г.
Адрес Объекта оценки	г. Москва, ул. Рябиновая, д. 53
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности
Собственник/обладатель имущественных прав	Открытое акционерное общество «Московский межреспубликанский винодельческий завод»
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены

	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
Первоначальная балансовая и остаточная стоимости, руб.	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: 121471, г. Москва, ул. Рябиновая, д. 53, принадлежащих на правах собственности ОАО «ММВЗ» (ИНН: 7729096222, ОГРН 1027700365802 от 28.10.2002 г.), (подробно смотреть пункт 2.1)	358 046 288,54	218 822 694,88
Текущее использование Объекта оценки	В качестве производственно-складских и административно-бытовых зданий		

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Объект оценки	1 162 446 213	934 536 675	175 290 253 ²

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

№	Код (шифр)	Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.
		Объект оценки, в том числе:	1 043 603 285,12
		Здания	
1	100018	Подсобный корпус (зарядная станция и холодильный и компрессорный цех) стр.№4 кад. (усл.) №301956	34 864 869
2	40	Гараж-стоянка, лит. Б	30 576 250
3	1000010	Гараж (старый) стр.№6 кад. (усл.) № 301958	6 366 373
4	0041	2-х этажное здание магазина с контрольно-пропускным пунктом кад. (усл.) № 301960 стр.№8.	3 357 421
5	1000013	Винохранилище стр.№3 кад. (усл.) № 301955	184 350 365
6	1000007	Главный производственный корпус стр.№2 кад. (усл.) № 301954	459 627 891
7	10000011	Вспомогательный корпус стр.№5 кад. (усл.) № 301957	54 034 727
8	1000008	Административный корпус стр.№1 кад. (усл.) № 301953	84 413 811
9	39	2-х этажный административно-бытовой корпус, лит. В	2 024 794
10	277	Распределительный пункт высоковольтной сети (РП 5050), стр.11	776 498
11	1000023	Центральный тепловой пункт (котельная) стр.№9 кад. (усл.) № 301961	5 851 501
12	12	Контрольно-пропускной железнодорожный пост, стр.№7 кад. (усл.) № 301959	119 405
		ИТОГО	866 363 905
13	1000006	Склад Ангар	277 737
		Сооружения	
1	115	Навес над коньячным цехом	621 132
3	218	Переезд с деревянным настилом	35 212
3	123	складское помещение в зарядном цехе	246 007
4	124	Помещение мастера в новом гараже	51 151
5	125	Автомобильная стоянка на 36 маш.мест	417 997
6	127	Площадка ПМ 5 в котельной	149 574
7	128	Устройство наружных коммуникаций котельной	511 277
8	129	Смотровой колодец ливневой канализации котельной	135 758

² Рыночная стоимость сооружений, передаточных устройств и ангара

Asset&Collateral Management Solutions

9	267	Труба дымовая D=800мм L=45 м	4 181 532
10	268	Труба дымовая D=800мм L=45 м	4 181 532
11	10000073	Погрузочно-разгрузочная эстакада	112 759 238
12	1000105	Автомобильные дороги и тротуары	506 284
13	1000106	Выпуск канализации	60 893
14	1000101	Главный выезд	51 427
15	1000110	Железнодорожный путь	1 807 080
16	107	Канализация внутренних помещений	87 717
17	1000102	Ограждение завода	179 592
18	112	Устройство а/д покрытия	30 915
19	29	Металлическое ограждение	332 517
20	114	Бассейн	201 568
21	30	Ограждение	387 049
		ИТОГО	126 935 452
		Передаточные устройства	
1	239	Система вентиляции в машинном отд. фреоновой холод. установки	201 104
2	244	Система вентиляции в помещении сироповарки и колероварки	30 671
3	245	Локально-вычислительная сеть 1 этаж	91 420
4	251	Структурированная кабельная система в тарном цехе	9 663
5	254	Система охранной сигнализации на территории "ММВЗ" (помещение ОТХМК)	8 936
6	253	Трубопровод подачи сжатого воздуха и ледяной воды для л.Тетра Пак	103 566
7	255	Вентилятор осевой с входными элементами сети для л.Тетра Пак	50 082
8	257	Вентилятор канальный осевой с входными элементами сети для л. Тетра Пак	24 402
9	252	Электрокоммуникации линии Тетра Пак	139 618
10	248	Устройство канализации для линии Тетра Пак	530 465
11	250	Устройство линии конденсата для оборудования Тетра Пак	92 822
12	249	Устройство паропровода для л. Тетра Пак	46 842
13	243	Структурированная кабельная система	16 717
14	242	Трубопровод подачи коньяка в дубовые бочки	99 761
15	241	Система авт пожарной сигнализации и оповещения о пожаре (корпус вспомогат. служб)	508 974
16	235	Система охранной сигнализации на территории завода	487 500
17	234	Независимый трубопровод холодной воды в котельной	108 290
18	233	Система охранной сигнализации в м-не	32 797
19	237	Трубопровод из спец. цеха в напорное отделение вина	164 473
20	232	Устройство молниезащиты на корпусе "Винохранилище"	935 209
21	229	Трубопровод между транспортным и коньячным цехом.	114 865
22	231	Автоматическая пожарная сигнализация (6 эт. администрат. кор).	98 571
23	991223	Вентиляционное оборудование в ЦТП (П1-В1, КИПА П1, Решетки)	121 123
24	999	Трубопровод обеспечения холодом Отделения № 2 (отд. 5) цеха полусладких вин и ко	742 667
25	292	Система сигнализации взрывоопасных концентраций в помещении приемки спирта	247 561
26	291	Локальная система оповещения и трансляции	237 737
27	290	Система видеонаблюдения и охранной сигнализации на территории	75 455
28	287	Система видеонаблюдения и контроля доступа	138 565
29	286	Система контроля доступа на основе турникета PERCo	360 236
30	283	Система вентиляции коньячного цеха	654 580
31	282	Приточная вентиляция коньячного цеха	100 790
32	281	Трубопровод сжатого воздуха	362 796
33	276	Система трубопровода снабжения технологических потребителей холодом	370 109
34	275	Трубопровод на наружные сети из цеха регенерации для умягчения воды	379 682
35	274	Трубопровод из коньячного цеха в напорное отделение	461 047
36	273	Трубопровод из приемного отделения в цех	819 951
37	272	Газопровод котельной	747 775
38	270	Технологические трубопроводы котельной	3 764 465
39	269	Электроосвещение дымовых труб	210 391
40	266	Тепловые сети котельной	2 373 435
41	265	Ливневая канализация котельной	294 631
42	263	Водопровод котельной	629 751
43	262	Система внутреннего отопления котельной	1 238 348
44	261	Система вентиляции котельной	127 432
45	260	Электрокоммуникации ЦТП и боленрой	897 295
46	259	Паропровод в котельной	1 125 967
47	240	Охранно-пожарная сигнализация в котельной	63 778
48	258	Конденсатопровод в котельной в комплекте с конденсатоотводчиками	864 272
49	185	Оптоволоконная сеть между компьютерами и сервером	126 050
50	184	Тепловая завеса в финском складе	81 949
51	183	Воздушная тепловая завеса финского склада	93 394
52	180	Освещение (гаража)	231 386
53	178	Трубопровод (в гараже)	104 792
54	176	Кабельная линия длиной в 240м. (1 шт)	171 717
55	175	Кабельная линия длиной в 240м. (1 шт)	171 717
56	164	Технологический трубопровод	6 502 992
57	1000151	Теплотрасса	174 552

Asset&Collateral Management Solutions

58	162	Теплосеть горячей воды от котельной	192 219
59	169	Перекладка паропровода	580 936
60	1000152	Паропровод	2 924 825
61	1000153	Наружное освещение	221 520
62	163	Наружная тепловая сеть	122 681
63	160	Канализационная сеть	701 385
64	158	Кабельная сеть административного корпуса	117 510
65	165	Водостоки	2 880 047
66	154	Водопроводная сеть	319 161
67	1000156	Водопровод РД-200-681	143 765
68	1000155	Водопровод общественного водоснабжения	81 681
69	157	Внутрицеховая кабельная сеть	1 522 241
70	166	Внутриплощадочные теплосети	713 538
71	159	Внутрипл. низковольтная сеть	244 907
72	221	Приточная система вентиляции в зарядном цехе	222 161
73	222	Автоматическая пожарная сигнализация (часть 2 этажа АБК)	53 285
74	219	Система сигнализации взрывоопасных концентраций в помещении цеха хранения коньяка	119 553
75	215	Электрокоммуникации линии розлива Кронес	361 953
76	214	Вытяжная вентиляционная система с воздуховодом от линии Кронес	26 811
77	213	АРМ системы пожарной сигнализации	31 649
78	212	Локально-вычислительная сеть (ЛВС)	152 668
79	210	Система пожарной сигнализации (коньячный корпус)	167 737
80	6553	Компьютерные кабельные сети	300 439
81	186	Система автоматической пожарной сигнализации здание АБК	1 158 173
82	187	Вытяжная вентиляция в стройцехе	15 514
83	188	Система автоматического водяного спринклерного пожаротушения	477 513
84	190	Воздушная тепловая завеса У-1 в гот. продукции вина	38 606
85	191	Воздушная тепловая завеса У-2 в гот. продукции вина	38 606
86	189	Тепловая воздушная завеса в розливе коньяка	46 018
87	197	Магистр. трубопровод холод и гор. воды в тарном це	283 865
88	196	Отопление в ХКЦ	313 434
89	199	Отопление в РМЦ	435 287
90	200	Отопление на складе акцизных марок	141 695
91	203	Тепловая завеса на акцизном складе коньяка	41 438
92	202	Магистр. трубопровод гор. и хол. воды в винохр-ще.	300 479
93	208	Система автоматической пожарной сигнализации Г главного корпуса	3 618 628
		ИТОГО	48 077 064
		Строительство объектов ОС (строка 11503)	
1	ОС-6710	Проектирование замены системы кондиционирования	211 864,41
2	ОС-38	надстройка АБК винохранилища	145 455,03
3	ОС-37	надстройка АБК завода	385 028,02
4	ОС-246	Надстройка над эстакадой	617 796,61
5	ОС-777	Рабочий проект выноса из непроходных каналов аммиака	546 610,17
6	ОС-289	Система кондиционирования воздуха, обеспеч. охдаж	42 372,88
		ИТОГО	1 949 127,12³

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем для принятия управленческих решений.
- Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.

³ В состав Объекта оценки входят элементы различных этапов строительства, в частности: проектирование, рабочий проект т.д. Из-за отсутствия каких либо документов подтверждающих качественные и количественные характеристики Объектов, график распределения денежных средств на строительно-монтажные работы, а также отсутствуют достоверные сведения о завершении строительства, за рыночную стоимость принята балансовая стоимость.

Asset&Collateral Management Solutions

- Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:
 - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
 - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
- Выбранные методики оценки объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точному определению рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана 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.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Приложения к Отчету проводится оценка рыночной стоимости прав собственности на недвижимое имущество, в составе зданий и сооружений, большей частью производственно-складского назначения, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Рябиновая, д.53.

На дату оценки имущество используется по прямому назначению: в качестве производственно-складских административно-бытовых зданий.

2.1. Состав Объекта оценки

Таблица 2.1

Код (шифр) основного ср-ва	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость по балансу, руб.	Дата ввода в эксл.
Здания		234 108 701,28	179 826 434,30	
100018	Подсобный корпус (зарядная станция и холодильный и компрессорный цех) стр.№4 кад. (усл.) №301956	2 118 861,55	1 067 153,82	01.01.1970
40	Гараж-стоянка, лит. Б	12 519 410,72	10 351 677,23	29.07.2011
1000010	Гараж (старый) стр.№6 кад. (усл.) № 301958	477 520,93	266 616,26	01.01.1972
0041	2-х этажное здание магазина с контрольно-пропускным пунктом кад. (усл.) № 301960 стр.№8.	8 790 000,00	7 495 916,56	31.10.2011
1000013	Винохранилище стр.№3 кад. (усл.) № 301955	65 744 271,45	47 652 343,89	01.01.1970
1000007	Главный производственный корпус стр.№2 кад. (усл.) № 301954	66 348 538,65	44 591 098,46	01.01.1970
10000011	Вспомогательный корпус стр.№5 кад. (усл.) № 301957	4 908 977,92	2 642 666,16	01.01.1970
1000008	Административный корпус стр.№1 кад. (усл.) № 301953	45 955 370,10	41 132 913,88	01.01.1970
39	2-х этажный административно-бытовой корпус, лит. В	558 491,43	471 614,71	29.07.2011
277	Распределительный пункт высоковольтной сети (РП 5050), стр.11	39 600,00	0,00	01.01.1970
1000023	Центральный тепловой пункт (котельная) стр.№9 кад. (усл.) № 301961	26 456 632,22	24 134 097,38	01.06.1985
1000006	Склад Ангар	145 431,84	0,00	01.01.1981
12	Контрольно-пропускной железнодорожный пост, стр.№7 кад. (усл.) № 301959	45 594,47	20 335,95	01.01.1970
Сооружения		51 048 125,66	20 590 218,47	
115	Навес над коньячным цехом	542 170,00	0,00	30.11.2002
218	Переезд с деревянным настилом	51 476,46	10 529,61	18.06.2007
123	складское помещение в зарядном цехе	190 595,73	0,00	03.11.2008
124	Помещение мастера в новом гараже	69 297,23	0,00	03.11.2008
125	Автомобильная стоянка на 36 маш.мест	506 514,89	364 690,97	25.03.2009
127	Площадка ПМ 5 в котельной	134 314,00	40 294,48	25.03.2009
128	Устройство наружных коммуникаций котельной	459 115,14	244 861,38	25.03.2009
129	Смотровой колодец ливневой канализации котельной	127 403,33	82 811,93	25.03.2009
267	Труба дымовая Д=800мм L=45 м	3 650 437,18	1 949 146,29	25.03.2009
268	Труба дымовая Д=800мм L=45 м	3 650 437,19	1 949 146,30	25.03.2009
100000073	Погрузочно-разгрузочная эстакада	38 557 436,35	15 680 023,73	31.05.2001
1000105	Автодороги и тротуары	1 020 948,32	0,00	01.01.1969
1000106	Выпуск канализации	120 322,09	0,00	01.01.1970
1000101	Главный выезд	91 078,69	2 777,48	01.01.1970
1000110	Железнодорожный путь	843 856,29	0,00	01.08.1982
107	Канализация внутренних помещений	155 348,55	0,00	01.01.1970
1000102	Ограждение завода	318 061,57	0,00	01.01.1970
112	Устройство а/д покрытия	11 961,67	5 549,81	01.06.1999
29	Металлическое ограждение	258 333,00	181 027,32	30.12.2001
114	Бассейн	132 259,00	8 817,64	30.03.2002
30	Ограждение	156 758,98	70 541,53	28.06.2002
Передаточные устройства		72 889 461,60	16 456 914,99	
239	Система вентиляции в машинном отд. фреоновой холод. установки	564 645,15	131 750,19	30.07.2008
244	Система вентиляции в помещении сироповарки и колероварки	86 115,44	20 093,48	30.07.2008
245	Локально-вычислительная сеть 1 этаж	256 681,91	0,00	20.10.2008
251	Структурированная кабельная система в тарном цехе	27 129,66	0,00	22.12.2008
254	Система охранной сигнализации на территории "ММВЗ" (помещение ОТХМК)	29 577,97	0,00	27.01.2009
253	Трубопровод подачи сжатого воздуха и ледяной воды	342 796,50	0,00	27.02.2009

Asset&Collateral Management Solutions

	для л.Тетра Пак			
255	Вентилятор осевой с входными элементами сети для л.Тетра Пак	165 768,41	0,00	13.02.2009
257	Вентилятор канальный осевой с входными элементами сети для л. Тетра Пак	80 769,48	0,00	13.02.2009
252	Электрокоммуникации линии Тетра Пак	462 127,13	133 312,07	13.02.2009
248	Устройство канализации для линии Тетра Пак	560 513,12	403 757,06	13.02.2009
250	Устройство линии конденсата для оборудования Тетра Пак	242 872,92	108 671,50	13.02.2009
249	Устройство паропровода для л. Тетра Пак	122 563,66	54 840,16	13.02.2009
243	Структурированная кабельная система	46 937,66	0,00	23.07.2008
242	Трубопровод подачи коньяка в дубовые бочки	280 101,23	26 676,19	30.06.2008
241	Система авт пожарной сигнализации и оповещения о пожаре (корпус вспомогат.служб)	1 058 170,49	244 877,56	29.05.2008
235	Система охранной сигнализации на территории завода	1 039 701,70	212 725,41	31.03.2008
234	Независимый трубопровод холодной воды в котельной	234 697,01	44 983,44	26.02.2008
233	Система охранной сигнализации в м-не	71 190,68	13 644,46	19.02.2008
237	Трубопровод из спец.цеха в напорное отделение вина	461 794,45	21 990,45	07.02.2008
232	Устройство молниезащиты на корпусе "Винохранилище"	2 179 096,76	599 251,58	30.12.2008
229	Трубопровод между транспортным и коньячным цехом.	274 219,22	0,00	03.12.2007
231	Автоматическая пожарная сигнализация (6 эт.администрат.кор).	188 105,11	32 918,65	06.12.2007
991223	Вентиляционное оборудование в ЦТП (П1-В1, КИПА П1, Решетки)	244 460,58	188 438,46	16.05.2014
999	Трубопровод обеспечения холодом Отделения № 2 (отд. 5) цеха полусладких вин и ко	1 602 806,78	1 282 363,82	29.05.2013
292	Система сигнализации взрывоопасных концентраций в помещении приемки спирта	501 240,00	355 045,00	29.11.2011
291	Локальная система оповещения и трансляции	1 099 131,88	91 594,58	31.08.2011
290	Система видеонаблюдения и охранной сигнализации на территории	275 263,14	0,00	29.12.2010
287	Система видеонаблюдения и контроля доступа	431 672,56	65 963,28	30.03.2010
286	Система контроля доступа на основе турникета PERCo	1 130 736,44	94 227,89	13.10.2009
283	Система вентиляции коньячного цеха	2 166 622,62	438 482,91	31.03.2009
282	Приточная вентиляция коньячного цеха	333 610,00	67 516,15	31.03.2009
281	Трубопровод сжатого воздуха	1 200 832,74	0,00	31.03.2009
276	Система трубопровода снабжения технологических потребителей холодом	1 225 041,06	0,00	31.03.2009
275	Трубопровод на наружные сети из цеха регенерации для умягчения воды	1 256 726,10	0,00	31.03.2009
274	Трубопровод из коньячного цеха в напорное отделение	1 526 037,71	0,00	31.03.2009
273	Трубопровод из приемного отделения в цех	2 713 989,77	0,00	31.03.2009
272	Газопровод котельной	2 475 093,91	0,31	25.03.2009
270	Технологические трубопроводы котельной	8 091 016,81	0,00	25.03.2009
269	Электроосвещение дымовых труб	305 364,51	162 861,03	25.03.2009
266	Тепловые сети котельной	2 326 649,81	1 784 480,65	25.03.2009
265	Ливневая канализация котельной	308 611,80	200 739,94	25.03.2009
263	Водопровод котельной	552 389,41	397 720,21	25.03.2009
262	Система внутреннего отопления котельной	1 609 605,33	858 456,33	25.03.2009
261	Система вентиляции котельной	421 792,47	0,00	25.03.2009
260	Электрокоммуникации ЦТП и боленрой	1 928 567,54	1 028 569,70	25.03.2009
259	Паропровод в котельной	2 823 398,86	1 403 856,65	25.03.2009
240	Охранно-пожарная сигнализация в котельной	211 100,83	0,00	25.03.2009
258	Конденсатопровод в котельной в комплекте с конденсатоотводчиками	1 857 591,70	557 277,58	25.03.2009
185	Оптоволоконная сеть между компьютерами и сервером	157 075,00	0,00	01.05.2003
184	Тепловая завеса в финском складе	102 119,47	0,00	31.03.2003
183	Воздушная тепловая завеса финского склада	98 233,18	0,00	31.12.2002
180	Освещение (гаража)	119 389,00	38 145,04	29.07.2002
178	Трубопровод (в гараже)	68 101,00	21 282,25	30.06.2002
176	Кабельная линия длиной в 240м. (1 шт)	88 558,00	28 662,02	02.08.2002
175	Кабельная линия длиной в 240м. (1 шт)	88 558,00	28 662,02	02.08.2002
164	Технологический трубопровод	5 107 757,08	0,00	01.01.1970
1000151	Теплотрасса	137 101,04	0,00	01.11.1979
162	Теплосеть горячей воды от котельной	150 978,07	0,00	01.01.1970
169	Перекладка паропровода	562 285,00	383 853,30	08.07.1997
1000152	Паропровод	4 650 396,72	1 132 371,97	01.01.1981
1000153	Наружное освещение	173 991,88	13 338,73	01.01.1970
163	Наружная тепловая сеть	96 359,49	0,00	01.01.1970
160	Канализационная сеть	550 901,09	160 172,98	01.01.1970
158	Кабельная сеть административного корпуса	92 298,03	0,00	01.01.1970
165	Водостоки	2 262 125,06	1 407 306,23	01.01.1970

Asset&Collateral Management Solutions

154	Водопроводная сеть	250 684,14	53 938,11	01.01.1970
1000156	Водопровод РД-200-681	112 919,77	24 296,51	01.01.1970
1000155	Водопровод общественного водоснабжения	64 155,81	13 803,72	01.01.1970
157	Внутрицеховая кабельная сеть	1 195 639,67	0,00	01.01.1970
166	Внутриплощадочные теплосети	560 446,32	0,00	01.11.1987
159	Внутриплоч.низковольт. сеть	192 361,58	0,00	01.01.1970
221	Приточная система вентиляции в зарядном цехе	530 369,79	88 394,79	01.11.2007
222	Автоматическая пожарная сигнализация (часть 2 этажа АБК)	104 484,13	16 543,43	05.10.2007
219	Система сигнализации взрывоопасных концентраций в помещении цеха хранения коньяка	285 410,00	0,00	04.07.2007
215	Электрокоммуникации линии розлива Кронес	651 509,00	141 160,44	29.12.2006
214	Вытяжная вентиляционная система с воздуховодом от линии Кронес	51 927,12	11 250,50	29.12.2006
213	АРМ системы пожарной сигнализации	68 750,00	6 301,72	12.02.2007
212	Локально-вычислительная сеть (ЛВС)	295 684,73	0,00	21.11.2006
210	Система пожарной сигнализации (коньячный корпус)	324 870,63	16 242,99	28.09.2006
6553	Компьютерные кабельные сети	581 885,63	0,00	01.08.2006
186	Система автоматической пож.сигнализации здание АБК	663 712,23	286 966,13	31.07.2003
187	Вытяжная вентиляция в стройцехе	37 148,98	0,00	31.10.2003
188	Система автоматического водяного спринклерного пожаротушения	517 500,00	197 552,30	31.10.2003
190	Воздушная тепловая завеса У-1 в гот. продукции вина	92 442,78	0,00	30.11.2003
191	Воздушная тепловая завеса У-2 в гот. продукции вина	92 442,79	0,00	30.11.2003
189	Тепловая воздушная завеса в розливе коньяка	110 190,24	0,00	30.11.2003
197	Магистр. трубопровод холод и гор. воды в тарном це	412 619,00	0,00	30.06.2004
196	Отопление в ХКЦ	302 121,76	68 436,56	31.07.2004
199	Отопление в РМЦ	416 264,54	89 881,84	31.08.2004
200	Отопление на складе акцизных марок	133 223,35	32 385,87	31.10.2004
203	Тепловая завеса на акцизном складе коньяка	68 929,27	0,00	31.01.2005
202	Магистр. трубопровод гор. и хол. воды в винохр-ще,	499 831,60	0,00	30.06.2005
208	Система автоматической пожарной сигнализации Главного корпуса	2 370 779,61	1 168 878,85	31.12.2005
Строительство объектов ОС (строка 11503)				
ОС-6710	Проектирование замены системы кондиционирования		211 864,41	
ОС-38	надстройка АБК винохранилища		145 455,03	
ОС-37	надстройка АБК завода		385 028,02	
ОС-246	Надстройка над эстакадой		617 796,61	
ОС-777	Рабочий проект выноса из непроходных каналов аммиака		546 610,17	
ОС-289	Система кондиционирования воздуха, обеспеч. охдаж		42 372,88	
Итого (строка 11503):		0,00	1 949 127,12	

В состав Объекта оценки входят элементы различных этапов строительства, в частности: проектирование, рабочий проект т.д. Из-за отсутствия каких либо документов подтверждающих качественные и количественные характеристики Объектов, график распределения денежных средств на строительно-монтажные работы, а также отсутствуют достоверные сведения о завершении строительства, за рыночную стоимость принята балансовая стоимость.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- 1) Свидетельство о регистрации права 77 АМ №702877 от 29.11.2010 г.
- 2) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 3) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 4) Свидетельство о регистрации права 77 АМ №702879 от 29.11.2010 г.
- 5) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 6) Свидетельство о регистрации права 77 АМ №701616 от 22.12.2010 г.
- 7) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 8) Свидетельство о регистрации права 77 АМ № 702876 от 29.11.2010 г.
- 9) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 10) Свидетельство о регистрации права 77 АМ № 702875 от 29.11.2010 г.
- 11) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 12) Свидетельство о регистрации права 77 АМ №702878 от 29.11.2010 г.
- 13) Технический паспорт от 08.10.2010 г.

Asset&Collateral Management Solutions

- 14) Свидетельство о регистрации права 77 АМ №702874 от 29.11.2010г.
- 15) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 16) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 17) Свидетельство о регистрации права 77 АМ № 702880 от 29.11.2010 г.
- 18) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 19) Свидетельство о регистрации права 77 АМ № 702881 от 29.11.2010 г.
- 20) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 21) Кадастровый паспорт земельного участка №77/501/12-83085 от 15.10.2012 г.
- 22) Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды №М-07-006036 от 16июля 1996 г

2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки

Таблица 2.2

№ п/п	Наименование объекта согласно перечню ОС на 31.12.2015 г.	Наименование объекта согласно свидетельству о государственной регистрации права	Кадастровый или условный номер	Серия, № и дата выдачи свидетельства о регистрации	Ограничения (обременения) права
Здания					
1	Подсобный корпус (зарядная станция и холодильный и компрессорный цех) стр.№4 кад. (усл.) №301956	Нежилое здание	301956	77 АМ №702877 от 29.11.2010 г.	Не зарегистрировано
2	Гараж-стоянка, лит. Б	Нежилое здание	н/д	н/д	н/д
3	Гараж (старый) стр.№6 кад. (усл.) № 301958	Нежилое здание	301958	77 АМ №702879 от 29.11.2010 г.	Не зарегистрировано
4	2-х этажное здание магазина с контрольно-пропускным пунктом кад. (усл.) № 301960 стр.№8.	Нежилое здание	301960	77 АМ №701616 от 22.12.2010 г.	Не зарегистрировано
5	Винохранилище стр.№3 кад. (усл.) № 301955	Нежилое здание	301955	77 АМ №702876 от 29.11.2010 г.	Не зарегистрировано
6	Главный производственный корпус стр.№2 кад. (усл.) № 301954	Нежилое здание	301954	77 АМ №702875 от 29.11.2010 г.	Не зарегистрировано
7	Вспомогательный корпус стр.№5 кад. (усл.) № 301957	Нежилое здание	301957	77 АМ №702878 от 29.11.2010 г.	Не зарегистрировано
8	Административный корпус стр.№1 кад. (усл.) № 301953	Нежилое здание	301953	77 АМ №702874 от 29.11.2010 г.	Не зарегистрировано
9	2-х этажный административно-бытовой корпус, лит. В	Нежилое здание	н/д	н/д	н/д
10	Распределительный пункт высоковольтной сети (РП 5050), стр.11	Нежилое здание	н/д	н/д	н/д
11	Центральный тепловой пункт (котельная) стр.№9 кад. (усл.) № 301961	Нежилое здание	301961	77 АМ №702880 от н/д.	Не зарегистрировано
12	Склад Ангар	Нежилое здание	н/д	н/д	н/д
13	Контрольно-пропускной железнодорожный пост, стр.№7 кад. (усл.) № 301959	Нежилое здание	301959	77 АМ №702881 от н/д	Не зарегистрировано

Сооружения и передаточные устройства не подлежат обязательной регистрации, однако исходя из того что данные объекты стоят на балансе Предприятия в отчёте принято что право собственности на них считается достоверным.

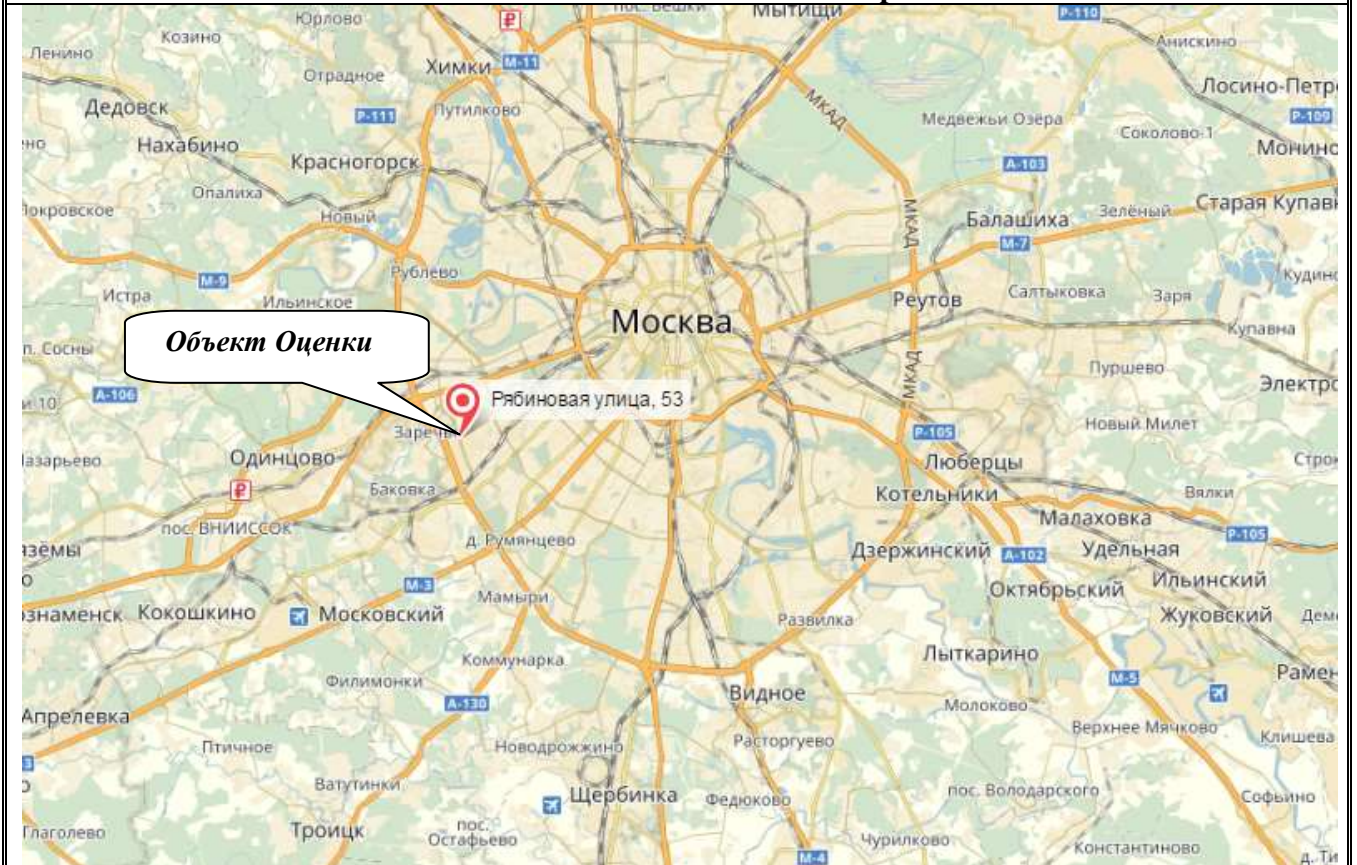
Право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Существующие ограничения (обременения) права на Объект оценки прописаны в таблице 2.2 настоящего Отчета со ссылкой на источники информации. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта, в настоящем отчете, оцениваемая собственность рассчитывается как свободная от каких-либо обременений или ограничений.

В дальнейших расчетах специалисты-оценщики исходили из того, что на объект недвижимого имущества имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако, углубленный анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на данный вид объекта выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

2.3. Схема расположения Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки на карте Москвы



Локальное расположение Объекта оценки



2.4. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

Очаково – Матвеевское - район в Москве, расположенный в Западном административном округе, а также соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование. Район образован в 1997 году объединением районов «Очаково» и «Матвеевское». Муниципальное образование в 2003 году.

Граница района «Очаково-Матвеевское» проходит: по оси Мичуринского проспекта, далее по оси Озёрной улицы, городской черте г. Москвы (внешней границе полосы отвода Московской кольцевой автомобильной дороги, включая все транспортные развязки улиц и дорог), далее, пересекая МКАД, по оси русла р. Сетуни, юго-западной границе Кунцевского кладбища, осям: Троекуровского проезда, Рябиновой ул., далее на восток по южным границам территорий НИЭМИ и МРТЗ, осям: ул. Генерала Дорохова, Верейской ул. И Аминьевского шоссе, оси русла р. Сетуни, оси полосы отвода Киевского направления МЖД, оси ул. Лобачевского до Мичуринского проспекта.

Транспорт

В Очаково-Матвеевском нет метрополитена. Ближайшими станциями метро являются:

- «Славянский бульвар»
- «Кунцевская»
- «Парк победы»
- «Юго-Западная»
- «Университет»
- «Проспект Вернадского».

Железнодорожный транспорт

- Платформа Матвеевская - 10 мин. до Киевского вокзала
- Станция Очаково - 14 мин. до Киевского вокзала

Наземный общественный транспорт

До лета 2008 года до Киевского вокзала можно было доехать на 77-м маршруте автобуса, который ныне ходит до метро «Славянский бульвар»; также с открытием этой новой станции в Матвеевском появился 641-й маршрут, идущий до неё же.

На протяжении долгих лет с конечной остановки «Матвеевское» (начало Веерной улицы) начинают свой путь автобусы маршрутов под номерами: 42, 77, 198, 236 и 260. По всем дням недели, не доезжая трёх остановок до конечной, автобусы 107-го маршрута делают круг около остановки «Почта» на Веерной улице, откуда следуют до метро «Филёвский парк». Автобусы 187-го маршрута соединяют Очаково и Матвеевское, следуя до метро «Университет».

<http://ru.wikipedia.org>

2.5. Характеристика локального местоположения Объекта оценки

Таблица 2.3

Местоположение	г. Москва, ул. Рябиновая, д. 53
Подъезд, транспортная доступность	Объект оценки имеет удобное транспортное сообщение: расположен в 5 мин. транспортом от МКАД.
Застроенность окружения	Плотность застройки высокая. Преобладают промышленные здания.
Социальная инфраструктура	Район с развитой инфраструктурой

Положительные характеристики местоположения

- Близость к МКАД
- Удобный подъезд к Объекту оценки на личном транспорте;
- Наличие всех необходимых инженерных коммуникаций;

Отрицательные характеристики местоположения

- Не выявлены;

2.6. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Описание строительно-технических характеристик Объекта оценки (на основании технических паспортов)

Таблица 2.4

№ п/п	Наименование объекта согласно перечню ОС	Наименование объекта согласно свидетельству	Общая площадь, кв. м	Основные конструктивные элементы						Год постройки	Стр. объем, куб. м	основное/ инфраструктура	Площадь застройки	Этажность
				фундаменты	стены	перекрытия	полы	отделка	коммуникации					
1	Подсобн. корпус (заряд. станция и холод.компрес.цех) стр.№4 кад. (усл.) №301956	Нежилое здание	4584,3	ж/б	ж/б	ж/б	бетонные, плитка, линолеум	простая	водопровод, канализация, отопление, центральное водоснабжение, электроснабжение	1970	27843	осн.	4419,6	1
2	Гараж-стоянка, лит. Б	Нежилое здание	4020,4	ж/б	ж/б	ж/б	бетонные, плитка, линолеум	простая	водопровод, канализация, отопление, центральное водоснабжение, электроснабжение	1970	18084	осн.	1137,6	3
3	Гараж(старый) стр.№6 кад. (усл.) № 301958	Нежилое здание	837,1	ж/б	сэндвич-панели, кирпич	металлические	бетонные, плитка, линолеум	простая	водопровод, канализация, отопление, центральное водоснабжение, электроснабжение	1973	4993	осн.	784,4	1
4	2-х этажное здание магазина с контр.-пропуск.пунктом кад. (усл.) № 301960 стр.№8	Нежилое здание	285,7	ж/б	ж/б	ж/б	бетонные, плитка, линолеум	простая	водопровод, канализация, отопление, центральное водоснабжение, электроснабжение	1970	1023	осн.	182,9	2
5	Винохранилище стр.№3 кад. (усл.) № 301955	Нежилое здание	24239,8	ж/б	панельные	ж/б	бетонные, плитка, линолеум	простая	водопровод, канализация, отопление, центральное водоснабжение, электроснабжение	1970	228659	осн.	18394	1-3
6	Главный производственный корпус стр.№2 кад. (усл.) № 301954	Нежилое здание	60435,4	ж/б	ж/б	ж/б	бетонные, плитка, линолеум	простая	водопровод, канализация, отопление, центральное водоснабжение, электроснабжение	1970	377632	осн.	28591,3	3
7	Вспомогательный корпус стр.№5 кад. (усл.) № 301957	Нежилое здание	7104,9	ж/б	ж/б	ж/б	бетонные, плитка, линолеум	простая	водопровод, канализация, отопление, центральное водоснабжение, электроснабжение	1974	37920	осн.	1915,8	4
8	Административный корпус стр.№1 кад. (усл.) № 301953	Нежилое здание	7183,2	ж/б	ж/б	ж/б	бетонные, плитка, линолеум	простая	водопровод, канализация, отопление, центральное водоснабжение, электроснабжение	1972	28922	осн.	1490,2	6
9	2-х этажный административно-бытовой корпус, лит. В	Нежилое здание	172,3	ж/б	ж/б	ж/б	бетонные, плитка, линолеум	простая	водопровод, канализация, отопление, центральное водоснабжение, электроснабжение	1970	671	осн.	116	2
10	Распределительный пункт высоковольтной сети (РП 5050), стр.11	Нежилое здание	102,1	ж/б	Кирпич	ж/б	бетонные, плитка, линолеум	простая	водопровод, канализация, отопление, центральное водоснабжение, электроснабжение	1970	614	осн.	158,9	1
11	Центральный тепловой пункт (котельня) стр.№9 кад. (усл.) № 301961	Нежилое здание	769,4	ж/б	блочные	ж/б	бетонные, плитка, линолеум	простая	водопровод, канализация, отопление, центральное водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение	1970	3986	осн.	604	1
12	Склад Ангар	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	осн.	-	-
13	Контрольно-пропускной железнодорож. пост стр.№7 кад. (усл.) № 301959	Нежилое здание	15,7	ж/б	кирпич	ж/б	дощатые	простая	водопровод, канализация, отопление, центральное водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение	1970	95	осн.	27,2	1

Подсобн. корпус (заряд. станция и холод.компрес.цех) стр.№4 кад. (усл.) №301956



Гараж-стоянка, лит. Б



Asset&Collateral Management Solutions

Гараж(старый) стр.№6 кад. (усл.) № 301958



2-х этажное здание магазина с контр.-пропуск.пунктом кад. (усл.) № 301960 стр.№8



Винохранилище стр.№3 кад. (усл.) № 301955



Asset&Collateral Management Solutions



Главный производственный корпус стр.№2 кад. (усл.) № 301954



Asset & Collateral Management Solutions





Вспомогательный корпус стр.№5 кад. (усл.) № 301957



Административный корпус стр.№1 кад. (усл.) № 301953





2-х этажный административно-бытовой корпус, лит. В



Распределительный пункт высоковольтной сети (РП 5050), стр.11



Центральный тепловой пункт (котельня) стр.№9 кад. (усл.) № 301961





Склад Ангар



Контрольно-пропускной железнодорож. пост стр.№7 кад. (усл.) № 301959



Навес над коньячным цехом



Asset&Collateral Management Solutions

Переезд с деревянным настилом



Автомобильная стоянка на 36 маш.мест



Погрузочно-разгрузочная эстакада



Asset&Collateral Management Solutions

Бассейн



Отопление в ХКЦ



Отопление в РМЦ



3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. Обзор общеэкономической ситуации

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный показатель ВВП в мае понизился на 0,1 %, м/м. Сокращение обусловлено негативной динамикой добычи полезных ископаемых, обрабатывающих производств, строительства, розничной торговли. Позитивными стали итоги месяца для производства и распределения электроэнергии, газа и воды и сельского хозяйства.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в мае по сравнению с маем 2015 г. составило 0,8 %, за январь-май ВВП сократился на 1,0 % к соответствующему периоду прошлого года.

Сезонно сглаженный индекс промышленного производства, рассчитываемый Минэкономразвития России, показывает, что динамика промышленного производства на протяжении пяти месяцев остается близкой к стагнации. Наблюдаемые в последнее время небольшие положительные темпы прироста в мае сменились на отрицательные (- 0,2 %, м/м). С исключением календарных факторов зафиксировано снижение добычи полезных ископаемых (-0,5 %, м/м), обрабатывающие производства также вернулись в область отрицательных значений (-0,4 %, м/м), производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 2,0 %, м/м.

Как и прежде положительную динамику показывает сельское хозяйство. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции в мае остался на уровне апреля и составил с исключением сезонности 0,2 процента.

В мае безработица (с исключением сезонного фактора) сохранилась на уровне апреля – 5,7 % экономически активного населения.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в мае, по предварительным данным, сохранилась на уровне апреля (по уточненным данным в апреле сезонно очищенное снижение составило 1,0 %).

Сокращение реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора несколько замедлилось: с -1,5 % в апреле текущего года до -0,4 % в мае.

Снижение доходов населения продолжает отрицательно сказываться на потреблении населения. С исключением сезонного фактора оборот розничной торговли в мае 2016 г. снизился на 0,6 %, платные услуги населению остались на уровне апреля текущего года.

Экспорт товаров в январе-мае 2016 г., по оценке, составил 106,1 млрд. долл. США (снижение на 30,0 % к январю-маю 2015 г.).

Импорт товаров в январе-мае 2016 г., по оценке, составил 67,5 млрд. долл. США (снижение на 11,3 % к январю-маю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-мае 2016 г., по оценке, составило 38,5 млрд. долл. США, относительно января-мая 2015 г. снизилось на 48,9 процента.

В мае, по данным Росстата, инфляция составила, как и в апреле, 0,4 %, с начала года – 2,9 %, за годовой период – 7,3 процента.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	май	январь-май	апр.	май	май (с искл. сезон. в календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	июль-май
ВВП ¹⁾	95,3	96,4	99,3	99,2	-0,1	99,0
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,4	108,3	100,4	100,4		102,9
Индекс промышленного производства ³⁾	94,5	97,7	100,5	100,7	-0,2	100,1
Обрабатывающие производства	91,7	95,9	100,6	100,3	-0,4	98,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,7	103,3	102,7	102,6	0,2	102,7
Объемы работ по виду деятельности «Строительство» ⁴⁾	90,6	93,4	94,1	91,0	-1,9	95,4
Ввод в действие жилых домов	101,1	123,7	93,3	94,6		87,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	92,3 ⁵⁾	96,5 ⁵⁾	93,0	94,3	-0,4	95,1
Реальная заработная плата работников организаций	92,6 ⁵⁾	91,2 ⁵⁾	98,9	99,0 ⁶⁾	0,0	99,2 ⁶⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	34380	32678	36497	36570 ⁶⁾		35017 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,6	5,7	5,9	5,6	5,7	5,8
Оборот розничной торговли	90,6	91,9	95,1	93,9	-0,6	94,3
Объем платных услуг населению	97,0 ⁵⁾	98,7 ⁵⁾	99,7	100,2	0,0	99,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,6	151,5	21,9	24,0		106,1
Импорт товаров, млрд. долл. США	15,3	76,1	15,1	14,6		67,5
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	63,7	56,05	39,3	44,6		35,8

¹⁾ Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

²⁾ Оценка Минэкономразвития России.

³⁾ Апрель, май - в % к предыдущему месяцу, январь-май - в % к декабрю предыдущего года.

⁴⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁵⁾ Предварительные данные.

⁶⁾ В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁷⁾ Оценка.

Росстат произвел оценку ВВП по счету производства за I квартал текущего года. Объем ВВП России за I квартал 2016 г. составил в текущих ценах 18561,3 млрд. рублей. Физический объем относительно I квартала 2015 г. снизился на 1,2 % против снижения на 2,8 % в I квартале 2015 года.

Снижение физического объема производства ВВП в I квартале 2016 г. по сравнению с I кварталом 2015 г. в основном определялось:

- снижением производства валовой добавленной стоимости в рыболовстве, рыбоводстве (на 6,3 % против 1,4 %), обрабатывающих производствах (на 4,0 % против 3,4 %);
- ускорением снижения в государственном управлении и обеспечении военной безопасности (на 1,8 % против 0,3 %);
- замедлением снижения производства валовой добавленной стоимости в строительстве (на 1,6 % против 5,4 %), торговле (на 2,5 % против 6,7 %), транспорте и связи (на 0,5 % против 3,1 %), предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (на 1,5 % против 1,9 %);
- замедлением роста валовой добавленной стоимости в добыче полезных ископаемых (2,1 % против 3,7 %), сельском хозяйстве, охоте и лесном хозяйстве (0,7 % против 2,4 %);
- стабилизацией в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,0% против снижения на 0,3 %);

- ростом в финансовой деятельности (на 1,5 % против снижения на 2,0 %), операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг (на 0,7 % против снижения на 1,9 %).

<http://economy.gov.ru/>

3.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы

Состояние рынка складской недвижимости Московского региона

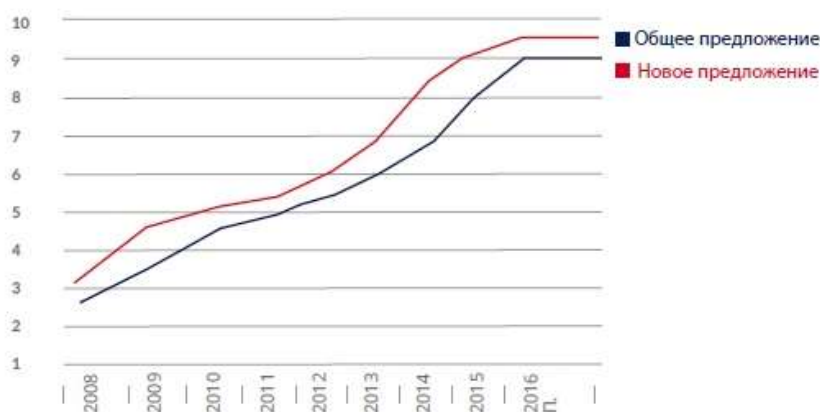
На протяжении всего 2015 и в начале 2016 года складской сегмент недвижимости находился в состоянии динамичного преобразования взаимосвязей контрагентов рынка. Серьезных потрясений, которые предрекали многие эксперты рынка, не произошло, что в свою очередь является результатом гибкой и адаптивной политики девелоперских компаний. Стоит отметить, что в основу новой политики арендных отношений были положены относительно новые тенденции, которые в предыдущие годы носили скорее исключительных характер. Благодаря разумному, стратегическому подходу к ценообразованию, переходу к рублевым арендным ставкам удалось добиться относительной стабилизации на складском рынке.

Прошедшие 15 месяцев с начала резкого ухудшения ситуации в экономике были достаточно сложным периодом, с финансовой точки зрения. Среди сегментов коммерческой недвижимости, складская и индустриальная недвижимость обладала наибольшим запасом прочности. В 2014 году баланс на рынке, который считался дефицитным (вакантность не превышала 2-3%), был сдвинут в сторону девелоперских компаний (производителей). Спекулятивные проекты достаточно быстро поглощались. Арендные ставки на складские площади находились на уровне 110-125 долларов за кв. м в год или 4226-4800 рублей за кв. м в год. В процессе адаптации под реалии экономики собственники складской недвижимости избрали тактику удержания существующих арендаторов, для чего производился пересмотр ставок аренды, переход на рублевые арендные ставки.

Тенденции рынка складов в Московском регионе

Тем не менее, на рынке была зафиксирована тенденция к переезду в дешевые и менее качественные объекты и участилась практика субаренды. За вышеуказанный период произошло преобразование складского рынка из состояния рынка «девелоперов» в состояние рынка «арендатора». В начале 2015 года был отмечен динамичный рост вакантности до 6%. Рекордный ввод складов в 2014 году (1,5 млн. кв. м) ощутимо насытил рынок, многие вновь введенные объекты находились в полупустом состоянии. Финансовое положение многих девелоперских организаций вынуждало их ускорять темпы ввода строящихся объектов, которые проектировались и строились в благополучные для складского сегмента 2012-2013 гг. На конец февраля 2016 года среднерыночный уровень вакантности составил около 9-10%, а девелоперы значительно сократили объемы вводимой недвижимости на рынок. Многие проекты были отложены, пересмотрены или заморожены.

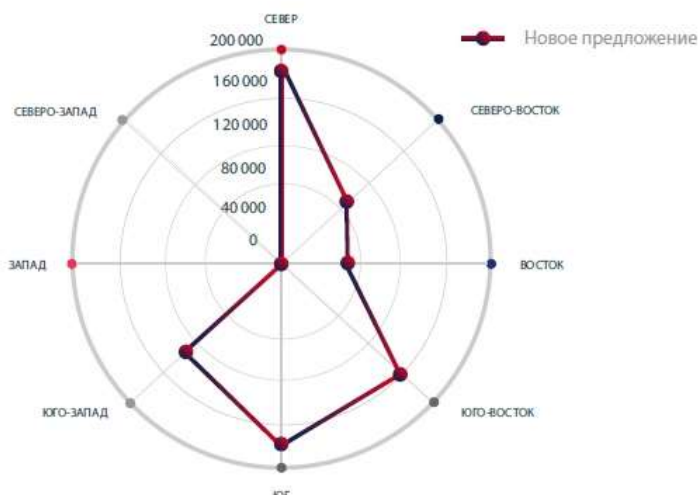
Общее предложение складов и новое строительство (млн кв. м)



Опыт предыдущего кризиса (2008-2009 гг.) способствовал повышению финансовой устойчивости девелоперов в 2015 году, т.к. на строительство объектов привлекались рублевые кредиты. Подобный подход к финансированию проектов позволил установить рублевые ставки без угрозы банкротства или критического снижения прибыльности складского проекта

Asset&Collateral Management Solutions

Ввод складской недвижимости в Московском регионе (тыс. кв.м)

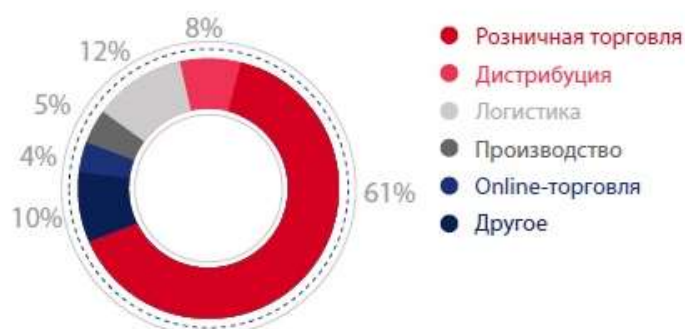


Предложение на рынке складской недвижимости Москвы и Московской области

За прошедшие 14 месяцев с начала 2015 года объем нового предложения на рынке складской недвижимости Москвы и Московской области зафиксировался на уровне 810 000 кв. м, что в 1,9 раза ниже показателя 2014 года, когда на рынок вышло порядка 1,5 млн. кв.м. Можно сделать вывод, что рынок находится в состоянии некоторого замедления, после рекордного 2014 года.

Наблюдаемое сокращение предложения произошло на фоне внутриэкономического кризиса, ослабления курса национальной валюты и общего снижения платежеспособного спроса. Экономическая ситуация в стране требует от девелоперов принятия рациональных и экономически взвешенных действий. Вероятнее всего, тенденция к понижению показателя объема ввода продолжится и в текущем году. Из 800 000 кв. м, введенных за последние 14 месяцев, за январь-февраль были введены всего 2 объекта площадью чуть более 20 000 кв. м. Хотя существуют предпосылки переломить понижательный тренд (об этом в конце отчета в «Тенденциях развития рынка Московского региона»).

Распределение спроса на склады по типу арендаторов и покупателей



В 2016 году были введены в эксплуатацию складские проекты пока весьма малого масштаба и преимущественно под собственные нужды:

- вблизи г. Реутов был реализован проект компании STEP площадью 17 000 кв.м;
- в подмосковной Балашихе введен в эксплуатацию торгово-складской комплекс со складской частью площадью 4 316 кв.м ЛП «ПНК-Чехов III», находящийся в 49 км по Симферопольскому шоссе (девелопер – PNK Group) общей площадью 102 000 кв.м является крупнейшим складским проектом, введенным в эксплуатацию в 2015 году.

Наиболее крупные построенные складские объекты в Московском регионе

Объект	Расположение	Площадь, кв.м	Девелопер	Срок ввода
2016 год				
Складской комплекс	Носовихинское ш. 2 км	17 000	Компания STEP	Q1
Торгово-складской комплекс	ш. Энтузиастов, 4 км	4 316	н/д	Q1
2015 год				
«PNK–Чехов 3»	Симферопольское ш. 49 км	102 200	PNK Group	Q2
«PNK–Бекасово»	Киевское ш. 48 км	91 600	PNK Group	Q3
СК «Холмогоры»	Ярославское ш. 30 км	91 500	ООО «Холмогоры»	Q2
ЛП «Софьино»	Новорязанское ш. 32 км от МКАД	91 000	«АТ Недвижимость»	Q1
ЛП «PNK–Северное Шереметьево»	Рогачевское ш. 27 км	75 000	PNK Group	Q4
СК «Михайловская слобода»	Новорязанское ш. 20 км	64 500	Компания «Меридиан»	Q4
СК «Шерризон–Норд»	Ленинградское ш. 16 км	62 200	Griffin Partners	Q4
ЛП «Север-2»	Ленинградское ш. 31 км	49 200	«Логопарк Девелопмент»	Q2
СК «Кожухово»	Носовихинское ш. 5 км	47 600	ЗАО «МонАрх Девелопмент»	Q4
ЛП «Киевское 22» (фаза I)	Киевское ш. 22 км	42 000	CPD Group	Q1
ЛП «Сынково»	Симферопольское ш. 27	41 400	Холдинг «Строительный Альянс»	Q1, Q4
«PNK–Чехов 2»	Симферопольское ш. 49 км	34 900	PNK Group	Q2, Q3

Еще один крупный проект от компании PNK Group – «PNK –Бекасово», вышел на рынок в третьем квартале 2015 года. Совокупная площадь первой очереди проекта составила 91 600 кв.м.

Единственным проектом по северо-восточному направлению, которое не столь активно осваивалось девелоперами за последние 2-3 года, является складской комплекс «Холмогоры» площадью 91 500 кв.м. Девелопером проекта выступает ООО «Холмогоры». Данный проект привлек внимание немецкого продуктового ритейлера Globus Group, арендовавшего около 40 000 кв.м. Компания «АТ Недвижимость» еще в начале 2015 года ввела 91 000 кв.м складской недвижимости в логопарке «Софьино».

Стоит отметить активный ввод новых складских площадей компанией PNK Group, которая диверсифицировала ввод нового предложения по южному, западному и северному направлениям. Совокупно девелопер вывел на рынок около 270 000 кв.м.

В прошлом году и в начале текущего активность на рынке индустриальной и складской недвижимости проявляли, преимущественно, крупные игроки. Реализация их проектов шла преимущественно по формату built-to-suit (62% в 2015 году) и арендаторы были определены на старте проекта, фиксировались схемы финансирования строительства.

Ситуация на рынке складской недвижимости Москвы и Подмосквья на март 2016 года

Ставки аренды на качественные складские помещения снизились на 15–20%. В начале 2015 года был отмечен динамичный рост вакантности до 10%. Многие вновь введенные объекты находились в полупустом состоянии. На рынке была зафиксирована тенденция к переезду в дешевые и менее качественные объекты и участилась практика субаренды. Повысился интерес к покупке складских активов, это обусловлено желанием инвесторов застраховаться от валютных рисков. Повысились предложения по продаже складских комплексов по цене сопоставимой с себестоимостью строительства.

Самые популярные направления для строительства традиционно южное и северное.

С начала 2016 года власти Московской области выдали ГПЗУ для строительства складской недвижимости площадью 1,5 млн. кв.м.

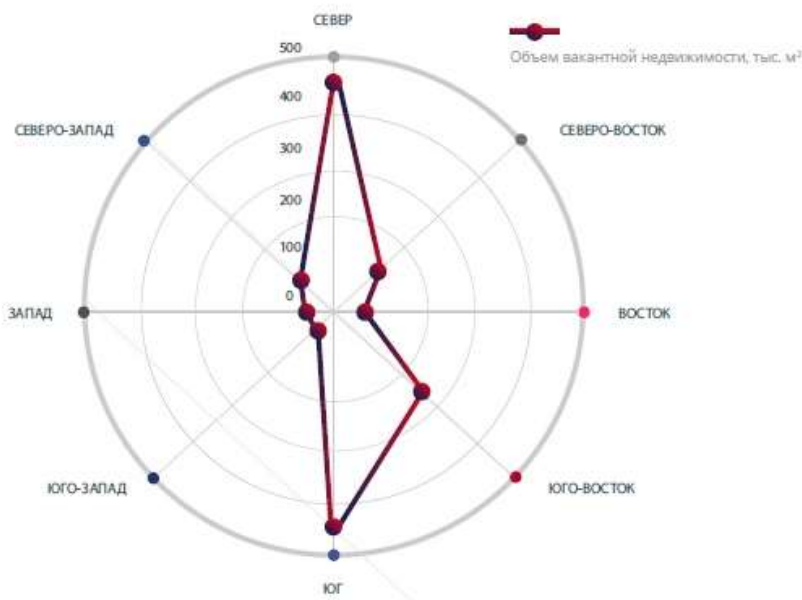
Показатели рынка на 1.03.2016 г.

Общий объем качественного предложения, тыс. кв. м	11 200
Прирост предложения в 2015-2016 гг., тыс. кв. м	810
Ожидаемый прирост предложения в 2016 г., тыс. кв. м	470
Объем поглощения в 2015-2016 гг., тыс. кв. м	1 300
Средний уровень вакантных площадей, %	9 (-0,2%)
Заявленные арендные ставки, руб./кв. м/год	4 200
Операционные расходы, руб./кв. м/год	1 000
Ставка капитализации, %	12-13

Очевидно, что преимущественное строительство «под себя» наблюдаемое в начале 2016 года и значительная доля проектов built-to-suit, являются индикаторами неблагоприятного экономического внешнего фона. Реализация спекулятивного формата требует принятия рисков, аппетит к которым сокращается по мере увеличения неопределенности бизнес процессов компаний, колебания национальной валюты и прочего. Доля спекулятивного строительства складской недвижимости в 2015 году сократилась до минимума. Оценочно, она составила около 10-15% от нового предложения. Эксперты рынка ожидают, что в 2016 году тенденция увеличения доли проектов built-to-suit и соответственно сокращение спекулятивного предложения продолжится.

Традиционно, северное и южное направления лидируют по объему ввода нового качественного предложения складских площадей. За прошедшие 14 месяцев по северному направлению введено 23% (186 000 кв. м), а по южному – 22% (178 000 кв. м), что в совокупности дает половину от нового предложения. Стоит отметить, что южное направление развивалось активнее и прошло через ряд трансформаций. Значительные объемы ввода стали фиксироваться и на юго-западном (133 000 кв. м или 16%), чего ранее не отмечалось, а также на юго-восточном (155 000 кв. м или 19%) направлениях.

Распределение вакантных складских площадей по направлениям



Таким образом, с учетом частичной диверсификации на запад и восток, южное направление продолжает удерживать приоритетное направление в складском сегменте Московского региона.

К концу 2016 года запланирован ввод новых объектов складского назначения в объеме 500 000 кв. м, что свидетельствует о высокой вероятности продолжения спада объемов ввода складской и индустриальной недвижимости, о котором говорилось ранее. Компания Radius Group к 3 кварталу планирует завершить строительство складского комплекса площадью 100 000 кв. м на территории СК «Южные Врата». К тому же периоду времени, PNK Group, отметившаяся, как

наиболее активный девелопер складского рынка, заявила о планах по завершению строительства «PNK – Валищево» (96 000 кв. м). Оба проекта расположены на южном направлении и строились, в основном, по схеме built-to-suit.

Большинство проектов, заявленных к вводу в 2016 году представляют собой очереди коммерчески уже состоявшихся проектов, знакомые потенциальным арендаторам. Среди новых объектов складского назначения стоит отметить «Внуково-II», реализуемых компанией Logistics Partners. Общая площадь первой очереди проекта, расположенного в 20 км по Киевскому шоссе (вблизи д. Давыдково), составит 50 000 кв. м. Еще один новый проект в 2016 году – это ЛК FM Logistic, возводимый одноименной крупной логистической компанией для своих нужд. Площадь первой очереди – 50 000 кв. м. Предполагается, что объем нового предложения в 2016 году может составить 500-600 тысяч кв. м (подробнее о тенденциях складской недвижимости - в конце аналитического обзора).

Спрос на склады в Москве и Подмосковье

За прошедшие 14 месяцев с начала 2015 года объем заключенных сделок в сегменте складской и индустриальной недвижимости составил около 1,3 млн кв. м. Пик активности арендаторов и покупателей складской недвижимости наблюдался в III квартале 2015 года, в котором совокупный объем поглощения составил 700 000 кв. м или 54% за исследуемый период. Таким образом, III квартал 2015 года является абсолютным квартальным рекордом на рынке складской недвижимости Московского региона.

Подобному факту есть объективное объяснение. В 2014 году девелоперы ввели в эксплуатацию рекордное количество складской недвижимости. Отложенный спрос потенциальных покупателей и арендаторов в период дефицитного состояния рынка ожидал на протяжении семи месяцев ценовых уступок с их стороны. Когда необходимость факта совершения взаимовыгодной сделки стала очевидна, произошло массовое заключение контрактов.

Стоит отметить, что основным драйвером роста спроса на складскую недвижимость стали ритейлеры – в III квартале с их участием было совершено порядка 80% всех сделок. За 14 исследуемых месяцев объем сделок с участием компаний данного профиля составил 61%.

Потребительский сектор, особенно компании специализирующиеся на продаже продуктов питания, в период кризиса не теряют своих рыночных позиций, так как спрос потребителей по данным товарам имеет постоянный характер.

Крупнейшей сделкой года по продаже складской недвижимости является покупка 320 000 кв. м в готовом индустриальном парке «ПНК-Чехов» группой «Бин». Логистический объект, построенный PNK Group в 2011 году, обладает общей площадью в 397 000 кв. м. А 60 000 кв. м складских площадей PNK Group продала ранее другим компаниям. В текущий момент объект заполнен на 100%, среди его арендаторов такие известные компании как «Эльдорадо», X5 Retail Group и «М.Видео».

Компания Adidas приобрела 120 000 кв. м во второй очереди «PNK-Чехов» – индустриальном парке «PNK-Чехов 2». «Леруа Мерлен» арендовала 100 000 кв. м в индустриальном парке «Южные врата». В феврале 2016 года стало известно о крупной сделке купли-продажи 65 000 кв. м складских площадей в ЛП «Сынково». Наименование компании, совершившей сделку built-to-suit, по условиям договора не подлежит распространению. В начале года, традиционно, наблюдается затишье и общее снижение объема сделок. К концу I квартала 2016 года, эксперты рынка ожидают, что объем сделок составит более 150 000 кв. м. Как уже упоминалось, основную долю в структуре спроса закрепили за собой компании сферы ритейла – 61% или 770 000 кв. м.

Наиболее крупные складские объекты, планируемые к вводу в 2016 г.

Asset&Collateral Management Solutions

Объект	Расположение	Класс	Площадь, кв.м	Девелопер	Планируемая дата ввода
«Южные Врата»	пос. Белые Столбы / Каширское ш. 30 км.	A	100 000	Radius Group	Q3 2016
«РНК – Валищево» (4 корпус)	с. Валищево / Симферопольское ш. 32 км	A	96 000	PNK Group	Q3 2016
«Атлант Парк» (Ж7 корпус)	п. Обухово / Горьковское ш. 27 км	A	60 400	Компания «Атлант Металлопласт»	Q1 2016
СК «ССТ» (3-я очередь, Блок 4)	Раменский район, д. Бритово / Новорязанское ш. 31 км	A	50 000	«Современные складские технологии»	Q2 2016
«Внуково-II» (1-ая очередь)	д. Давыдково / Киевское ш. 20 км	A	50 000	Logistics Partners	Q2 2016
ЛК FM Logistic (1-ая очередь)	п. имени Воровского, Ногинский р. / Носовихинское ш. 30 км	A	50 000	FM Logistics	Q3 2016

По словам Александра Хомича, Генерального директора компании Skladman, основным драйвером спроса на складскую недвижимость стали ритейлеры. А самыми популярными направлениями для строительства складских комплексов традиционно остаются южное и северное. Вторую позицию в спросе на склады занимают организации в сфере логистики, обладающие 12% долей, заключившие договора более чем на 150 000 кв. м. На долю складской недвижимости купленной или арендованной дистрибьюторами пришлось 8% или порядка 100 000 кв. м.

В складском сегменте влияние кризиса также сказалось увеличением доли вакантных площадей, и в первую очередь – в высококлассных складских объектах (A, B+ и B-класс). В новых объектах класса «А» вакантность в 2015 году достигала 15-20%. Уровень пустующих площадей в уже существующих складских комплексах по итогам 2015 года составил порядка 9%, а в течение последних 14 месяцев поднимался до отметки 11,8% в конце II квартала 2015 года.

На текущий момент, баланс складского и индустриального рынка недвижимости продолжает оставаться таким же, как и в конце 2015 года. Вакантность находится на уровне 9%. Январь-февраль 2016 года стал своего рода периодом ожидания и попытки осмысления происходящего. Рынок получил существенную поддержку высоким спросом, однако, все участники осознают шаткость положения, перспективу сокращения нового предложения, а также сопутствующие неопределенности в российской экономике. Вероятно, в конце II квартала – начале III квартала 2016 года тенденция и новая парадигма складского рынка станет отчетливее.

На территории Московского региона в аренду предлагается порядка 1,1 млн кв. м. Распределение вакантности по направлениям свидетельствует о том, что субрынок южного направления переполнен новым предложением, так как на нем пустует чуть менее полу миллиона кв.м, что составляет около 40% от всей вакантной недвижимости региона.

На текущий момент, баланс складского и индустриального рынка недвижимости продолжает оставаться таким же, как и в конце 2015 года. Вакантность находится на уровне 9%. Январь-февраль 2016 года стал своего рода периодом ожидания и попытки осмысления происходящего.

Рынок получил существенную поддержку высоким спросом, однако, все участники осознают шаткость положения, перспективу сокращения нового предложения, а также сопутствующие неопределенности в российской экономике. Вероятно, в конце II квартала – начале III квартала 2016 года тенденция и новая парадигма складского рынка станет отчетливее. На территории Московского региона в аренду предлагается порядка 1,1 млн кв. м. Распределение вакантности по направлениям свидетельствует о том, что субрынок южного направления переполнен новым предложением, так как на нем пустует чуть менее полу миллиона квадратных метров, что составляет около 40% от всей вакантной недвижимости региона.

Второе место по уровню вакантности занимает северное направление с долей в 25% или 294 000 кв. м свободной складской недвижимости. Минимальный уровень вакантной недвижимости зафиксирован по западному, юго-западному и восточному направлениям – по 4%.

Asset&Collateral Management Solutions

В течение 2015 года можно отметить новую тенденцию – снижение активности компаний арендаторов среднего бизнеса. Основной спрос в количественном выражении формируется за счет крупных компаний, малые компании арендуют меньше, но в количественном выражении число компаний динамично растет. Повышение интереса к складской недвижимости у малых компаний может быть обоснован попыткой импортозамещения товаров и услуг. Стоит отметить и активную оптимизацию, и сокращение размеров компаний из средних в малые, в целях минимизации расходов. Наблюдается учащение сделок по переезду небольших компаний-арендаторов из Московской области в пределы МКАД, для объединения склада и офиса или складских помещений с производственными.

Примеры крупных сделок по аренде и продаже складской недвижимости

Объект	Класс	Площадь, кв.м	Арендатор / покупатель	Тип сделки
2016 год				
ЛП «Сынково»	A	65 000	Конфиденциально	Покупка (BTS)
ЛП «Троицкий»	A	2 000	Конфиденциально	Аренда
2015 год				
«ПНК-Чехов»	A	320 000	Группы «Бин»	Покупка
ИП «ПНК-Чехов 2»	A	120 000	Adidas	Покупка
ИП «Южные врата»	A	100 000	«Леруа Мерлен»	Аренда
ЛП «Софьино»	A	65 700	X5 Retail Group	Аренда
ИП «ПНК-Северное Шереметьево»	A	55 100	«Дикси»	Покупка
СК «А-терминал»	A	54 300	«Дикси»	Аренда
ЛП «Быково»	A	42 200	«Дочки-сыночки»	Аренда
СК «Холмогоры»	A	40 100	Globus Group	Аренда
ЛП «Северное Домодедово»	A	40 000	Noreus ART	Аренда
Freight Village Ворсино	A	38 700	«Пятерочка»	Аренда
ЛП «Север-2»	A	35 800	OBI	Аренда
«МЛП-Черная грязь»	A	31 700	Пульс	Аренда
«ПНК-Чехов 3»	A	31 000	Лента	Покупка
ПСК «Атлант-Парк»	A	29 000	Конфиденциально	Аренда
ЛП «Север-2»	A	25 000	Major Terminal	Аренда
СК «Бережки»	A	25 000	ТД «Гупливер и Ко»	Аренда
ЛП «Быково»	A	20 000	BILLA	Аренда
ИП «ПНК-Валищево»	A	18 000	Фармацевтическая группа «РОСТА»	Аренда
СК в Чехове	B+	15 800	VELES group	Аренда
ЛК «Никольское»	A	15 100	«Деловые Линии»	Аренда
СК «Бережки»	A	15 000	ГК «Росстайл»	Аренда
ПЛК «Северное Домодедово»	A	14 200	DPD	Аренда
ЛК «ВС-Логистик»	A	13 700	MODIS	Аренда
СК «ВС-Логистик»	A	12 000	Ontex	Аренда
«ПНК-Северное Шереметьево»	A	11 700	KERCHER	Аренда
СК «Шереметьево»	A	11 600	ГК «Севертранс»	Аренда
«MLP Подольск»	A	10 000	Фармацевтическая компания «ИРВИН 2»	Аренда

Цены на склады в Москве и Подмосковье

Текущие ставки на аренду складской недвижимости Московского региона составляют, в среднем, около 4 100 рублей за кв.м в год. Как отмечалось ранее, неблагоприятное состояние экономики, снижение покупательской способности, ослабление национальной валюты играют на понижение платежеспособности арендаторов в целом. Как следствие, наблюдается снижение арендных ставок. С начала 2015 года средний уровень арендных ставок снизился с 4 500 до 4 100 рублей за кв.м в год, в относительном выражении снижение составило 9%.

Средняя величина базовой арендной ставки в складской недвижимости класса А составляет 4 200 рублей за кв.м в год, а для класса В – 3 700 рублей за кв.м в год. Данные арендные ставки представляют собой ставки triple net.

К базовой арендной ставке в качественных объектах (складах класса «А»), арендатор дополнительно оплачивает НДС, затраты эксплуатирующей организации и коммунальные расходы. Средний уровень эксплуатационных платежей составляет 1 000 рублей за кв.м в год, в зависимости от индивидуальных характеристик организации и уровня услуг.

Asset&Collateral Management Solutions

Арендные ставки могут варьироваться в зависимости от местоположения, качества объекта недвижимости, уровня предоставляемых услуг и других факторов. Ставка капитализации для качественной складской недвижимости составляет от 12 до 13% в зависимости от характеристик конкретного складского объекта.

Тенденции на рынке складов Москвы и Московской области и прогнозы на 2016 год

По информации от девелоперских компаний рынок складской и индустриальной недвижимости в 2016 году может пополниться, приблизительно, 500-600 тысяч кв. м. В феврале 2016 года власти Московской области заявили о намерении стимулировать строительство складской недвижимости. Заявленный объем на 2016 год составил 1,5 млн. кв. м.

С начала 2016 года отмечается активная выдача ГПЗУ на строительство объектов складского назначения в Московской области. Стало известно, что в Солнечногорском районе планируется создать крупный промышленный кластер «Есипово». Площадь проекта может составить 1 млн. кв. м, объем инвестиций в проект оценивается в 30 млрд рублей. Завершение реализации «Есипово» произойдет не ранее 2020 года. Общая площадь застройки – 340 гектаров, вдоль автодороги М-10 «Россия», в 30 км от МКАД. Очевидно, что заявленные властями объемы недвижимости к 2016 году негативно скажутся на состоянии сегмента. Реализация подобного объема в текущих условиях не целесообразна. Тем не менее, подобные шаги могут способствовать увеличению нового предложения до 700-800 тысяч кв. м.

В 2016 году ожидается, что спрос будет ниже, чем в 2015 году, однако, тенденция будет идти к его стабилизации и увеличению количества сделок. В 2016 году возможно увеличение спроса на складскую недвижимость со стороны производственных и логистических компаний.

<http://zdanie.info/2393/2421/news/6789>

п/п	Местоположение	Площадь кв. м	Цена, руб./кв. м	Описание	Источник
1	г. Москва, район Покровское-Стрешнево, Волоколамское ш., 89	30200,0	49 669	Производственно-складской комплекс с офисным зданием класса Б+. Построен в 2010 году. Удобно расположен на 1-й линии Волоколамского шоссе на территории 2,2 Га (участок в аренде на 49 лет). Количество этажей: 5, здание: нежилое (административное). Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: 3 (ОТИС). Инфраструктура: столовая, химчистка. Вакантные площади: Имущественный Комплекс: 5ти этажный Офисный центр - 6300 м2, Производственно-складской 4х этажный корпус 14674 м2 и Производственно-складской 3х этажный корпус 9230 м2, Все строения соединены между собой переходами. Все находится в идеальном техническом и эстетическом состоянии. Есть две собственные трансформаторные подстанции, центральный тепловой пункт.	http://cian.ru/sale/commercial/10354127/
2	г. Москва, район Северное Медведково, Полярная ул., 39	37700,0	50 000	М. Медведково, ул. Полярная, д. 39, 15 мин пешком, офисно-складской комплекс, 37700 кв.м, 11 строений, в том числе: 5900 кв.м админ.здание, h=3м; 10800 кв.м 2 этажа, под производство, h=5м; 19179 кв.м 6 эт., склад, h=2,75м, электроснабжение 900 кВа, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование, смешанная планировка офисных помещений, хороший ремонт, огороженная охраняемая территория, парковка 500 мм, в составе комплекса автомойка, автосервис, земельный участок 3,6 га в долгосрочной аренде, удобная транспортная доступность.	http://cian.ru/sale/commercial/13729089/
3	г. Москва, район Нижегородский, Подъемная ул., 14С1	23000,0	33 696	ул. Подъемная, д. 14, 15 мин пешком, офисно-складское здание, 23000 кв.м, одноэтажное, 1 этаж и офисная антресоль 1630 кв.м, высота потолков в складской зоне 12 м, здание правильной прямоугольной формы 200 м на 110 м, полы наливные, высота потолков на антресоли 2,38-2,7 м, свободное пространство, все коммуникации центральные, электрические мощности 1 МВт, 11 отдельных входов в здание, земельный участок в долгосрочной аренде, отдельный въезд на территорию организован со стороны ул. Подъемная, близость к транспортным магистралям Нижегородской улице, третьему транспортному кольцу и Шоссе Энтузиастов.	http://cian.ru/sale/commercial/148341403/
4	г. Москва, район Новогиреево, Кусковская ул., 12	70000,0	28 571	Складской комплекс, ул. Кусковская, 12. Общая площадь строений: 70 000 кв.м. в собственности. Земельный участок: 7,6842 Га. в долгосрочной аренде. Класс складских площадей: В, С, D. Комплекс оборудован ж/д пандусом, грузовыми лифтами, холодильным оборудованием. Действующий арендный бизнес: чистый операционный доход от аренды - 200 млн. руб. в год. Количество арендаторов - 260. Коммуникации центральны, электричество 3,9 мВт. Площадка с высоким девелоперским потенциалом жилого строительства.	http://cian.ru/sale/commercial/148570412/
5	Московская область, Красногорский район, Красногорск, Ильинское ш., 1	31115,0	38 567	Современный полиграфический комплекс полного цикла, общей площадью 31307 кв.м. Уникальный парк современного оборудования с общей годовой мощностью более 500 млн. экземпляров журналов. Широкие возможности послепечатной отделки. Площадь земельного участка составляет: 112 850 кв.м (земля в собственности) Комплекс состоит из отдельных модулей, скомпонованных под одной крышей. Вблизи расположены скоростная автомагистраль "Балтия", Ильинское шоссе, по которым обеспечиваются подача на предприятие материалов и вывоз готовой продукции. Железнодорожная ветка.	http://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/148612079/
Среднее значение, руб./кв. м с учетом НДС				40 101	
Минимальное значение, руб./кв. м с учетом НДС				28 571	
Максимальное значение, руб./кв. м с учетом НДС				50 000	

Разброс цен связан от местоположения, прав на земельный участок и его площади, и других факторов. Среднее значение – 40 101 руб./кв.м, с учетом НДС, без учета торга.

Цены предложения в аренду помещений административно-офисных зданий.

Таблица 3.4

п/п	Местоположение	Площадь кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	Описание	Источник
1	г. Москва, район Кунцево, Молодогвардейская ул., 61С20	6 900	6 000	Предлагается производственно-складской комплекс в районе метро Молодежная 6900 кв.м. Деление от 3500 кв.м.	http://cian.ru/rent/commercial/148834883/
2	г Москва, район Можайский, Дорогобужская ул., 14	590	5 500	ПОМЕЩЕНИЕ под СКЛАД-ПРОИЗВОДСТВО на территории складского комплекса класса В, состоящий из 24 строений разной этажности, объединенных единой благоустроенной территорией. Объект расположен на западе Москвы в непосредственной близости к тихой набережной реки Сетунь и прилегающих к ней лесопарковых зон. Транспортная доступность обеспечивается наличием удобных подъездных путей со стороны Можайского шоссе и МКАД. Основные преимущества: стабильная экологическая обстановка, огороженная охраняемая территория, ухоженный внутренний двор, здания после реконструкции, по-деловому сдержанный внешний вид фасадов, функциональная входная группа, качественное инженерное оборудование, эффективная планировка и современная отделка офисов, охраняемый паркинг на прилегающей территории, гибкая финансовая политика и привлекательные арендные ставки Этаж: 1. Планировка: коридорно-кабинетная. Состояние отделки: готово к въезду. Вентиляция: приточно-вытяжная. Охрана: круглосуточная охрана здания. Пожаротушение: датчики пожаротушения. Арендная ставка: 5 500 рублей за кв.м./год, включая НДС.	http://cian.ru/rent/commercial/148638428/
3	г. Москва, район Кунцево, Молодогвардейская ул., 61С39	2874	5 000	Производственное здание расположено в ЗАО г.Москвы, на охраняемой территории логистического комплекса, от м. Молодежная - 20 мин пешком, Этаж 1,2,3, Возможность аренды офисов на территории, планировка склад + офисы, потолки 5-6 м, полы - бетон, ворота - 2, шаг колонн 6х9м, отопление - есть, охрана - круглосуточная по периметру здания, два грузовых лифта, грузоподъемностью 3,2 т. Срок аренды 11 месяцев с пролонгацией ,	http://cian.ru/rent/commercial/148329327/
4	г. Москва, район Кунцево, Молодогвардейская ул., 54С6	2600	4500	Ул. Молодогвардейская, д. 54, стр.6. Производственно-складские помещения с отоплением - 5544 часть 2600 кв.М. На 1 этаже здания производственного цеха, 1-я линия., Широкие ворота, потолки 12-6 м, водоснабжение, канализация, отопление. Территория производственно-складского комплекса. Охраняемая территория, пропускной режим, парковка, коммерческая телефония, интернет, столовая. Арендная ставка от 4500 руб./Кв.М./Год вкл. НДС.	http://cian.ru/rent/commercial/1514665/
5	г. Москва, район Очаково-Матвеевское, Очаковское ш., 36	18000	7 000	ОФИСНО-СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС в АРЕНДУ м. Юго-Западная, 15 минут транспортом, Очаковское шоссе д.36. Сдаются в аренду площади в современном офисно-складском комплексе. Общая площадь: 17990 кв.м. Аренда офисов от 30 кв. м, складских помещений от 10 кв. м. Электричество - по запросу. Высота потолков в складских помещениях Н= 7 м, в офисных Н= 3 м. Коридорно-кабинетная планировка. Помещения не требуют ремонта, готовы к въезду. Перепланировка возможна. Имеется круглосуточная охрана. Пропускная система. Вся инфраструктура для сотрудников. Телефония и интернет оплачиваются отдельно. Арендная плата включает коммунальные и эксплуатационные услуги. Цена от 7 тыс.рублей за 1 кв. м в год (включает НДС).	http://cian.ru/rent/commercial/147420859/
Среднее значение, руб/кв. м с учетом НДС			5 600		
Минимальное значение, руб/кв. м с учетом НДС			4 500		
Максимальное значение, руб/кв. м с учетом НДС			7 000		

Разброс цен связан от местоположения, площади и других факторов. Среднее значение – 5 600 руб./кв. м, с учетом НДС, без учета торга.

Asset&Collateral Management Solutions

Основные ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на арендные ставки (стоимость) за объекты промышленной недвижимости.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД 13, 2013 г. основные ценообразующие факторы городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями) представлены в таблице ниже:

Таблица 3.5

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

№ п/п	Наименование / Класс	Жилая				Торгово-сервисная				Офисная				Производственная				Складская				
		А	В	С	Д	А	В	С	Д	А	В	С	Д	А	В	С	Д	А	В	С	Д	
1	Права на земельный участок																					
1.1	Право собственности	0	0	0	0	С	С	С	С	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В
1.2	Право аренды																					
	- до 10 лет	0	0	0	0	-С	-С	-С	-С	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В
	- свыше 10 лет	0	0	0	0	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Местоположение																					
2.1	Практичность	С	С	В	В	С	С	В	В	С	С	В	В	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2	Исторический центр города	С	С	С	В	С	С	С	В	С	С	В	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3	Экологическая безопасность	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.4	Экологические риски	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.5	Близость к метро	-С	-С	-В	-В	0	0	0	0	-В	-В	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.6	Близость парковой (лесной) зоны	В	В	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.7	Близость памятников культурного наследия	0	0	0	0	В	В	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.8	Близость водоемов	В	В	В	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.9	Транспортная и пешеходная доступность	В	В	В	В	С	С	В	В	В	В	В	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.10	Промышленная зона	-	-	-	-	-В	-В	0	0	-В	-В	0	0	В	В	В	В	В	В	В	В	В
2.11	Близость к центрам деловой активности и инновационной деятельности	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Обеспеченность инженерными сетями	-	-	-	-	-	-	В	В	-	-	В	В	В	В	В	-	-	В	В	В	В
4	Согласования																					
4.1	Право прохода, проезда	-	-В	-В	-В	-	-	-В	-В	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-В	-В
4.2	Ограждение в пользование	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В
4.3	Градостроительные ограничения по высоте	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-В
5	Наличие артезианской скважины	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	В	В	В	В	-	-	В	В	В	В
6	Формат	В	В	-	-	В	В	В	-	В	В	-	-	-	-	-	-	В	В	0	0	0
7	Права третьих лиц																					
7.1	Залог в банке	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В
7.2	Датированное деловое предложение по различным ставкам	-В	-В	-В	-В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В

№ п/п	Наименование / Класс	Жилая				Торгово-сервисная				Офисная				Производственная				Складская					
		А	В	С	Д	А	В	С	Д	А	В	С	Д	А	В	С	Д	А	В	С	Д		
8	Формат земельного участка																						
8.1	Прямоугольный (квадратный)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
8.2	Вытянутый	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
8.3	Неправильный	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-В	-В	-В	-В
9	Выход на «красную» линию	В	В	В	В	С	С	В	В	С	С	В	В	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
10	Ограждение по улучшениям																						
10.1	Улучшения повышенного класса (А,В)	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
10.2	Улучшения среднего класса (В,С)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
10.3	Улучшения пониженного класса (С,Д)	-В	-В	-В	-В	-В	-В	0	0	-В	-В	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
11	Архитектурно-планировочное решение	В	0	0	0	В	0	0	0	В	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
12	Планы улучшений	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	
13	Отделка помещений																						
13.1	Отделка повышенного класса (А,В)	0	0	В	В	0	0	В	В	0	0	В	В	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
13.2	Отделка среднего класса (В,С)	-В	-В	0	0	-В	0	0	0	-В	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
13.3	Отделка пониженного класса (С,Д)	-С	-С	0	0	-С	-С	0	0	-С	-С	0	0	-В	-В	0	0	-В	-В	0	0	0	
14	Благоустройство территории	В	В	В	0	В	В	0	0	В	В	0	0	В	0	0	0	В	0	0	0	0	
15	Эксплуатационные расходы																						
15.1	Выше среднего	0	0	-В	0	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-С	-С	-С	-В	-С	-С	-С	-С	-С	-В	
15.2	Ниже среднего	0	0	0	0	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	
16	Наличие в состоянии систем безопасности	В	В	В	0	В	В	В	0	В	В	0	0	В	0	0	0	В	0	0	0	0	
17	Капитальность улучшений	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
18	Функциональные ограничения улучшений	-	-	-В	-В	-	-	-В	-В	-	-	-В	-В	-	-	-В	-В	-	-	-В	-В	-В	

Приведены отдельные качественные параметры факторов влияния, полученные на основании обработки массивов рыночных данных по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет, из периодических изданий по недвижимости.

В таблицах приняты следующие обозначения:

С – сильное влияние на рост стоимости;

Asset&Collateral Management Solutions

В – влияние на рост стоимости;

0 – не оказывает влияния (слабое влияние);

-В – влияние на снижение стоимости;

-С – сильное влияние на снижение стоимости

Выводы:

Основными ценообразующими факторами для зданий автосалонов являются:

- местоположение (район, близость к транспортным магистралям и транспортная доступность);

-фактор масштаба;

- состояние и класс здания (внутренняя отделка и техническое состояние, требующие или не требующие дополнительных материальных и временных затрат на ремонт);

- состав площадей;

- элементы благоустройства и коммуникации.

Asset&Collateral Management Solutions

3.3. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта (8-12 месяцев) на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности, о котором говорится ниже в отчете, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Согласно данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРК №16) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016, срок экспозиции производственной недвижимости в Москве составляет 6-12 мес.

Таблица 3.6

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.			
		2016	2015	2014	2007 {12}
	Помещения (здания)				
1	Производственные				
	Иркутск	5...9			3...9,9
	Киров	4,5...5,5			6,1...10,8
	Москва	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4

Срок экспозиции объекта оценки на рынке в случае реализации составит 6 и более месяцев, что подтверждается консультациями с представителями агентств недвижимости.

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

ВЫВОДЫ:

В соответствии с п. 13 ФСО № 7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Принимая во внимание, разрешенное использование, объемно-планировочные решения помещений в Отчете рассматривается вариант наиболее эффективного использования по текущему использованию, т. е. в качестве производственно-складских зданий и административно-бытовых зданий.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. Выбор вида определяемой стоимости

В соответствии с Заданием на оценку в данном отчете необходимо установить рыночную стоимость.

Рыночная стоимость⁴ - 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:

- 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.

Ликвидационная стоимость⁵ – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.⁶

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку Объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

При выборе подходов необходимо учитывать:

- цели и задачи оценки
- предполагаемое использование результатов оценки
- допущения
- полноту и достоверность исходной информации

5.2. Затратный подход

Затратный подход (cost approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

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

⁴Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

⁵ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298)

⁶Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297)

котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным применять затратный подход к оценке стоимости сооружений и склада.

5.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход (salescomparisonapproach) - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами⁷.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Сравнительный подход основан на **принципе замещения**, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.
- Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости объекта недвижимого имущества.

5.4. Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять для недвижимости генерирующей или способной генерировать денежные потоки.

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

⁷Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297)

Asset&Collateral Management Solutions

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор (или покупатель) приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке стоимости объекта недвижимого имущества.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

6.1. Общее описание подходов оценке земельных участков

Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания, - разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т. к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

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

Методы оценки рыночной стоимости права пользования земельными участками

При оценке рыночной стоимости земельных участков существуют следующие методы:

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

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков. Определение стоимости прав аренды: аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован при наличии аналогов по продажам и по аренде
2	Метод выделения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости
3	Метод распределения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода	Метод может быть использован при наличии информации о ставках земельной ренты
5	Метод остатка	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости
6	Метод предполагаемого использования	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода отданного права.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости

Согласно ФЗ РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами. Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого подхода к оценке конкретные методы оценки (п.IV-20).

Вывод:

В результате исследования рынка и основываясь на собранной информации, Оценщик пришел к следующему выводу о возможности использования подходов и методов определения рыночной стоимости земельного участка:

- затратный подход для оценки земельных участков не применяется.
- Оценщик обосновал отказ от всех методов доходного подхода, следовательно, доходный подход не применялся при расчете стоимости земельного участка;

- сравнительный подход – метод сравнения продаж может быть использован для расчета, поскольку в результате проведенного анализа рынка земельных участков Истринского района, были выявлены предложения о продаже земельных участков под строительство объектов промышленного назначения.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение настоящей работы, наличие необходимой информации, в конкретном случае целесообразно определить стоимость права собственности оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже земельных участков.

6.2. Определение рыночной стоимости земельного участка Объекта оценки

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода могут использоваться **качественные методы оценки** (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), **количественные методы оценки** (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

Сравнительный анализ — это общий термин, используемый для обозначения процедуры, в которой применяют методы количественного и/или качественного анализа для определения показателя стоимости в сравнительном подходе. Оба метода можно использовать по отдельности или вместе.

Процедура анализа включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;

2. сравнение характеристик оцениваемого и сопоставляемых объектов, а также определение различий по каждому элементу сравнения. Каждую количественную поправку необходимо адекватно объяснить, чтобы третьей стороне была понятна аргументация, лежащая в основе данной поправки;

3. определение итогового значения поправки для каждого сопоставимого объекта, умножение его на цену продажи или удельную цену сопоставимого объекта для получения диапазона цен продажи или удельных цен для оцениваемого объекта.

При этом итоговое значение поправки рассчитывается как разность между общей положительной и общей отрицательной поправками;

4. сравнение всех скорректированных сопоставимых объектов и классификация их относительно оцениваемого объекта собственности по параметрам, которые превосходят оцениваемый объект, равны или уступают им;

Asset&Collateral Management Solutions

5. проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость.

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо основных (указанных) элементов сравнения, могут потребоваться и дополнительные элементы. К ним можно отнести градостроительные и природоохранные ограничения, расположение объектов в подвальных/цокольных этажах или в надземной части, расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе зданий, наличие отдельного входа, состояние системы безопасности и т. д.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости) либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

В настоящем Отчете при оценке объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода реализуется качественный метод оценки - относительный сравнительный анализ.

Относительный сравнительный анализ - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, - аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки. Метод базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном сегменте рынка.

Метод относительный сравнительный анализ наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

При отсутствии информации о ценах совершенных сделок допускается использование представленных цен предложения.

Asset&Collateral Management Solutions

Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, сходных с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят (могут производить), и использованию.

Для определения стоимости объектов недвижимости методом относительного сравнительного анализа используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием элементов сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Таким образом, выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр общей площади. Земельные участки (землеотводы) сельскохозяйственного назначения обычно сравнивают на основе цены за 1 гектар (Га), для индивидуального жилищного строительства и для малоэтажного жилого строительства обычно сравнивают на основе цены за сотку общей площади (1 сотка/руб.).

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода относительного сравнительного анализа может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^n \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода относительного сравнительного анализа;

n - количество аналогов;

V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_i^n \alpha_i = 1.$$

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

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

P_i - цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

Asset&Collateral Management Solutions

D_{rij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

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

Для применения метода сравнения продаж, Оценщиком был проанализирован рынок продаж земельных участков в локальном районе, в непосредственной близости от расположения оцениваемого земельного участка. Выбранные аналоги схожи по своим физическим характеристикам, имущественным правам и разрешенному использованию с оцениваемым земельным участком.

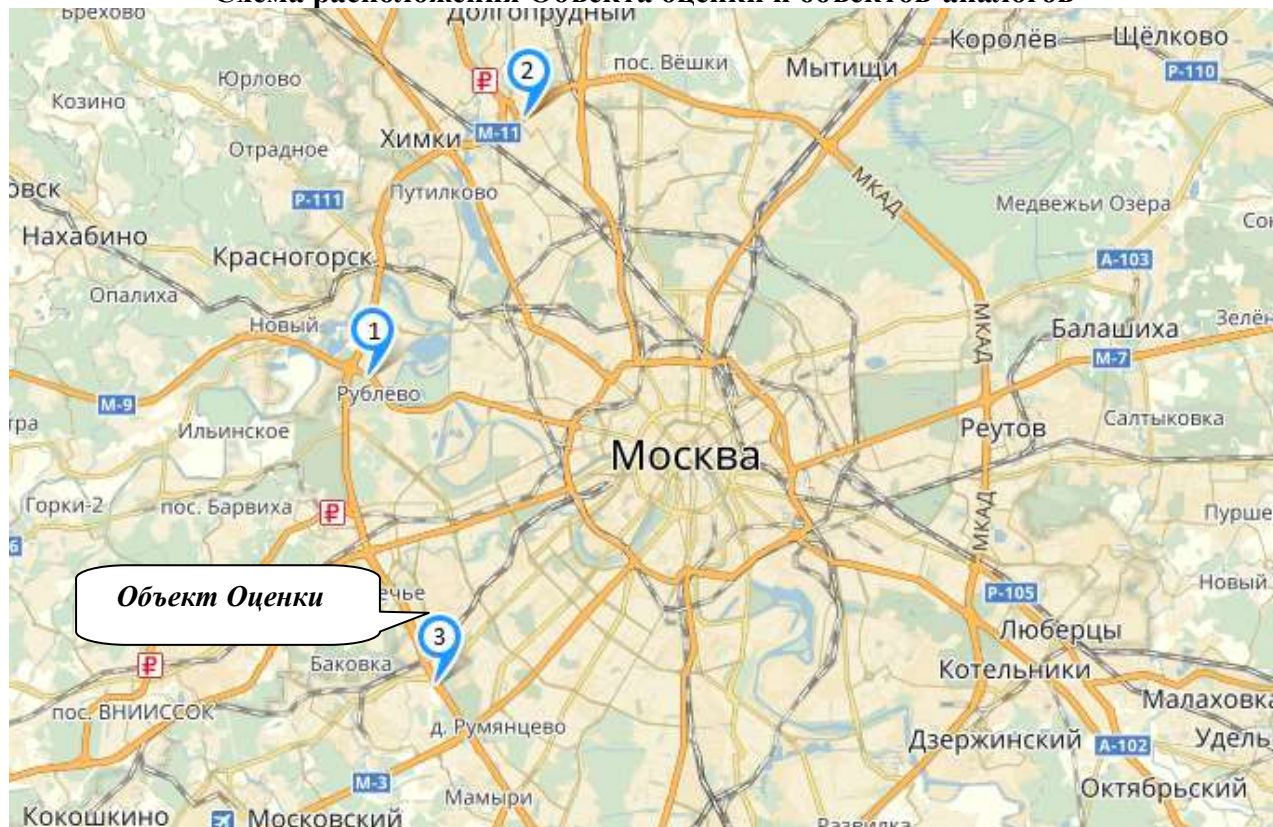
Описание объектов-аналогов земельного участка

Для расчета рыночной стоимости права собственности земельных участков были использованы цены предложений о продаже земельных участков с аналогичными параметрами, что позволяет произвести расчет рыночной стоимости оцениваемого участка сравнительным подходом, который максимально точно отражает стоимость земельных участков в анализируемом районе (см. табл. 6.2.)

Таблица 6.2

Наименование	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые права	Долгосрочная аренда	Собственность	Долгосрочная аренда
Категория земель	Земли Населённых пунктов	Земли Населённых пунктов	Земли Населённых пунктов
Разрешенное использование	Под строительство коммерческой недвижимости	Под строительство коммерческой недвижимости	Под строительство коммерческой недвижимости
Месторасположение	г. Москва, проспект Маршала Жукова, д.79	г. Москва, 79 км МКАД	472 875 000
Округ	СЗАО	ВАО	ЗАО
Площадь, сот.	118	300	195
Наличие коммуникаций	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Стоимость, руб.	270 000 000	767 280 000	472 875 000
Источник информации	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-marshala-zhukova-prospekt-109426516/	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-levoberezhnyy-20865359/	http://www.promzona.ru/catalog/promzona/govorovo_6517/

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Расчет рыночной стоимости земельного участка Объекта оценки

Таблица 6.3

	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения	руб.		270 000 000	767 280 000	472 875 000
Площадь объекта		995,29	118,00	300,00	195,00
Стоимость	руб./сот.		2 288 136	2 557 600	2 425 000
Корректировка на время продажи		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная удельная стоимость	руб./сот.		2 288 136	2 557 600	2 425 000
Корректировка на условия продажи			Предложение на продажу	Предложение на продажу	Предложение на продажу
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная удельная стоимость	руб./сот.		2 288 136	2 557 600	2 425 000
Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)					
Величина корректировки	%		-27,7%	-27,7%	-27,7%
Скорректированная удельная стоимость	руб./сот.		1 654 322	1 849 145	1 753 275
Корректировка на состав передаваемых прав на оцениваемый объект		Краткосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Собственность	Долгосрочная аренда
Величина корректировки			-10,00%	-21,00%	-10,00%
Скорректированная удельная стоимость	руб./сот.		1 488 890	1 460 825	1 577 948
Корректировка на назначение, разрешенное использование		Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная удельная стоимость	руб./сот.		1 488 890	1 460 825	1 577 948
Корректировка на местоположение		ЗАО	СЗАО	САО	ЗАО
Величина корректировки	%		19,47%	-3,08%	0,00%
Скорректированная удельная стоимость	руб./сот.		1 778 777	1 415 832	1 577 948
Корректировка на площадь		995,29	118,00	300,00	195,00
Величина корректировки	%		-16,39%	-9,73%	-12,82%
Скорректированная удельная стоимость	руб./сот.		1 487 235	1 278 072	1 375 655
Наличие ЖД ветки		Есть	Нет	Нет	Нет
Величина корректировки	%		8,00%	8,00%	8,00%
Скорректированная удельная стоимость	руб./сот.		1 606 214	1 380 318	1 485 707
Общая валовая коррекция (суммарная корректировка по абсолютной величине) без учета корректировки на торг			43,86%	41,81%	20,82%
<i>Весовые коэффициенты</i>		1,000	0,2902	0,3005	0,4093
Итоговая удельная стоимость для участка	руб./сот.		1 489 009		
Стоимость земельного участка	руб.		1 481 995 768		

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитан по формуле:

$$V_i = (1 - K_i) / \sum_{j=1}^n (1 - K_j)$$

где:

V_i – весовой коэффициент для i -ого аналога;

K_i – общая валовая коррекция для i -ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – количество аналогов.

Обоснование примененных корректировок

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные метода расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

Поправка на уторговывание

Поправка на уторговывание - это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена. Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже объектов недвижимости, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, специалисты-оценщики сочли необходимым ввести указанную скидку (поправку) на торг (уторговывание).

Величина скидки на торг при продаже определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости»⁸.

Таблица 6.4.

Класс объектов:	Неактивный рынок		
	Среднее значение по результатам опроса экспертов оценщиков	Среднее значение по результатам опроса представителей Банка	Отношение средних значений опроса представителей Банка к значениям опроса экспертов-оценщиков
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	27,7%	1,49
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	22,5%	1,40
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	33,5%	1,45
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	24,5%	1,49
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	21,5%	1,45
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	28,8%	1,36
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	26,5%	1,47

Учитывая текущее состояние рынка, корректировка на торг принята на максимальном уровне 27,7%.

⁸«Справочник оценщика недвижимости» Том 3. Под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2016 г.

Объем передаваемых прав

Имущественные права на земельный участок Объекта оценки - краткосрочная аренда, Имущественные права Объектов-аналогов №1 и №3 – долгосрочная аренда, а у Объекта-аналога №2 – собственность. Величины корректировок определены на основании данных «Справочник оценщика недвижимости»⁹ и составили 10% для Объектов-аналогов №1 и №3, 21% для Объекта-аналога №2.

Таблица 6.5

Передаваемые имущественные права			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,75	0,97
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,60	0,97

Корректировка на категорию и разрешенное использование земельного участка

Категория земли – узаконенная типология земельных участков по целевому назначению и правовому положению для целей хозяйственного использования, налогообложения и территориального развития.

Разрешенное использование – целевое назначение недвижимой вещи, перечень всех ее обременений и ограничений использования. Разрешенное использование земельного участка диапазон незапрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов

Корректировка на категорию и разрешенное использование земельных участков не применялась, участки сопоставимы по данным характеристикам.

⁹«Справочник оценщика недвижимости» Том 3. Под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2016 г.

Местоположение земельного участка

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Оцениваемый объект и выбранные объекты-аналоги расположен в различных округах г. Москвы, требуется корректировка.

Корректировка на округ

Внесение данной корректировки обусловлено различиями между Объектом оценки и выбранными объектами-аналогами.

Оценщик счел целесообразным произвести расчет корректировки на основе среднего уровня кадастровой стоимости земель города Москвы (информация была принята согласно Информационно-Аналитического Бюллетеня «RWAY» № 240, март 2015 г. стр. 19).

Таблица 6.6

Средний уровень кадастровой стоимости земель г. Москвы по административным округам и видам разрешенного использования земель

№ п/п	Наименование административного округа	Средний уровень кадастровой стоимости земель и разрешенных видов разрешенного использования, руб./кв.м																
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	Центральный	121185,10	73001,59	56022,40	52567,45	119930,11	111671,38	118500,83	17297,54	43573,97	25262,85	-	-	2755,17	1,01	8,73	-	49824,44
2	Северо-Восточный	80003,15	15587,49	18993,58	23426,65	49634,63	42957,08	47701,87	12043,73	13446,76	3930,64	-	-	2755,17	1,01	8,73	-	21095,22
3	Восточный	54266,28	14220,91	16792,39	23515,76	43570,73	41806,56	40907,19	12483,79	11191,33	11353,07	13245,58	-	2755,17	1,01	8,73	-	15073,42
4	Юго-Восточный	38933,37	13927,49	16201,35	25749,87	45446,38	45146,07	44150,71	11486,79	12187,69	15469,06	11136,34	-	2755,17	1,01	8,73	-	18839,94
5	Южный	56643,06	14418,12	15949,87	23435,48	48526,32	42961,79	45627,89	-	12791,35	16648,33	11433,81	-	2755,17	1,01	8,73	-	15810,62
6	Юго-Западный	56391,01	15294,72	18843,14	19736,32	30148,40	30546,43	42242,71	10641,38	12094,33	12229,89	-	-	2755,17	1,01	8,73	-	17195,28
7	Западный	59715,11	13777,84	19002,33	22063,35	30662,78	40589,88	44579,81	14732,71	13053,27	12610,28	8478,82	-	2755,17	1,01	8,73	-	22851,54
8	Северо-Западный	52883,49	14319,82	17259,05	18069,91	42186,88	33091,41	23971,89	14134,55	10925,39	14943,72	14888,29	-	2755,17	1,01	8,73	-	15877,34
9	Северный	57936,29	16206,59	30547,37	32177,31	47826,37	40309,10	43689,57	17599,08	13468,87	12097,90	12098,69	-	2755,17	1,01	8,73	-	20107,32
10	Зеленоградский	40547,73	10932,64	12960,42	3966,54	18367,21	18012,04	13802,31	-	4811,86	8019,91	-	-	2755,17	1,01	8,73	-	9777,11
11	Город Москва (основные территории)	61709,17	20436,86	21840,99	23265,67	52038,07	45109,10	47529,40	13861,19	14764,16	13695,00	11806,52	-	2755,17	1,01	8,73	-	-
12	Новодевичинский	14003,10	4589,90	8777,72	3294,03	9632,05	12587,80	17320,16	5164,44	4985,68	5362,57	3993,40	-	2634,03	1,01	8,73	-	3988,96
13	Троицкий	12577,83	2810,35	4964,30	1895,83	4703,74	5148,60	6175,67	4001,16	2062,44	1930,88	2597,53	-	951,29	1,01	8,73	-	2304,03
14	Присоединенные территории	15178,38	3635,27	6260,02	2489,55	8017,38	11943,05	14005,17	4473,65	4210,54	3456,83	3745,79	-	1682,06	1,01	8,73	-	3319,37

Виды разрешенного использования земель по состоянию на 01.01.2011 №01:
 1. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и инвентаризации жилых застроек.
 2. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения, в том числе инвентаризации жилых застроек.
 3. Земельные участки, предназначенные для размещения складов и складских помещений.
 4. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и складских помещений.
 5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и складских помещений.
 6. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения.
 7. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения.
 8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения.
 9. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и складских помещений.
 10. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и складских помещений.
 11. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и складских помещений.
 12. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и складских помещений.
 13. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и складских помещений.
 14. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и складских помещений.
 15. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и складских помещений.
 16. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и складских помещений.
 17. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и складских помещений.

Из данных таблицы следует, что корректировки для объектов-аналогов №1, №2 и №3 составят:

Таблица 6.7

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Округ Москвы	ЗАО	СЗАО	САО	ЗАО
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	13052,27	10925,39	13466,87	13052,27
Корректировка		19,47%	-3,08%	0,00%

Корректировка на площадь

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

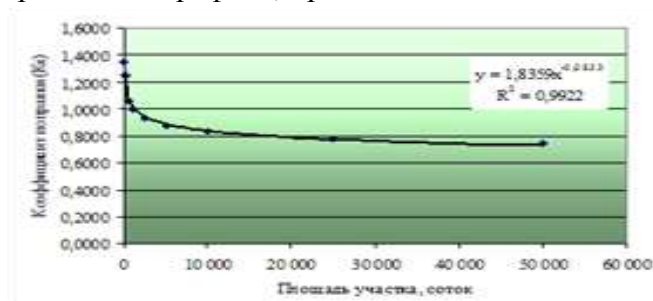
Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка¹⁰.

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_S.)

Таблица 6.8

№ п/п	Площадь участка, м ²	Коэффициент поправки (K _S)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

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

$$K_D = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

K_D – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Таблица 6.9

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь, сот.	995,29	118,00	300,00	195,00
Коэффициент корректировки (K _S)	1,02	1,22	1,13	1,17
Корректировка		-16,39%	-9,73%	-12,82%

¹⁰ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.

Asset&Collateral Management Solutions

Наличие ЖД ветки

Отношение удельной цены объекта, оборудованного железной веткой к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки лежит в диапазоне 1,08-1,22. (источник информации: «Справочник оценщика недвижимости»¹¹)

Таблица 6.10

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22

В расчетах принято значение указанного диапазона на минимальном уровне - 8% для объектов-аналогов №1, №2 и №3.

По всем остальным характеристикам Объект оценки и аналоги сопоставимы, следовательно, корректировки не вводились.

¹¹ «Справочник оценщика недвижимости» Том 1. Под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2016 г.

6.3. Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться **качественные методы оценки** (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), **количественные методы оценки** (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

Сравнительный анализ — это общий термин, используемый для обозначения процедуры, в которой применяют методы количественного и/или качественного анализа для определения показателя стоимости в сравнительном подходе. Оба метода можно использовать по отдельности или вместе.

Процедура анализа включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;

2. сравнение характеристик оцениваемого и сопоставляемых объектов, а также определение различий по каждому элементу сравнения. Каждую количественную поправку необходимо адекватно объяснить, чтобы третьей стороне была понятна аргументация, лежащая в основе данной поправки;

3. определение итогового значения поправки для каждого сопоставимого объекта, умножение его на цену продажи или удельную цену сопоставимого объекта для получения диапазона цен продажи или удельных цен для оцениваемого объекта.

4. сравнение всех скорректированных сопоставимых объектов и классификация их относительно оцениваемого объекта собственности по параметрам, которые превосходят оцениваемый объект, равны или уступают им;

5. проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость.

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

Asset&Collateral Management Solutions

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо основных (указанных) элементов сравнения, могут потребоваться и дополнительные элементы. К ним можно отнести градостроительные и природоохранные ограничения, расположение объектов в подвальных/цокольных этажах или в надземной части, расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе зданий, наличие отдельного входа, состояние системы безопасности и т. д.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости) либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

В настоящем Отчете оценщик в качестве метода расчета стоимости Объекта оценки использовал **методом количественных корректировок**, который относится к количественным методам оценки.

Метод количественных корректировок- метод оценки рыночной стоимости Объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, - аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки. Метод базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном сегменте рынка.

Метод количественных корректировок наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

При отсутствии информации о ценах совершенных сделок допускается использование представленных цен предложения.

Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, сходных с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят (могут производить), и использованию.

Для определения стоимости объектов недвижимости методом количественных корректировок используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

Asset&Collateral Management Solutions

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием элементов сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Таким образом, выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр общей площади.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода количественных корректировок может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^n \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;

n - количество аналогов;

V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^n \alpha_i = 1.$$

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

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где: P_i -- цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} -- значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Asset&Collateral Management Solutions

Описание объектов-аналогов недвижимого имущества

В рамках настоящего Приложения к Отчету проводится оценка рыночной стоимости прав собственности на недвижимое имущество, в составе зданий и сооружений, большей частью производственно-складского назначения, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Рябиновая, д.53.

На дату оценки имущество используется по прямому назначению: в качестве производственно-складских административно-бытовых зданий.

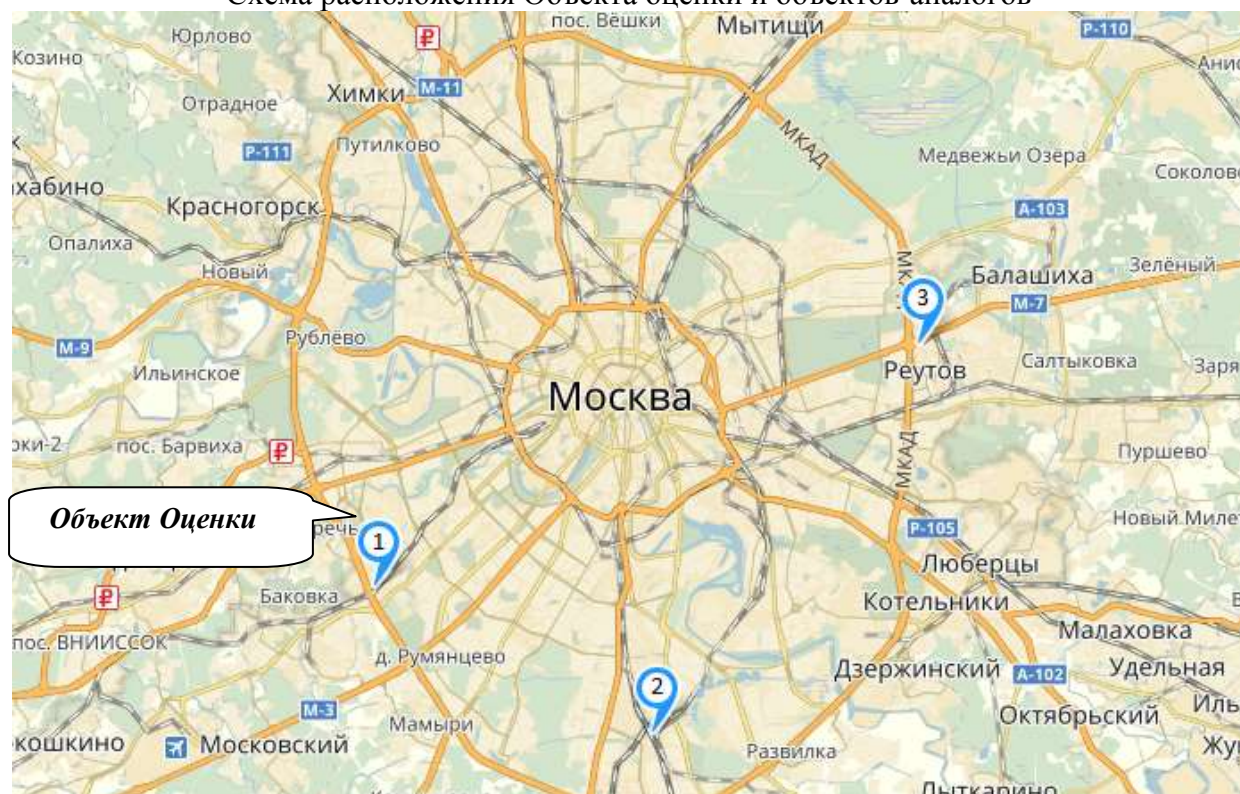
Выбор аналогов производился на основании баз данных сети Internet.

Выбранные аналоги представлены в таблице 6.11.

Таблица 6.11

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации		http://realty.dmir.ru/sale/sklad-moskva-ryabinovaya-ulica-129356404/	http://cian.ru/sale/commercial/149002431/	http://reutov.cian.ru/sale/commercial/147766929/
Контактная Информация		+7 (925) 509-10-76 +7 (985) 233-28-22	+7 495 776-75-79 , +7 919 104-06-60	+7 495 363-55-05
Месторасположения	г. Москва, ул. Рябиновая, д.53.	г. Москва, Рябиновая улица, 46А	г. Москва, 6-я Радиальная ул., 17	г. Московская область, Реутов, Транспортная ул., 1
Округ	ЗАО	ЗАО	ЮАО	Примыкает к ЗАО
Совершенная сделка или предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности
Состояние отделки	Состояние хорошее, ремонт не требуется	Состояние хорошее, ремонт не требуется	Состояние хорошее, ремонт не требуется	Состояние хорошее, ремонт не требуется
Общая площадь, кв. м, в том числе:	109750,3	21144,0	6107,0	16300,0
Производственно-складска, кв. м.	102109,10	16283,5	5499,3	14000,0
Административно-бытовая, кв.м	7641,20	4860,7	607,7	2300,0
Наличие инженерных коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
Площадь земельного участка, сот	995,29	379,3	69,20	300
Земельный участок	Краткосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда	Право собственности
Цена предложения, руб. с учетом НДС		1 200 000 000	160 000 000	790 000 000

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Расчёт рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

Таблица 6.12

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналогии		
			Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Стоимость 1 сот земельного участка	руб./сот	1 489 009	1 489 009	1 489 009	1 489 009
Корректировка на местоположение	%		0,00%	-2,00%	-14,26%
Скорректированная цена	руб./сот		1 489 009	1 459 229	1 276 676
Корректировка на объем передаваемых прав	%		10,00%	0,00%	21,00%
Скорректированная цена	руб./сот		1 637 910	1 459 229	1 544 778
Корректировка на наличие ЖД ветки	%		-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена	руб./сот		1 506 877	1 342 491	1 421 196
Корректировка на наличие или близость инженерных сетей	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		1 506 877	1 342 491	1 421 196
Корректировка на площадь	%		8,58%	25,53%	10,77%
Скорректированная цена	руб./сот		1 636 167	1 685 229	1 574 259
Площадь земельного участка	сот.	995,29	379,3	69,20	300
Рыночная стоимость земельного участка, в составе аналога, руб.			620 598 143	116 617 847	472 277 700

Таблица 6.13

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналогии		
			Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб. с учетом НДС	руб.		1 200 000 000	250 000 000	790 000 000
Цена предложения без учёта земельного участка, руб. с учетом НДС	руб.		579 401 857	133 382 153	317 722 300
Общая площадь здания,	кв. м.	109 750,3	21 144,00	6 107,00	16 300,00
Цена предложения	руб./кв. м.		27 403	21 841	19 492
Корректировка на торг					
Корректировка	%		-30,0%	-30,0%	-30,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		19 182	15 289	13 644
Условия рынка (время продажи)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		19 182	15 289	13 644
Площадь объекта		109 750,3	21144,00	6107,00	16300,00
Корректировка	%		-14,62%	-24,22%	-16,73%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		16 378	11 586	11 361
Местоположение	км.	ЗАО	ЗАО	ЮАО	Примыкает к ВАО
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		16 378	11 586	11 361
Тип Объекта		Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс
Корректировка			0,00	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		16 378	11 586	11 361
Состав площадей	кв. м.	109750,3	21144,0	6107,0	16300,0
Производственно-складская площадь	кв. м.	102109,10	16283,5	5499,3	14000,0

Asset&Collateral Management Solutions

Административно-бытовая площадь	кв. м.	7641,20	4860,7	607,7	2300,0
Корректировка	%		-11,03%	-5,12%	-7,06%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		14 572	10 993	10 559
Общая валовая коррекция (суммарная корректировка по абсолютной величине) без учета корректировки на ТОРГ			25,65%	29,34%	23,79%
Весовой коэффициент		1,0000	0,3361	0,3194	0,3445
Удельный показатель стоимости производственных помещений, с НДС	руб./кв. м.	12 046			
Удельный показатель стоимости производственных помещений, без НДС	руб./кв. м.	10 208			
Удельный показатель стоимости административных помещений, без НДС	руб./кв. м.	15 720			

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитан по формуле:

$$V_i = (1 - K_i) / \sum_{j=1}^n (1 - K_j)$$

где:

V_i – весовой коэффициент для i -ого аналога;

K_i – общая валовая коррекция для i -ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – количество аналогов.

Обоснование примененных корректировок

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Оценщик может использовать как количественные поправки, так и качественный анализ в ходе сравнительного анализа. Обычно количественные поправки делают до проведения качественного анализа. Оценочные отчеты, включающие качественный анализ, часто требуют более широкой аргументации.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные метода расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

Поправка на уторговывание

Поправка на уторговывание - это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена. Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже объектов недвижимости, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, специалисты-оценщики сочли необходимым ввести указанную скидку (поправку) на торг (уторговывание).

Asset & Collateral Management Solutions

По данным справочника оценщика недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты». Авторы: к.т.н, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» мер Л.А., Шегурова Д.А. – Нижний Новгород, 2015 г. Корректировка на торг для низкокласных производственно-складских объектов, согласно расширенному интервалу, лежит в диапазоне от 8% до 30%.

Таблица 6.14

Скидка на торг %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	15%	8%	23%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	8%	30%

Для расчетов использовано максимальное значение 30%, учитывая общие тенденции развития рынка производственно-складской недвижимости.

Местоположение земельного участка

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Оцениваемый объект и выбранные объекты-аналоги расположен в различных округах г. Москвы, требуется корректировка.

Корректировка на округ

Внесение данной корректировки обусловлено различиями между Объектом оценки и выбранными объектами-аналогами.

Оценщик счел целесообразным произвести расчет корректировки на основе среднего уровня кадастровой стоимости земель города Москвы (информация была принята согласно Информационно-Аналитического Бюллетеня «RWAY» № 240, март 2015 г. стр. 19).

Таблица 6.15

Средний уровень кадастровой стоимости земель г. Москвы по административным округам и видам разрешенного использования земель																		
№ п/п	Наименование административного округа	Средний уровень кадастровой стоимости земель в разном виде разрешенного использования, руб./кв.м																
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	Центральный	121183,19	73901,53	56022,40	52587,45	119936,11	111671,39	118500,93	17297,54	43573,97	25262,85	-	-	2755,17	1,01	8,73	-	48824,44
2	Северо-Восточный	63003,15	15587,49	18993,58	23426,65	49634,63	42957,08	47701,87	12043,73	13446,76	8892,64	-	-	2755,17	1,01	8,73	-	21005,22
3	Восточный	84266,28	14220,91	16792,39	22015,78	43570,73	41806,56	40907,19	12483,79	11191,38	11953,07	13245,98	-	2755,17	1,01	8,73	-	15073,42
4	Юго-Восточный	38933,37	13827,49	18202,95	25749,87	48540,38	45146,07	44150,71	11486,79	12187,59	15469,36	11126,54	-	2755,17	1,01	8,73	-	18829,94
5	Южный	56642,05	14418,12	19445,57	33435,49	48528,32	42961,79	45627,89	-	12791,25	16548,33	11433,81	-	2755,17	1,01	8,73	-	15810,62
6	Юго-Западный	56391,01	15284,72	18843,14	19736,32	50148,40	38546,43	42242,71	10541,38	12094,33	12229,88	-	-	2755,17	1,01	8,73	-	17195,28
7	Западный	59715,11	15777,94	19002,33	22063,35	50662,79	40589,88	44579,81	14732,71	13052,21	12610,86	6476,82	-	2755,17	1,01	8,73	-	32851,54
8	Северо-Западный	52883,49	14319,82	17259,05	18269,91	42186,86	33091,41	23871,89	14134,55	15925,39	14943,72	14888,29	-	2755,17	1,01	8,73	-	15877,94
9	Северный	57936,29	16206,59	20547,87	32177,31	47026,37	43309,10	43669,57	17399,08	13466,87	12097,90	12098,69	-	2755,17	1,01	8,73	-	20187,35
10	Зеленоградский	40547,75	10932,54	12980,42	2966,54	18367,21	16012,04	13802,23	-	4811,66	8019,91	-	-	2755,17	1,01	8,73	-	8777,11
11	Город Москва (основная территория)	61798,17	20456,86	21640,95	23395,67	52038,07	45109,10	47529,40	13801,19	14764,16	13695,00	13806,52	-	2755,17	1,01	8,73	-	-
12	Новодевичинский	16939,18	4589,90	6777,72	3284,03	9632,05	12587,80	17320,16	5164,44	4985,68	3362,97	3983,40	-	2534,03	1,01	8,73	-	3983,96
13	Троицкий	12977,83	2810,35	4994,93	1395,83	4703,74	5148,60	6175,67	4001,16	2062,44	1920,88	2557,53	-	951,29	1,01	8,73	-	2304,03
14	Приосенный территории	15178,38	3635,27	6266,02	2489,55	8017,38	11943,05	14905,17	4473,65	4210,54	3436,83	3745,79	-	1882,06	1,01	8,73	-	3319,37

Виды разрешенного использования земель населенных пунктов (по класс. Провиз. Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 №3):

1. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и иного назначения на территории складов;
2. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и иного назначения на территории складов;
3. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения, в том числе многоэтажных жилых домов;
4. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и иного назначения;
5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и иного назначения;
6. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и иного назначения;
7. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и иного назначения;
8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и иного назначения;
9. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и иного назначения;
10. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и иного назначения;
11. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и иного назначения;
12. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и иного назначения;
13. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и иного назначения;
14. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и иного назначения;
15. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и иного назначения;
16. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и иного назначения;
17. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения и иного назначения;

Из данных таблицы следует, что корректировки для объектов-аналогов №1, №2 и №3 составят:

Таблица 6.16

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Округ Москвы	ЗАО	ЗАО	ЮАО	Примыкает к ВАО
Кадастровая стоимость,	13052,27	13052,27	12791,35	11191,33
Корректировка		0,00%	-2,00%	-14,26%

Объем передаваемых прав

Имущественные права на земельный участок Объекта оценки, как и у Объекта-аналога №2 - краткосрочная аренда, следовательно, корректировка не вводится.

Имущественные права Объекта-аналога №1 – долгосрочная аренда, а у Объекта-аналога №3 – собственность. Величины корректировок определены на основании данных «Справочник оценщика недвижимости»¹² и составили 10% для Объекта-аналога №1, 21% для Объекта-аналога №3.

Таблица 6.17

Передаваемые имущественные права			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,75	0,97
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,60	0,97

Наличие ЖД ветки

Отношение удельной цены объекта, оборудованного железной веткой к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки лежит в диапазоне 1,08-1,22. (источник информации: «Справочник оценщика недвижимости»¹³)

Таблица 6.18

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22

В расчетах принято значение указанного диапазона на минимальном уровне - 8% для объектов-аналогов №1, №2 и №3.

¹²«Справочник оценщика недвижимости» Том 3. Под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2016 г.

¹³ «Справочник оценщика недвижимости» Том 1. Под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2016 г.

Корректировка на площадь (земельный участок)

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

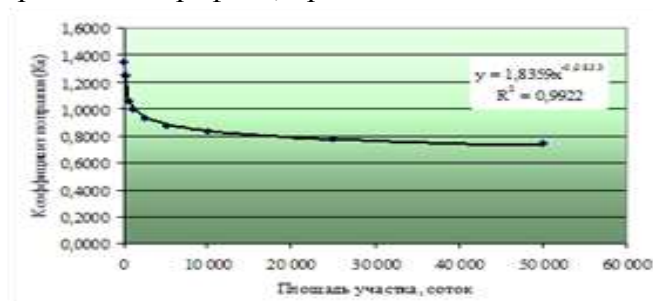
Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка¹⁴.

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_S.)

Таблица 6.19

№ п/п	Площадь участка, м ²	Коэффициент поправки (K _S)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

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

$$K_{П} = \left(\frac{C_{ОО}}{C_{ОА}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

K_П – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{ОО} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{ОА} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Таблица 6.20

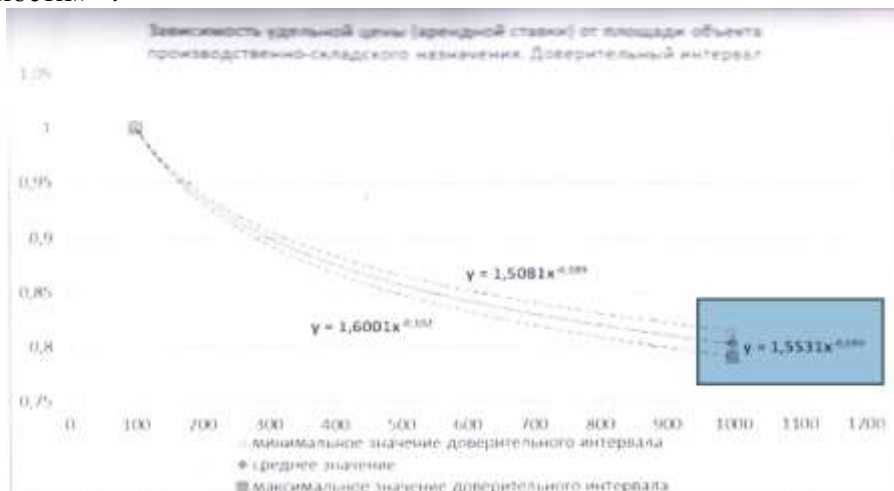
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь, сот.	995,29	379,30	69,20	300,00
Коэффициент корректировки (K _S)	1,018882065	1,106271656	1,279051325	1,128627372
Корректировка		8,58%	25,53%	10,77%

¹⁴ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.

Корректировка на площадь (улучшения)

Применяется для учета разницы в стоимости, вызванной различной площадью зданий, на основании данных о стоимости 1 кв. м площади аналогичного назначения.

Величина корректировки на площадь определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости»¹⁵.



Расчет корректировки на площадь

Таблица 6.21

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м.	109 750,30	21 144,00	6 107,00	16 300,00
Коэффициент корректировки (KS)	0,509706851	0,597009791	0,672604765	0,612109909
Корректировка на площадь, %		-14,62%	-24,22%	-16,73%

Корректировка на состав площадей

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют в своём составе площади различного назначения необходимо провести корректировку по данному параметру. Стоимость продажи/аренды 1 кв. помещений расположенных в подвале/цоколе меньше.

Величина корректировки по данным параметрам рассчитывалась по данным «Справочника оценщика недвижимости» Том 1, 2016 г.¹⁶

Таблица 6.22

Фактор	Характеристика фактора	Коэффициент
Назначение помещения	Производственно-складская площадь	1
	Административно-бытовая площадь	1,54

Корректировка на состав площадей рассчитывается по следующей формуле:

$$K = Dп * Cп + Дa * Ca$$

где:

K – безразмерный коэффициент;

Dп – доля помещений производственной части в общей площади объекта;

Cп – коэффициент производственной части;

Дa – доля помещений административной части в общей площади объекта;

Ca – коэффициент административной части.

¹⁵ «Справочник оценщика недвижимости» Том 1 производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2016 г.

¹⁶ «Справочник оценщика недвижимости» Том 1 производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2016 г.

Asset&Collateral Management Solutions

Итоговая корректировка на состав площадей рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{оц}}{K_{ан}} \right) - 1$$

где:

$K_{оц}$ – коэффициент, учитывающий состав площадей объекта оценки;

$K_{ан}$ – коэффициент, учитывающий состав площадей объекта-аналога.

Таблица 6.23

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь	кв. м	109750,3	21144,2	6107,0	16300,0
Производственные площади	кв. м	102109,1	16283,5	5499,3	14000,0
Административные площади	кв. м	7641,2	4860,7	607,7	2300,0
Доля производственной площади		0,9304	0,7701	0,9005	0,8589
Доля административной площади		0,0696	0,2299	0,0995	0,1411
		1,000	1,124	1,054	1,076
Значение корректировки, %			-11,03%	-5,12%	-7,06%

По всем остальным характеристикам Объект оценки и аналоги сопоставимы, следовательно, корректировки не вводились.

6.4. Заключение о рыночной стоимости недвижимого имущества на основе сравнительного подхода

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

Таблица 6.24

Наименование	Стоимость 1 кв. м. без учёта НДС	Общая площадь, кв. м	Итоговая рыночная стоимость без учёта НДС
Производственно-складские здания	10 208	102 109,1	1 042 329 693
Административно-бытовые здания	15 720	7 641	120 116 520
Итого			1 162 446 213

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, (без учёта НДС 18%), составит:

1 162 446 213

(один миллиард сто шестьдесят два миллиона четыреста сорок шесть тысяч двести тринадцать) рублей.

7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (дохода). При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Приобретение недвижимости обычно является вложением капитала с целью извлечения прибыли. Эта предпосылка является основанием для применения двух направлений доходного подхода:

1. Прямая капитализация годового дохода. Этот метод предусматривает выбор нормы капитализации, отражающей достаточно точную связь между величиной стоимости недвижимого имущества и текущим доходом от его эксплуатации.

2. Дисконтирование денежного потока. Метод основан на приведении разновременных денежных потоков к их текущей величине стоимости посредством использования нормы дисконтирования.

При работе по каждому из методов необходимо рассчитать доходы и расходы от эксплуатации недвижимости.

Учитывая тот факт, что оцениваемое, в рамках доходного подхода, имущество находится в рабочем состоянии и может приносить стабильный доход продолжительное время, значительных темпов роста потенциального валового дохода в ближайшее время не предполагается, то для расчета оцениваемого объекта недвижимости оценщик использовал метод капитализации по расчетным моделям.

Метод капитализации по расчетным моделям основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Для расчета использовалась следующая методика:

1. Определение потенциального валового дохода:

$$\text{ПВД} = A1 * S1 + A2 * S2 + \dots + Ai * Si, \text{ где:}$$

ПВД - потенциальный валовый доход;

Ai - ставка арендной платы с i-й площади;

Asset&Collateral Management Solutions

S_i - размер i -й площади, кв.м.

2. Определение действительного валового дохода:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * (1 - \text{Ки}), \text{ где:}$$

ДВД - действительный валовый доход;

ПВД - потенциальный валовый доход;

Ки - коэффициент недоиспользования площади помещений.

3. Определение операционных расходов (годовых):

$$\text{ОПР} = \text{O}_{\text{ни}} + \text{O}_{\text{с}} + \text{O}_{\text{з}} + \text{O}_{\text{к}} + \text{O}_{\text{у}} + \text{O}_{\text{к}}, \text{ где:}$$

$\text{O}_{\text{ни}}$ - налог на имущество;

$\text{O}_{\text{с}}$ - расходы на страхование имущества;

$\text{O}_{\text{з}}$ - платежи за права землепользования;

$\text{O}_{\text{к}}$ - коммунальные платежи и эксплуатационные расходы;

$\text{O}_{\text{у}}$ - расходы на управление;

$\text{O}_{\text{к}}$ - капитальные резервы.

4. Определение чистого операционного дохода:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОПР}, \text{ где:}$$

ЧОД - чистый операционный доход;

ДВД - действительный валовый доход;

ОПР - операционные расходы.

5. Определение ставки капитализации.

6. Определение итоговой рыночной стоимости как отношение чистого операционного дохода и ставки капитализации.

$$V = \frac{NOI}{Ry}, \text{ где:}$$

V - рыночная стоимость, ден. ед.;

NOI - чистый операционный доход, ден. ед.;

Ry - коэффициент капитализации (ставка капитализации).

Принятые допущения

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта.

7.1. Формирование денежного потока

Определение доходной части

Чистый операционный доход (netoperatingincome - NOI)- последняя статья после вычета всех затрат, включая износ и амортизацию, выплаты процентов и налоги, но до любых капиталовложений или выплат сумм по любому долгу.

Расчет величины чистого операционного дохода основан на ряде предпосылок, определяемых на экспертном уровне с привлечением достоверных источников информации.

В целях определения чистого операционного годового дохода определяется потенциальный валовой доход, приносимый недвижимостью при 100%-ной загрузке и действительный валовой доход (учитывая недозагрузку площадей, недополучение платежей). Затем из действительного валового дохода вычитаются операционные расходы (постоянные и переменные), а также отчисления в фонд замещения.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты проведения оценки период на условиях рыночной арендной платы;
- рассчитывается эффективный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной

Asset&Collateral Management Solutions

платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;

- определяется чистый операционный доход посредством вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Потенциальный валовой доход (potential gross income - PGI) – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100 %-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход формируется за счет денежных потоков от плановой, рыночной и сверхплановой аренды.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Именно поэтому в данном Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

В общем случае различают три типа аренды:

Валовая аренда - все операционные расходы лежат на собственнике.

Чистая аренда - все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с платежами, управлением и внешним ремонтом объекта, лежат на арендаторе.

Абсолютно чистая аренда - арендатор платит за все, за исключением расходов, связанных с управлением арендуемого объекта.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$PGI = A \times S, \text{ где:}$$

PGI – потенциальный валовой доход, ден. ед.;

A – рыночная ставка арендной платы (годовая), ден. ед.;

S – площадь, сдаваемая в аренду (общая площадь, кол-во машиномест и т. д.).

Для оценки рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр., т. е. объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогичных объекту оценки.

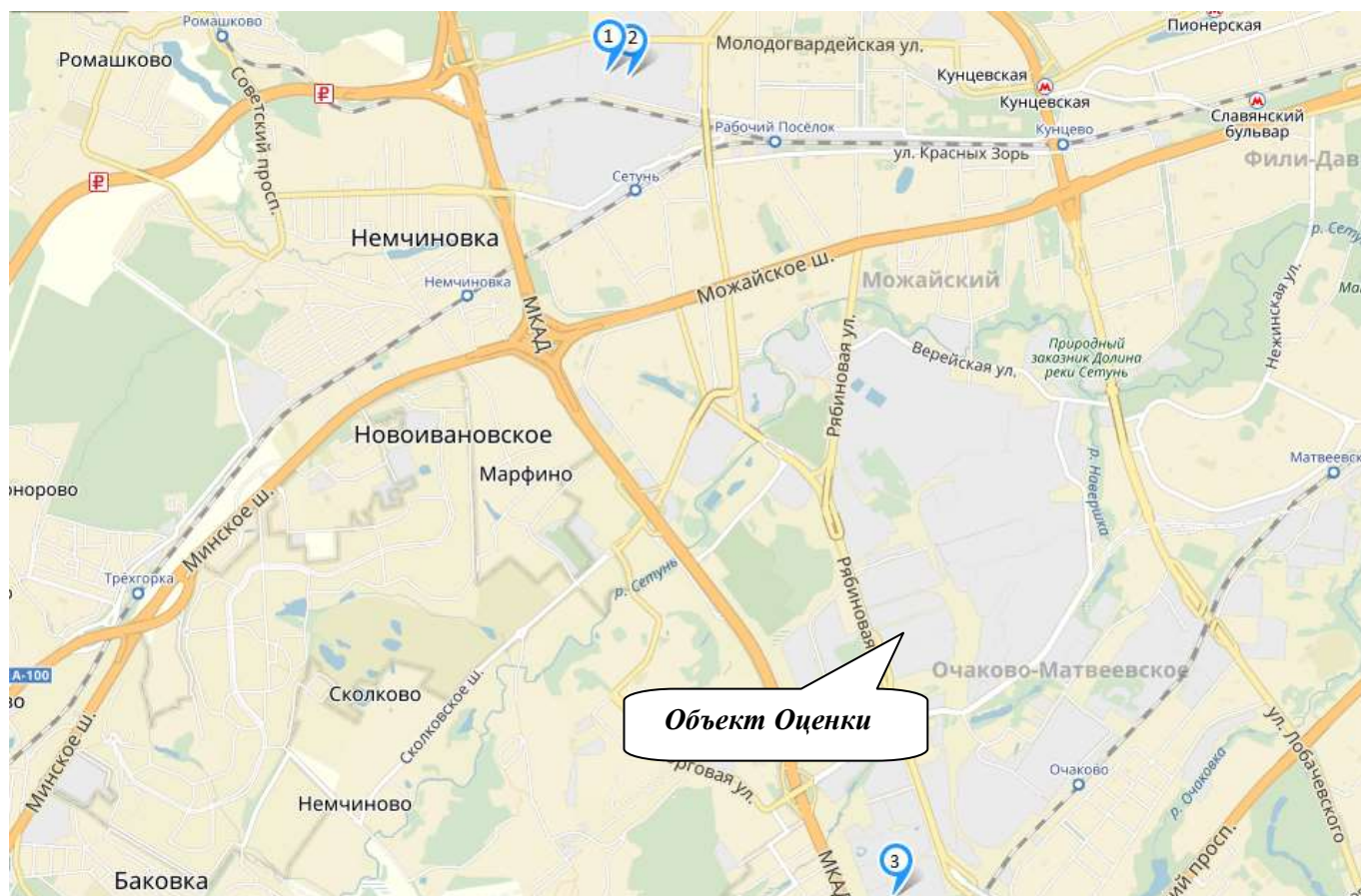
Обоснование выбора объектов-аналогов: при выборе объектов аналогов в качестве приоритетных факторов выбирались следующее:

- целевое назначение объектов-аналогов;
- месторасположение объектов-аналогов.

Выборка объектов-аналогов для расчета среднерыночной ставки аренды для Объекта оценки представлена в таблице 7.1

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации		http://cian.ru/rent/commercial/1/148834899/	http://cian.ru/rent/commercial/1/48834895/	http://cian.ru/rent/commercial/1/46120584/
Контактная Информация		+7 926 370-48-95	+7 926 370-48-95	+7 985 769-96-95
Месторасположения	г. Москва, ул. Рябиновая, д. 53	г. Москва, Молодоговардейская ул., 61С39	г. Москва, Молодоговардейская ул., 61С20	г. Москва, Рябиновая ул., 46С1
Округ	ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО
Совершенная сделка или предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые права		Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Состояние отделки	Состояние хорошее, ремонт не требуется	Состояние хорошее, ремонт не требуется	Состояние хорошее, ремонт не требуется	Состояние хорошее, ремонт не требуется
Общая площадь, кв. м, в том числе :	109750,3	2874,0	4332,0	900,0
производственно-складская, кв. м.	102109,10	2454,0	4332,0	900,0
Административно-бытовая, кв. м.	7641,20	420,0	0,0	0,0
Наличие инженерных коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС		5 000	6 000	5 000

Схема расположения объектов-аналогов



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналоги		
			Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь здания, кв.м	кв. м.	109750,3	2 874,00	4 332,00	900,00
Цен предложения с НДС	руб./кв. м./год		5 000	6 000	5 000
Корректировка на торг					
Корректировка	%		-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год		4 650	5 580	4 650
Условия рынка (время продажи)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год		4 650	5 580	4 650
Площадь объекта		109 750,3	2874,00	4332,00	900,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год		4 650	5 580	4 650
Местоположение	км.	ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год		4 650	5 580	4 650
Наличие ЖД ветки		Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка			8,00%	8,00%	8,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год		5 022	6 026	5 022
Состав площадей	кв. м.	109750,3	2874,0	4332,0	900,0
Производственные площади	кв. м.	102109,10	2454,0	4332,0	900,0
Административные площади	кв. м.	7641,20	420,0	0,0	0,0
Корректировка	%		-7,41%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год		4 650	6 026	5 022
Общая валовая коррекция (суммарная коррекция по абсолютной величине) без учета корректировки на ТОРГ			15,41%	0,00%	0,00%
<i>Весовой коэффициент</i>		1,0000	0,2972	0,3514	0,3514
Удельный показатель стоимости производственных помещений, с НДС	руб./кв. м./год		5 264		
Удельный показатель стоимости административных помещений, с НДС	руб./кв. м./год		8 159		

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитан по формуле:

$$V_i = (1 - K_i) / \sum_{j=1}^n (1 - K_j)$$

где:

V_i – весовой коэффициент для i-ого аналога;

K_i – общая валовая коррекция для i-ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – количество аналогов.

Обоснование примененных корректировок

Поправка на уторговывание

Поправка на уторговывание - это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена. Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже объектов недвижимости, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, специалисты-оценщики сочли необходимым ввести указанную скидку (поправку) на торг (уторговывание).

Величина скидки на торг при аренде определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости» Том 2, 2016 г.¹⁷

Таблица 7.3

1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	9%	11%
1.2 Специализированные высокочассовые складские объекты	10%	9%	11%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	9%	11%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	13%	15%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	9%	11%

Величина корректировки принята на минимальном уровне - 9%.

Площадь Объекта (поправка на масштаб)

Оценщиком не было выявлено явной зависимости изменения ставки арендной платы от арендуемой площади.

Поскольку помещения Объекта оценки предполагается сдавать в аренду блоками или отдельными кабинетами, поэтому корректировка на площадь не вводилась.

Корректировка на состав площадей

Поскольку объект оценки в своём составе имеет подвальные помещения, необходимо скорректировать итоговую величину, так как стоимость аренды 1 кв. помещений расположенных в подвале/цоколе меньше.

Величина корректировки по данным параметрам рассчитывалась по данным «Справочника оценщика недвижимости» Том 2, 2016 г.¹⁸

Таблица 7.4

Фактор	Характеристика фактора	Коэффициент
Назначение помещения	Производственно-складские площади	1
	Административно-бытовые площади	1,55

Корректировка на состав площадей рассчитывается по следующей формуле:

$$K = Дп * Сп + Да * Са$$

где:

К – безразмерный коэффициент;

Дп – доля помещений производственно-складской части в общей площади объекта;

Сп – коэффициент производственно-складской части;

Да – доля помещений административно-бытовой части в общей площади объекта;

Са – коэффициент административно-бытовой части.

¹⁷ «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2016 г.

¹⁸ «Справочник оценщика недвижимости» Том 1 производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2016 г.

Asset&Collateral Management Solutions

Итоговая корректировка на состав площадей рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{оц}}{K_{ан}} \right) - 1$$

где:

$K_{оц}$ – коэффициент, учитывающий состав площадей объекта оценки;

$K_{ан}$ – коэффициент, учитывающий состав площадей объекта-аналога.

Таблица 7.5

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь	кв. м	109750,3	2874,0	4332,0	900,0
Производственно-складские площади	кв. м	102109,1	2454,0	4332,0	900,0
Административно-бытовые площади	кв. м	7641,2	420,0	0,0	0,0
Доля производственно-складских площадей		0,9304	0,8539	1,0000	1,0000
Доля административно-бытовых площадей		0,0696	0,1461	0,0000	0,0000
		1,000	1,080	1,000	1,000
Значение корректировки, %			-7,41%	0,00%	0,00%

По всем остальным характеристикам Объект оценки и аналоги сопоставимы, следовательно, корректировки не вводились.

7.2. Определение поправок на возможную недозагрузку площадей

Размер недозагрузки объектов при сдаче помещений в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу.

Вопрос загрузки коммерческой недвижимости представляет интерес с точки зрения обеспечения максимального чистого дохода. Существует оптимальная стратегия загрузки, основанная на управлении ценами аренды.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости, 2016 г.¹⁹, коэффициент недозагрузки составляет 20%, что и принято к дальнейшим расчетам.

Так как административно-бытовые здания находятся на территории производственного комплекса, процент недозагрузки принят на уровне производственно-складской недвижимости.

Таблица 7.6

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	20%	19%	21%

7.3. Анализ и определение расходов

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т. д.

Ставка аренды, принятая к расчетам, включает НДС, но не включает стоимость эксплуатационного обслуживания, коммунальных услуг (электричество, водоснабжение, отопление) и другие расходы, связанные с обеспечением надлежащего состояния объекта недвижимости.

Заказчиком не предоставлены данные о величине расходов по содержанию здания.

Учитывая изложенное, расчёт операционных расходов производился по среднерыночным показателям на основании данных Справочника оценщика недвижимости, 2016 г.²⁰ и приняты на уровне 21% от ПВД.

Таблица 7.7

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	21%	20%	22%

¹⁹ «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2016 г.

²⁰ «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2016 г.

7.4. Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации, т. е. считается, что коэффициент капитализации во многом определяется устойчивостью дохода. Более низкий коэффициент соответствует стабильному росту прибыли и, наоборот, при нестабильных прибылях ставка капитализации повышается.

Коэффициент капитализации (R_y) состоит из:

- ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;

- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

Ставка капитализации = Норма прибыли на вложенный капитал

+ Норма возврата вложенного капитала.

Ставка дисконта (R) - это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Наиболее важным и сложным в процессе применения методов обоснования решений по инвестированию в недвижимость является вопрос определения применяемой для пересчета будущих доходов в текущую стоимость ставки дисконтирования денежных потоков, отражающей, с одной стороны, все связанные с объектом инвестирования риски, с другой - требуемую инвестором норму прибыли на инвестированный в недвижимость капитал.

Применение низкой ставки может завязать дисконтированную стоимость будущих денежных поступлений, в результате инвесторы могут выбрать неэффективный проект и понести серьезные потери. Использование чрезмерно высокой ставки может привести к потерям, связанным с упущенной возможностью получения дохода.

Ставка дисконта отражает норму прибыли на вложенный капитал.

Кумулятивный метод (Build-up Approach) наилучшим образом учитывает все виды рисков инвестиционных вложений, связанных как с факторами общей экономической ситуации в стране, так и со спецификой рынка недвижимости.

Ставка дисконта определяется по методу кумулятивного построения следующим образом:

$$R = R_f + S_1 + S_2 + S_3 + S_4 + S_5 + S_6 + S_7,$$

где:

R_f – безрисковая ставка дохода, которая теоретически может быть получена собственником при условии осуществления им так называемых «безрисковых» вложений капитала;

$S_1, S_2, S_3, S_4, S_5, S_6, S_7$ - учитываемые риски.

Безрисковая ставка, по сути, отражает временные предпочтения инвестора в условиях современной экономической реальности и учитывает инфляционные ожидания, то есть безрисковые вложения средств подразумевают то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств.

Следует отметить, что под безрисковостью вложений имеется в виду лишь относительное отсутствие риска, не абсолютное (риск невозврата всегда присутствует), поэтому безрисковыми считаются инвестиции, получение возврата по которым определено и возврат которых гарантирует либо государство, либо банки высшей степени надежности.

К таким вложениям принято относить инвестиции в государственные долговые обязательства, депозитные вклады в надежные банки и т. п.

Риски вложения в объект недвижимости, в общем случае, подразделяются на два вида: систематические и несистематические.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого рынка включают: изменение общей экономической ситуации; появление излишнего числа конкурирующих объектов и другие.

Asset&Collateral Management Solutions

Несистематический риск - риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимой от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического риска: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, разрушение объекта пожаром, введение в действие ограничений, связанных защитой окружающей среды и т. д.

Расчет показателя риска инвестирования средств в оцениваемый объект

Таблица 7.8

Вид риска	Уровень риска (%)									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>										
Ухудшение общей экономической ситуации (темпы экономического роста)		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов		1								
Изменение федерального или местного законодательства	1									
<i>Несистематический риск</i>										
Неэффективный менеджмент	1									
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	1									
Ускоренный износ здания	1									
Неполучение арендных платежей		1								
Криминогенные факторы	1									
Финансовые проверки	1									
Неправильное оформление договоров аренды		1								
Количество наблюдений	6	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенная сумма	6	8	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма взвешенных	14									
Количество факторов	10									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости	1,4									

Определение безрисковой ставки

С экономической точки зрения безрисковая ставка процента является мерой минимальной стоимости денег как капитала во времени. При этом вложения в безрисковые инструменты должны быть доступны всем инвесторам, и быть по времени сопоставимы со сроками владения активами.

В настоящее время таким инструментом являются государственные облигации с соответствующими сроками.

Таблица 7.9

Выпуск	Дата погашения	Доходность, %
ОФЗ-26212-ПД (в обращении)	19.01.2028	7,05
ОФЗ-26211-ПД (в обращении)	25.01.2023	7
Средняя безрисковая ставка	7,02	

Таким образом, в соответствии с доходностью государственных облигаций с долгим сроком погашения (данные сайта RUSBOND www.rusbond.ru), размер безрисковой ставки на дату проведения оценки равен 7,02 %.

Определение риска низкой ликвидности

Риск низкой ликвидности (S2). Риск низкой ликвидности отражает потери, которые могут быть связаны с низкой ликвидностью данного объекта, спровоцированной, в свою очередь, низким рыночным спросом на оцениваемую недвижимость. Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

$$r_i = 1 - \frac{1}{(1 + I_{\text{БЕЗРИСК}})^{C_{\text{р.эксп}} / 12 \text{ МЕС}}}$$

где: $I_{\text{безриск}}$ – безрисковая ставка;

$C_{\text{р.эксп}}$ – срок экспозиции для объекта оценки, мес.

В ходе консультаций с участниками рынка коммерческой недвижимости (риелторами) было выявлено, что срок экспозиции подобных объектов на рынке в настоящее время около 9 месяцев.

Таким образом, риск низкой ликвидности составит:

$$P_{\text{ликв}} = 4,96\%$$

Определение нормы возврата капитала

Определение нормы возврата капитала. Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок - "безрисковой" ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Инвуда.

Расчет производится по формуле:

$$R = Y_0 / ((1 + Y_0)^N - 1),$$

где

Y_0 — норма дохода на инвестиции;

N — количество периодов получения дохода (оставшийся срок экономической жизни).

Так как административно-бытовые здания находятся на территории производственного комплекса, ставки дисконтирования приняты на уровне производственно-складской недвижимости.

7.5. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации доходов

Таблица 7.10

Параметры	Расчетная формула	Подсобн. корпус (заряд. станция и холод.компрес. цех) стр.№4	Гараж-стоянка, лит. Б	Гараж (старый) стр.№6	2-х этажное здание магазина с контр.-пропуск. пунктом	Винохранилище стр.№3	Главный производственный корпус стр.№2	Вспомогательный корпус стр.№5	Административный корпус стр.№1	2-х этажный административно-бытовой корпус, лит. В	Распределительный пункт высоковольтной сети (РП 5050), стр.11	Центральный тепловой пункт (котельня) стр.№9	Контрольно-пропускной железнодорож. пост стр.№7
Расчет величины эффективного валового дохода													
Арендная плата, руб./кв. м. в год (с НДС)	АП	5 151	5 151	5 151	7 984	5 151	5 151	5 151	7 984	7 984	5 151	5 151	5 151
Площадь, кв. м.	S	4584,3	4020,4	837,1	285,7	24239,8	60435,4	7104,9	7183,2	172,3	102,1	769,4	15,7
Потенциальный валовой доход, без НДС руб.	ПВД=АП*S	23 613 729	20 709 080	4 311 902	2 281 029	124 859 210	311 302 745	36 597 340	57 350 669	1 375 643	525 917	3 963 179	80 871
Коэффициент загрузки	Кз	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Действительный валовой доход, руб.	ДВД_i=ПВД*Кз	18 890 983	16 567 264	3 449 522	1 824 823	99 887 368	249 042 196	29 277 872	45 880 535	1 100 514	420 734	3 170 543	64 697
Годовые эксплуатационные расходы, руб.		4 958 883	4 348 907	905 499	479 016	26 220 434	65 373 576	7 685 441	12 043 640	288 885	110 443	832 268	16 983
Ставка капитализации, %		13,40%	13,40%	13,39%	13,40%	13,40%	13,40%	13,39%	13,39%	13,40%	13,40%	13,40%	13,40%
Окончательный расчет стоимости													
Чистый операционный доход, руб.	ЧОД ₁ =ДВД-Ор	13 932 100	12 218 357	2 544 023	1 345 807	73 666 934	183 668 620	21 592 431	33 836 895	811 629	310 291	2 338 275	47 714
Рыночная стоимость с НДС, руб.	С ₁ =ЧОД/R	103 970 896	91 181 769	18 999 425	10 043 336	549 753 239	1 370 661 343	161 257 886	252 702 726	6 056 933	2 315 604	17 449 813	356 075

7.6. Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки

Таблица 7.11

Наименование	Рыночная стоимость с учётом земельного участка, включая НДС	Доля элемента объекта оценки в общей стоимости с учётом земельного участка, включая НДС	Рыночная стоимость без учёта земельного участка, включая НДС	Рыночная стоимость без учёта земельного участка, включая НДС
Подсобный корпус (заряд. станция и холод.компрес.цех) стр.№4	103 970 896	0,0402247546	2 584 749 045 – 1 481 995 768 = 1 102 753 277	44 357 980
Гараж-стоянка, лит. Б	91 181 769	0,0352768363		38 901 647
Гараж(старый) стр.№6	18 999 425	0,0073505879		8 105 885
2-х этажное здание магазина с контр.-пропуск.пунктом	10 043 336	0,0038856136		4 284 873
Винохранилище стр.№3	549 753 239	0,2126911470		234 545 859
Главный производственный корпус стр.№2	1 370 661 343	0,5302879773		584 776 805
Вспомогательный корпус стр.№5	161 257 886	0,0623882177		68 798 812
Административный корпус стр.№1	252 702 726	0,0977668321		107 812 694
2-х этажный административно-бытовой корпус, лит. В	6 056 933	0,0023433350		2 584 120
Распределительный пункт высоковольтной сети (РП 5050), стр.11	2 315 604	0,0008958719		987 926
Центральный тепловой пункт (котельная) стр.№9	17 449 813	0,0067510666		7 444 761
Контрольно-пропускной железнодорожный пост стр.№7	356075,00	0,0001377600		151 915
Итого:	2 584 749 045	1,0000000000		1 102 753 277

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

Таблица 7.12

Наименование	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учёта НДС	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки без учёта НДС
Производственно-складская часть	988 071 590	837 348 805
Административно-бытовая часть	114 681 687	97 187 870
Итого:		934 536 675

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, (без учёта НДС 18%), составит:

934 536 675

(девятьсот тридцать четыре миллиона пятьсот тридцать шесть тысяч шестьсот семьдесят пять) рублей.

8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

8.1. Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества

В составе оцениваемого в рамках данного Отчёта имущество присутствуют объекты, которые в силу объективных причин не могут являться самостоятельными полноценными объектами гражданского оборота. В данном случае указанные объекты являются инфраструктурными объектами производственно-складского комплекса, поэтому их стоимость косвенно ложится на стоимость основных зданий рассчитанной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Ввиду отсутствия в открытых источниках данных о ценах предложения для части оцениваемого недвижимого имущества, сумму затрат, необходимую для её приобретения, качественные и количественные характеристики недвижимого имущества, оценщик рассчитывал индексным методом.

Для определения суммы затрат необходимой для приобретения подобного имущества использовался «индексный метод», для чего первоначальная балансовая стоимость была проиндексирована на дату оценки.

По данному методу в настоящем Отчете стоимость затрат на приобретение элементов имущества рассчитывается путем умножения балансовой стоимости на корректирующий индекс:

$$C_o = C_n \cdot K_{кор} \quad (8.1.)$$

где:

C_o – сумма затрат на приобретение оцениваемого объекта;

C_n – первоначальная балансовая стоимость имущества;

$K_{кор}$ – корректирующий индекс.

Федеральная служба государственной статистики (www.gks.ru) регулярно публикует годовые цепные индексы цен на продукцию различных отраслей промышленности, показывающие изменение цен за год по отношению к 31 декабря предшествующего года. Индексы цен по представительной выборке технологического оборудования публикуются также периодически в выпусках КО-ИНВЕСТ. Цепные ценовые индексы пересчитываются в базисные индексы путем их последовательного перемножения (см.: Практика оценки стоимости машин и оборудования: Учебник/А.П.Ковалев и др.; под ред. М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2005).

Для расчета корректирующих индексов Оценщик счёл возможным использовать данные аналитической бюллетени КО-ИНВЕСТ, выпуск 96, 2016 г. стр. 34. Итоговые значения представлены в таблице 8.1.

Таблица 8.1

Вид экономической деятельности	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Строительно-монтажные работы	9,094	-	9,043	6,791	5,732	4,914	4,294	3,688	2,992	2,544	2,158	1,958	1,492	1,361	1,213	1,008	0,989	1,023

В соответствии с формулой 8.1., используя корректирующие индексы из таблицы, рассчитана сумма затрат, необходимая для приобретения оцениваемых передаточных устройств, сооружений и ангара (таблицы 8.4, 8.5, 8.6)

Определение совокупного накопленного износа

Скорректированная сумма затрат на приобретение имущества, рассчитанная на основе метода косвенного определения затрат, не отражает действительную рыночную стоимость имущества по состоянию на дату оценки, так как не учитывает влияние износа на рыночную стоимость.

Совокупный износ отражает потерю стоимости, вызванную снижением потребительной стоимости объекта в процессе эксплуатации вследствие естественного старения и природных воздействий.

Существуют несколько методов расчёта износа как общей потери стоимости объекта под влиянием действия различных факторов, основные из которых: *метод разбиения, метод оставшегося срока экономической (метод модифицированного оставшегося срока экономической жизни) и жизни и метод рыночной выборки.*

Метод разбиения предполагает разбивку износа на 3 составляющих: физический износ, функциональный (моральный) износ и внешний (экономический) износ.

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

$$I_{\%} = \left(1 - \left(1 - \frac{I_{\text{физ, \%}}}{100} \right) \cdot \left(1 - \frac{I_{\text{фун, \%}}}{100} \right) \cdot \left(1 - \frac{I_{\text{вн, \%}}}{100} \right) \right) \cdot 100 \quad (2.4.)$$

где:

I – накопленный износ;

I_{физ} – физический износ;

I_{фун} – функциональный износ;

I_{вн} – внешний износ.

Метод экспертизы состояния

Данный метод предполагает привлечение экспертов для оценки технического состояния объекта и определение степени его физического износа. При этом Оценщик может воспользоваться уже имеющейся практикой обследования технического состояния оборудования, которое периодически проводят ремонтные службы предприятий. Обычно такие инспекционные осмотры делают для того, чтобы выяснить, в каком виде ремонта нуждается оборудование. Опытные ремонтники вполне квалифицированно могут оценить и степень износа оборудования, если перед ними поставить такую задачу. Но субъективный характер такой оценки снижает ценность её результатов.

Для определения единых критериев оценки износа составляют специальные оценочные шкалы.²¹

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа

Таблица 8.2

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0 ÷ 5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6 ÷ 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное в отличном состоянии	16 ÷ 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	36 ÷ 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	61 ÷ 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	81 ÷ 90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91 ÷ 100

²¹Методические указания по оценке машин и оборудования для различных целей оценки. Издание комитета по оценочной деятельности Торгово-промышленной палаты РФ, 2002 г.

Для повышения степени достоверности могут быть привлечены несколько экспертов. Результирующее значение коэффициента износа определяют по формуле:

$$K_{\text{физ}} = \sum K_i \cdot a_i = 1 \quad (2.5.)$$

где:

- K_i – оценка износа i -м экспертом;
- a_i – весомость мнения i -го эксперта;
- n – число экспертов.

Весомость мнений экспертов определяют из условия

$$\sum a_i = 1$$

Объективность экспертных оценок можно повысить, если при определении технического состояния машин и оборудования использовать современные методы и специальную аппаратуру технической диагностики.

Метод оставшегося срока экономической жизни в общем виде предполагает учет всех факторов износа в одном показателе – оставшемся сроке экономической жизни. Износ здесь рассчитывается по формуле:

$$И\% = T_{\text{эф}}/T_{\text{с}} \times 100\%$$

Где: И% - накопленный износ; $T_{\text{эф}}$ - эффективный возраст, лет; $T_{\text{с}}$ - типичный срок, лет.

Метод модифицированного оставшегося срока экономической жизни с использованием уравнения регрессии, данный метод выведен на основе статистических данных обесценивания с возрастом различных групп машин и оборудования²². Использование модернизированной формулы позволит снизить роль субъективного фактора при расчете износа, повысить точность расчета и приблизить результат к тем корреляционным моделям стоимости, которые могли бы быть построены для соответствующих сегментов рынка на основании статистических данных.

$$И = 1 - e^{-1,6 \cdot \frac{T_{\text{xp}}}{T_{\text{cc}}}} \quad (2.6.)$$

где:

- T_{xp} – хронологический возраст объекта;
- T_{cc} ²³ – срок службы оборудования данной группы.

Данная формула носит универсальный характер, так как в её основе лежит общий экспоненциальный характер зависимости износа от хронологического возраста, который может быть объяснен стоимостью (обесцениванием) денег во времени.

Рынок обесценивает оборудование с возрастом, не дифференцируя износ на отдельные виды – физический, моральный или внешний. Поэтому износ, рассчитанный по этой формуле, представляет общий, совокупный износ объекта, включая все три вида.

Таблица.8.3

Оценка состояния	Износ, %	$T_{\text{xp}} / T_{\text{cc}}$	Балл
1	2	3	4
Новое	0...5	0...0,03	57,5
Очень хорошее	6...15	0,03...0,10	50
Хорошее	16...35	0,11...0,27	40
Удовлетворительное	36...60	0,28...0,57	30
Условно пригодное	61...80	0,58...1,01	20
Неудовлетворительное	81...90	1,02...1,50	15
Непригодное к применению или лом	91...100	1,51...10	10

²² «Оценка для целей залога» под редакцией М.А. Федотовой, стр. 180.

²³ Срок службы определен исходя из единых норм амортизационных отчислений, консультаций с поставщиками оборудования.

Asset&Collateral Management Solutions

Функциональное устаревание – устаревание имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

При оценке величины инвестиций в объекты недвижимости (затраты на капитальный ремонт, реконструкцию, модернизацию, перевооружение) всегда необходимо грамотно и правильно оценивать величину функционального устаревания, оценка которого требует значительных усилий по его определению и соответственно устранению в процессе ремонтно-строительных мероприятий. Требуются совместные усилия и профессиональные знания инвесторов, проектировщиков и оценщиков для выявления наличия функционального устаревания объектов. В первую очередь всем необходимо четко представлять и понимать, что функциональное устаревание оценивается всегда через трудоёмкость выполнения тех или иных видов работ, которыми создаются конкретные конструктивные элементы зданий(сооружений) и в итоге таких работ создается новый или обновленный объект. Именно трудоёмкость и не в коей мере в оценке функционального устаревания не участвуют показатели стоимости самих материалов, изделий, конструкций, оборудования и т.п. Сравниваются в едином масштабе трудоёмкость выполнения однотипных (аналогичных) видов работ, которые выполнялись ранее по нормам и правилам, действовавшие в период проектирования и строительства конкретного объекта и трудоёмкость работ в текущем времени по новым нормам и правилам, которые действуют в настоящее время. Поэтому, ориентировочно функциональное (моральное) устаревание можно оценить через рост темпа развития научно-технического прогресса, выраженного в процентах или долях. Известно, что рост темпа развития научно-технического прогресса для разных отраслей хозяйства Российской Федерации измеряется в среднем от 2 до 8% в год, а для некоторых отраслей, например, производство компьютерной техники - 50-80% в год. Для строительной индустрии рост темпа на развития научно-технического прогресса находится в диапазоне от 2 до 4% в год.

В связи с этим, можно определить ориентировочную величину функционального устаревания зданий и сооружений по следующей формуле:

$$\Phi_y = BC \times [1 - 1/(1+i)^n], \text{ где}$$

Φ_y - величина функционального устаревания, руб.;

BC - восстановительная стоимость здания, сооружения, руб.;

i - величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии, для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений, в процентах (долях);

n - время, в годах.

<http://www.gosthelp.ru/text/ocenkafunkcionalnogomoral.html>

Расчет совокупного износа передаточных устройств, сооружений и ангара представлен в таблицах 8.7, 8.8, 8.9.

Расчёт суммы затрат для приобретения оцениваемых передаточных устройств

Таблица 8.4

Инв.№	Наименование основного средства	Первоначальная стоимость, руб.	Дата ввода в экспл.	К _{кор}	Полная восстановительная стоимость, руб., без НДС
239	Система вентиляции в машинном отд.фреоновой холод.установки	564 645,15	30.07.2008	2,544	1 436 457,26
244	Система вентиляции в помещении сироповарки и колероварки	86 115,44	30.07.2008	2,544	219 077,68
245	Локально-вычислительная сеть 1 этаж	256 681,91	20.10.2008	2,544	652 998,78
251	Структурированная кабельная система в тарном цехе	27 129,66	22.12.2008	2,544	69 017,86
254	Система охранной сигнализации на территории "ММВЗ" (помещение ОТХМК)	29 577,97	27.01.2009	2,158	63 829,26
253	Трубопровод подачи сжатого воздуха и ледяной воды для л.Тетра Пак	342 796,50	27.02.2009	2,158	739 754,85
255	Вентилятор осевой с входными элементами сети для л.Тетра Пак	165 768,41	13.02.2009	2,158	357 728,23
257	Вентилятор канальный осевой с входными элементами сети для л. Тетра Пак	80 769,48	13.02.2009	2,158	174 300,54
252	Электрокоммуникации линии Тетра Пак	462 127,13	13.02.2009	2,158	997 270,35
248	Устройство канализации для линии Тетра Пак	560 513,12	13.02.2009	2,158	1 209 587,31
250	Устройство линии конденсата для оборудования Тетра Пак	242 872,92	13.02.2009	2,158	524 119,76
249	Устройство паропровода для л. Тетра Пак	122 563,66	13.02.2009	2,158	264 492,38
243	Структурированная кабельная система	46 937,66	23.07.2008	2,544	119 409,41
242	Трубопровод подачи коньяка в дубовые бочки	280 101,23	30.06.2008	2,544	712 577,53
241	Система авт пожарной сигнализации и оповещения о пожаре (корпус вспомогат.служб)	1 058 170,49	29.05.2008	2,544	2 691 985,73
235	Система охранной сигнализации на территории завода	1 039 701,70	31.03.2008	2,544	2 645 001,12
234	Независимый трубопровод холодной воды в котельной	234 697,01	26.02.2008	2,544	597 069,19
233	Система охранной сигнализации в м-не	71 190,68	19.02.2008	2,544	181 109,09
237	Трубопровод из спец.цеха в напорное отделение вина	461 794,45	07.02.2008	2,544	1 174 805,08
232	Устройство молниезащиты на корпусе "Винохранилище"	2 179 096,76	30.12.2008	2,544	5 543 622,16
229	Трубопровод между транспортным и коньячным цехом.	274 219,22	03.12.2007	2,992	820 463,91
231	Автоматическая пожарная сигнализация (6 эт.администрат.кор).	188 105,11	06.12.2007	2,992	562 810,49
991223	Вентиляционное оборудование в ЦГП (П1-В1, КИПА П1, Решетки)	244 460,58	16.05.2014	1,008	246 416,26
999	Трубопровод обеспечения холодом Отделения № 2 (отд. 5) цеха полусладких вин и ко	1 602 806,78	29.05.2013	1,213	1 944 204,62
292	Система сигнализации взрывоопасных концентраций в помещении приемки спирта	501 240,00	29.11.2011	1,492	747 850,08
291	Локальная система оповещения и трансляции	1 099 131,88	31.08.2011	1,492	1 639 904,76
290	Система видеонаблюдения и охранной сигнализации на территории	275 263,14	29.12.2010	1,958	538 965,23
287	Система видеонаблюдения и контроля доступа	431 672,56	30.03.2010	1,958	845 214,87
286	Система контроля доступа на основе турникета PERCo	1 130 736,44	13.10.2009	2,158	2 440 129,24
283	Система вентиляции коньячного цеха	2 166 622,62	31.03.2009	2,158	4 675 571,61
282	Приточная вентиляция коньячного цеха	333 610,00	31.03.2009	2,158	719 930,38
281	Трубопровод сжатого воздуха	1 200 832,74	31.03.2009	2,158	2 591 397,05
276	Система трубопровода снабжения технологических потребителей холодом	1 225 041,06	31.03.2009	2,158	2 643 638,61
275	Трубопровод на наружные сети из цеха регенерации для умягчения воды	1 256 726,10	31.03.2009	2,158	2 712 014,92
274	Трубопровод из коньячного цеха в напорное отделение	1 526 037,71	31.03.2009	2,158	3 293 189,38

Asset&Collateral Management Solutions

Инв.№	Наименование основного средства	Первоначальная стоимость, руб.	Дата ввода в экспл.	К _{кор}	Полная восстановительная стоимость, руб., без НДС
273	Трубопровод из приемного отделения в цех	2 713 989,77	31.03.2009	2,158	5 856 789,92
272	Газопровод котельной	2 475 093,91	25.03.2009	2,158	5 341 252,66
270	Технологические трубопроводы котельной	8 091 016,81	25.03.2009	2,158	17 460 414,28
269	Электроосвещение дымовых труб	305 364,51	25.03.2009	2,158	658 976,61
266	Тепловые сети котельной	2 326 649,81	25.03.2009	2,158	5 020 910,29
265	Ливневая канализация котельной	308 611,80	25.03.2009	2,158	665 984,26
263	Водопровод котельной	552 389,41	25.03.2009	2,158	1 192 056,35
262	Система внутреннего отопления котельной	1 609 605,33	25.03.2009	2,158	3 473 528,30
261	Система вентиляции котельной	421 792,47	25.03.2009	2,158	910 228,15
260	Электрокоммуникации ЦТП и boilerной	1 928 567,54	25.03.2009	2,158	4 161 848,75
259	Паропровод в котельной	2 823 398,86	25.03.2009	2,158	6 092 894,74
240	Охранно-пожарная сигнализация в котельной	211 100,83	25.03.2009	2,158	455 555,59
258	Конденсатопровод в котельной в комплекте с конденсатоотводчиками	1 857 591,70	25.03.2009	2,158	4 008 682,89
185	Оптоволоконная сеть между компьютерами и сервером	157 075,00	01.05.2003	5,732	900 353,90
184	Тепловая завеса в финском складе	102 119,47	31.03.2003	5,732	585 348,80
183	Воздушная тепловая завеса финского склада	98 233,18	31.12.2002	6,791	667 101,53
180	Освещение (гаража)	119 389,00	29.07.2002	6,791	810 770,70
178	Трубопровод (в гараже)	68 101,00	30.06.2002	6,791	462 473,89
176	Кабельная линия длиной в 240м. (1 шт)	88 558,00	02.08.2002	6,791	601 397,38
175	Кабельная линия длиной в 240м. (1 шт)	88 558,00	02.08.2002	6,791	601 397,38
164	Технологический трубопровод	5 107 757,08	01.01.1970	9,094	46 449 942,89
1000151	Теплотрасса	137 101,04	01.11.1979	9,094	1 246 796,86
162	Теплосеть горячей воды от котельной	150 978,07	01.01.1970	9,094	1 372 994,57
169	Перекладка паропровода	562 285,00	08.07.1997	9,094	5 113 419,79
1000152	Паропровод	4 650 396,72	01.01.1981	9,094	42 290 707,77
1000153	Наружное освещение	173 991,88	01.01.1970	9,094	1 582 282,16
163	Наружная тепловая сеть	96 359,49	01.01.1970	9,094	876 293,20
160	Канализационная сеть	550 901,09	01.01.1970	9,094	5 009 894,51
158	Кабельная сеть административного корпуса	92 298,03	01.01.1970	9,094	839 358,28
165	Водостоки	2 262 125,06	01.01.1970	9,094	20 571 765,30
154	Водопроводная сеть	250 684,14	01.01.1970	9,094	2 279 721,57
1000156	Водопровод РД-200-681	112 919,77	01.01.1970	9,094	1 026 892,39
1000155	Водопровод общественного водоснабжения	64 155,81	01.01.1970	9,094	583 432,94
157	Внутрицеховая кабельная сеть	1 195 639,67	01.01.1970	9,094	10 873 147,16
166	Внутриплощадочные теплосети	560 446,32	01.11.1987	9,094	5 096 698,83
159	Внутрипл.низковольт. сеть	192 361,58	01.01.1970	9,094	1 749 336,21
221	Приточная система вентиляции в зарядном цехе	530 369,79	01.11.2007	2,992	1 586 866,41
222	Автоматическая пожарная сигнализация (часть 2 этажа АБК)	104 484,13	05.10.2007	2,992	312 616,52
219	Система сигнализации взрывоопасных концентраций в помещении цеха хранения коньяк	285 410,00	04.07.2007	2,992	853 946,72
215	Электрокоммуникации линии розлива Кронес	651 509,00	29.12.2006	3,688	2 402 765,19
214	Вытяжная вентиляционная система с воздухопроводом от линии Кронес	51 927,12	29.12.2006	3,688	191 507,22
213	АРМ системы пожарной сигнализации	68 750,00	12.02.2007	2,992	205 700,00
212	Локально-вычислительная сеть (ЛВС)	295 684,73	21.11.2006	3,688	1 090 485,28
210	Система пожарной сигнализации (коньячный корпус)	324 870,63	28.09.2006	3,688	1 198 122,88
6553	Компьютерные кабельные сети	581 885,63	01.08.2006	3,688	2 145 994,20
186	Система автоматической пож.сигнализации здание АБК	663 712,23	31.07.2003	5,732	3 804 398,50
187	Вытяжная вентиляция в стройцехе	37 148,98	31.10.2003	2,983	110 815,41
188	Система автоматического водяного спринклерного пожаротушения	517 500,00	31.10.2003	2,983	1 543 702,50
190	Воздушная тепловая завеса У-1 в гот. продукции вина	92 442,78	30.11.2003	2,983	275 756,81
191	Воздушная тепловая завеса У-2 в гот. продукции вина	92 442,79	30.11.2003	2,983	275 756,84

Asset&Collateral Management Solutions

Инв.№	Наименование основного средства	Первоначальная стоимость, руб.	Дата ввода в экспл.	К _{кор}	Полная восстановительная стоимость, руб., без НДС
189	Тепловая воздушная завеса в розливе коньяка	110 190,24	30.11.2003	2,983	328 697,49
197	Магистр. трубопровод холод и гор. воды в тарном це	412 619,00	30.06.2004	4,914	2 027 609,77
196	Отопление в ХКЦ	302 121,76	31.07.2004	4,914	1 484 626,33
199	Отопление в РМЦ	416 264,54	31.08.2004	4,914	2 045 523,95
200	Отопление на складе акцизных марок	133 223,35	31.10.2004	4,914	654 659,54
203	Тепловая завеса на акцизном складе коньяка	68 929,27	31.01.2005	4,294	295 982,29
202	Магистр. трубопровод гор. и хол. воды в винохр-ще,	499 831,60	30.06.2005	4,294	2 146 276,89
208	Система автоматической пожарной сигнализации Главного корпуса	2 370 779,61	31.12.2005	4,294	10 180 127,65

Расчёт суммы затрат для приобретения сооружений

Таблица 8.5

Инв.№	Наименование основного средства	Первоначальная стоимость, руб.	Дата ввода в экспл.	К _{кор}	Полная восстановительная стоимость, руб., без НДС
115	Навес над коньячным цехом	542 170,00	30.11.2002	6,791	3 681 876
218	Переезд с деревянным настилом	51 476,46	18.06.2007	2,992	154 018
123	складское помещение в зарядном цехе	190 595,73	03.11.2008	2,544	484 876
124	Помещение мастера в новом гараже	69 297,23	03.11.2008	2,544	176 292
125	Автомобильная стоянка на 36 маш.мест	506 514,89	25.03.2009	2,158	1 093 059
127	Площадка ПМ 5 в котельной	134 314,00	25.03.2009	2,158	289 850
128	Устройство наружных коммуникаций котельной	459 115,14	25.03.2009	2,158	990 770
129	Смотровой колодец ливневой канализации котельной	127 403,33	25.03.2009	2,158	274 936
267	Труба дымовая Д=800мм L=45 м	3 650 437,18	25.03.2009	2,158	7 877 643
268	Труба дымовая Д=800мм L=45 м	3 650 437,19	25.03.2009	2,158	7 877 643
10000073	Погрузочно-разгрузочная эстакада	38 557 436,35	31.05.2001	9,094	350 641 326
1000105	Автодороги и тротуары	1 020 948,32	01.01.1969	9,094	9 284 504
1000106	Выпуск канализации	120 322,09	01.01.1970	9,094	1 094 209
1000101	Главный выезд	91 078,69	01.01.1970	9,094	828 270
1000110	Железнодорожный путь	843 856,29	01.08.1982	9,094	7 674 029
107	Канализация внутренних помещений	155 348,55	01.01.1970	9,094	1 412 740
1000102	Ограждение завода	318 061,57	01.01.1970	9,094	2 892 452
112	Устройство а/д покрытия	11 961,67	01.06.1999	9,094	108 779
29	Металлическое ограждение	258 333,00	30.12.2001	9,094	2 349 280
114	Бассейн	132 259,00	30.03.2002	6,791	898 171
30	Ограждение	156 758,98	28.06.2002	6,791	1 064 550

Расчёт суммы затрат для приобретения склада

Таблица 8.6

Инв.№	Наименование основного средства	Первоначальная стоимость, руб.	Дата ввода в экспл.	К _{кор}	Полная восстановительная стоимость, руб., без НДС
1000006	Склад Ангар	145 431,84	01.01.1981	9,094	1 000 006

Asset&Collateral Management Solutions
Расчет совокупного износа передаточных устройств

Таблица 8.7

Инв.№	Наименование основного средства	Дата ввода в экспл.	T _{ср} , лет	T _{хр} , лет	Ифиз, %	Ифун, %	Исовокупный, %
239	Система вентиляции в машинном отд. фреоновой холод. установки	30.07.2008	10	8,01	80,00%	0,00%	80,00%
244	Система вентиляции в помещении сироповарки и колероварки	30.07.2008	10	8,01	80,00%	0,00%	80,00%
245	Локально-вычислительная сеть 1 этаж	20.10.2008	7	7,79	80,00%	0,00%	80,00%
251	Структурированная кабельная система в тарном цехе	22.12.2008	7	7,61	80,00%	0,00%	80,00%
254	Система охранной сигнализации на территории "ММВЗ" (помещение ОТХМК)	27.01.2009	7	7,52	80,00%	0,00%	80,00%
253	Трубопровод подачи сжатого воздуха и ледяной воды для л. Тетра Пак	27.02.2009	5	7,43	80,00%	0,00%	80,00%
255	Вентилятор осевой с входными элементами сети для л. Тетра Пак	13.02.2009	2	7,47	80,00%	0,00%	80,00%
257	Вентилятор канальный осевой с входными элементами сети для л. Тетра Пак	13.02.2009	2	7,47	80,00%	0,00%	80,00%
252	Электрокоммуникации линии Тетра Пак	13.02.2009	7	7,47	80,00%	0,00%	80,00%
248	Устройство канализации для линии Тетра Пак	13.02.2009	20	7,47	37,35%	0,00%	37,35%
250	Устройство линии конденсата для оборудования Тетра Пак	13.02.2009	10	7,47	74,70%	0,00%	74,70%
249	Устройство паропровода для л. Тетра Пак	13.02.2009	10	7,47	74,70%	0,00%	74,70%
243	Структурированная кабельная система	23.07.2008	7	8,03	80,00%	0,00%	80,00%
242	Трубопровод подачи коньяка в дубовые бочки	30.06.2008	7	8,09	80,00%	0,00%	80,00%
241	Система авт пожарной сигнализации и оповещения о пожаре (корпус вспомогат. служб)	29.05.2008	10	8,18	72,99%	0,00%	72,99%
235	Система охранной сигнализации на территории завода	31.03.2008	10	8,34	73,67%	0,00%	73,67%
234	Независимый трубопровод холодной воды в котельной	26.02.2008	10	8,44	74,09%	0,00%	74,09%
233	Система охранной сигнализации в м-не	19.02.2008	10	8,45	74,13%	0,00%	74,13%
237	Трубопровод из спец. цеха в напорное отделение вина	07.02.2008	7	8,49	80,00%	0,00%	80,00%
232	Устройство молниезащиты на корпусе "Винохранилище"	30.12.2008	10	7,59	75,90%	0,00%	75,90%
229	Трубопровод между транспортным и коньячным цехом.	03.12.2007	7	8,67	80,00%	0,00%	80,00%
231	Автоматическая пожарная сигнализация (б эт. администрат. кор).	06.12.2007	10	8,66	74,98%	0,00%	74,98%
991223	Вентиляционное оборудование в ЦГП (П1-В1, КИПА П1, Решетки)	16.05.2014	10	2,21	29,78%	0,00%	29,78%
999	Трубопровод обеспечения холодом Отделения № 2 (отд. 5) цеха полусладких вин и ко	29.05.2013	7	3,18	45,43%	0,00%	45,43%
292	Система сигнализации взрывоопасных концентраций в помещении приемки спирта	29.11.2011	10	4,68	52,71%	0,00%	52,71%
291	Локальная система оповещения и трансляции	31.08.2011	5	4,92	79,29%	0,00%	79,29%
290	Система видеонаблюдения и охранной сигнализации на территории	29.12.2010	3	5,59	80,00%	0,00%	80,00%
287	Система видеонаблюдения и контроля доступа	30.03.2010	7	6,35	76,58%	0,00%	76,58%
286	Система контроля доступа на основе турникета PERCo	13.10.2009	7	6,81	78,91%	0,00%	78,91%
283	Система вентиляции коньячного цеха	31.03.2009	7	7,34	80,00%	0,00%	80,00%
282	Приточная вентиляция коньячного цеха	31.03.2009	7	7,34	80,00%	0,00%	80,00%
281	Трубопровод сжатого воздуха	31.03.2009	5	7,34	80,00%	0,00%	80,00%
276	Система трубопровода снабжения технологических потребителей холодом	31.03.2009	5	7,34	80,00%	0,00%	80,00%
275	Трубопровод на наружные сети из цеха регенерации для умягчения воды	31.03.2009	5	7,34	80,00%	0,00%	80,00%
274	Трубопровод из коньячного цеха в напорное отделение	31.03.2009	5	7,34	80,00%	0,00%	80,00%
273	Трубопровод из приемного отделения в цех	31.03.2009	5	7,34	80,00%	0,00%	80,00%
272	Газопровод котельной	25.03.2009	7	7,36	80,00%	0,00%	80,00%
270	Технологические трубопроводы котельной	25.03.2009	10	7,36	69,20%	0,00%	69,20%
269	Электроосвещение дымовых труб	25.03.2009	15	7,36	54,39%	0,00%	54,39%
266	Тепловые сети котельной	25.03.2009	30	7,36	32,47%	0,00%	32,47%
265	Ливневая канализация котельной	25.03.2009	20	7,36	36,80%	0,00%	36,80%
263	Водопровод котельной	25.03.2009	30	7,36	24,53%	0,00%	24,53%
262	Система внутреннего отопления котельной	25.03.2009	15	7,36	49,07%	0,00%	49,07%

Asset&Collateral Management Solutions

Инв.№	Наименование основного средства	Дата ввода в экспл.	T _{ср} , лет	T _{хр} , лет	Ифиз, %	Ифун, %	Исовокупный, %
261	Система вентиляции котельной	25.03.2009	7	7,36	80,00%	0,00%	80,00%
260	Электрокоммуникации ЦТП и болевой	25.03.2009	10	7,36	69,20%	0,00%	69,20%
259	Паропровод в котельной	25.03.2009	10	7,36	73,60%	0,00%	73,60%
240	Охранно-пожарная сигнализация в котельной	25.03.2009	7	7,36	80,00%	0,00%	80,00%
258	Конденсатопровод в котельной в комплекте с конденсатоотводчиками	25.03.2009	10	7,36	69,20%	0,00%	69,20%
185	Оптоволоконная сеть между компьютерами и сервером	01.05.2003	10	13,26	80,00%	0,00%	80,00%
184	Тепловая завеса в финском складе	31.03.2003	10	13,35	80,00%	0,00%	80,00%
183	Воздушная тепловая завеса финского склада	31.12.2002	10	13,59	80,00%	0,00%	80,00%
180	Освещение (гаража)	29.07.2002	25	14,02	59,23%	0,00%	59,23%
178	Трубопровод (в гараже)	30.06.2002	20	14,10	67,63%	0,00%	67,63%
176	Кабельная линия длиной в 240м. (1 шт)	02.08.2002	25	14,01	59,21%	0,00%	59,21%
175	Кабельная линия длиной в 240м. (1 шт)	02.08.2002	25	14,01	59,21%	0,00%	59,21%
164	Технологический трубопровод	01.01.1970	10	46,61	80,00%	0,00%	80,00%
1000151	Теплотрасса	01.11.1979	25	36,78	80,00%	0,00%	80,00%
162	Теплосеть горячей воды от котельной	01.01.1970	7	46,61	80,00%	0,00%	80,00%
169	Перекладка паропровода	08.07.1997	25	19,08	76,32%	31,47%	83,77%
1000152	Паропровод	01.01.1981	25	35,61	80,00%	50,60%	90,12%
1000153	Наружное освещение	01.01.1970	7	46,61	80,00%	0,00%	80,00%
163	Наружная тепловая сеть	01.01.1970	7	46,61	80,00%	0,00%	80,00%
160	Канализационная сеть	01.01.1970	7	46,61	80,00%	0,00%	80,00%
158	Кабельная сеть административного корпуса	01.01.1970	7	46,61	80,00%	0,00%	80,00%
165	Водостоки	01.01.1970	20	46,61	80,00%	0,00%	80,00%
154	Водопроводная сеть	01.01.1970	7	46,61	80,00%	0,00%	80,00%
1000156	Водопровод РД-200-681	01.01.1970	7	46,61	80,00%	0,00%	80,00%
1000155	Водопровод общественного водоснабжения	01.01.1970	7	46,61	80,00%	0,00%	80,00%
157	Внутрицеховая кабельная сеть	01.01.1970	7	46,61	80,00%	0,00%	80,00%
166	Внутриплощадочные теплосети	01.11.1987	25	28,77	80,00%	0,00%	80,00%
159	Внутрипл. низковольт. сеть	01.01.1970	7	46,61	80,00%	0,00%	80,00%
221	Приточная система вентиляции в зарядном цехе	01.11.2007	10	8,76	80,00%	0,00%	80,00%
222	Автоматическая пожарная сигнализация (часть 2 этажа АБК)	05.10.2007	10	8,83	75,65%	0,00%	75,65%
219	Система сигнализации взрывоопасных концентраций в помещении цеха хранения коньяка	04.07.2007	7	9,08	80,00%	0,00%	80,00%
215	Электрокоммуникации линии розлива Кронес	29.12.2006	10	9,60	78,48%	0,00%	78,48%
214	Вытяжная вентиляционная система с воздуховодом от линии Кронес	29.12.2006	10	9,60	80,00%	0,00%	80,00%
213	АРМ системы пожарной сигнализации	12.02.2007	10	9,47	78,02%	0,00%	78,02%
212	Локально-вычислительная сеть (ЛВС)	21.11.2006	7	9,70	80,00%	0,00%	80,00%
210	Система пожарной сигнализации (коньячный корпус)	28.09.2006	10	9,85	80,00%	0,00%	80,00%
6553	Компьютерные кабельные сети	01.08.2006	7	10,01	80,00%	0,00%	80,00%
186	Система автоматической пож. сигнализации здание АБК	31.07.2003	25	13,01	56,51%	0,00%	56,51%
187	Вытяжная вентиляция в стройцехе	31.10.2003	10	12,76	80,00%	0,00%	80,00%
188	Система автоматического водяного спринклерного пожаротушения	31.10.2003	25	12,76	55,81%	0,00%	55,81%
190	Воздушная тепловая завеса У-1 в гот. продукции вина	30.11.2003	10	12,68	80,00%	0,00%	80,00%
191	Воздушная тепловая завеса У-2 в гот. продукции вина	30.11.2003	10	12,68	80,00%	0,00%	80,00%
189	Тепловая воздушная завеса в розливе коньяка	30.11.2003	10	12,68	80,00%	0,00%	80,00%
197	Магистр. трубопровод холод и гор. воды в тарном це	30.06.2004	10	12,10	80,00%	0,00%	80,00%
196	Отопление в ХКЦ	31.07.2004	20	12,01	61,74%	21,17%	69,84%
199	Отопление в РМЦ	31.08.2004	20	11,93	61,50%	21,04%	69,60%
200	Отопление на складе акцизных марок	31.10.2004	20	11,76	60,97%	20,78%	69,08%
203	Тепловая завеса на акцизном складе коньяка	31.01.2005	10	11,51	80,00%	0,00%	80,00%
202	Магистр. трубопровод гор. и хол. воды в винохр-це,	30.06.2005	10	11,10	80,00%	0,00%	80,00%
208	Система автоматической пожарной сигнализации Главного корпуса	31.12.2005	25	10,59	49,22%	0,00%	49,22%

Инв.№	Наименование основного средства	Дата ввода в экспл.	T _{сес} лет	T _{хр} , лет	Ифиз, %	Ифун, %	Исовокупный, %
115	Навес над коньячным цехом	30.11.2002	20	13,68	68,40%	23,73%	75,90%
218	Переезд с деревянным настилом	18.06.2007	15	9,13	60,87%	16,54%	67,34%
123	складское помещение в зарядном цехе	03.11.2008	50	7,75	15,50%	14,23%	27,52%
124	Помещение мастера в новом гараже	03.11.2008	15	7,75	51,67%	14,23%	58,55%
125	Автомобильная стоянка на 36 маш.мест	25.03.2009	20	7,36	36,80%	13,56%	45,37%
127	Площадка ПМ 5 в котельной	25.03.2009	50	7,36	14,72%	13,56%	26,28%
128	Устройство наружных коммуникаций котельной	25.03.2009	50	7,36	14,72%	13,56%	26,28%
129	Смотровой колодец ливневой канализации котельной	25.03.2009	40	7,36	18,40%	13,56%	29,46%
267	Труба дымовая Д=800мм L=45 м	25.03.2009	60	7,36	12,27%	13,56%	24,17%
268	Труба дымовая Д=800мм L=45 м	25.03.2009	60	7,36	12,27%	13,56%	24,17%
100000073	Погрузочно-разгрузочная эстакада	31.05.2001	40	15,18	37,95%	25,96%	54,06%
1000105	Автомобильные и тротуары	01.01.1969	25	47,61	80,00%	61,05%	92,21%
1000106	Выпуск канализации	01.01.1970	50	46,61	80,00%	60,27%	92,05%
1000101	Главный выезд	01.01.1970	60	46,61	77,68%	60,27%	91,13%
1000110	Железнодорожный путь	01.08.1982	100	34,02	34,02%	49,02%	66,36%
107	Канализация внутренних помещений	01.01.1970	60	46,61	77,68%	60,27%	91,13%
1000102	Ограждение завода	01.01.1970	60	46,61	77,68%	60,27%	91,13%
112	Устройство а/д покрытия	01.06.1999	40	17,18	42,95%	28,84%	59,40%
29	Металлическое ограждение	30.12.2001	20	14,60	73,00%	25,11%	79,78%
114	Бассейн	30.03.2002	25	14,35	57,40%	24,74%	67,94%
30	Ограждение	28.06.2002	45	14,10	31,33%	24,36%	48,06%

Расчет совокупного износа ангара

Таблица 8.9

Инв.№	Наименование основного средства	Дата ввода в экспл.	T _{сес} лет	T _{хр} , лет	И, %
1000006	Склад Ангар	01.01.1981	25	35,61	70 ²⁴

Расчёт рыночной стоимости сооружений, передаточных устройств и ангара

Для корректного определения рыночной стоимости имущества необходимо выявить дополнительные факторы, влияющие на стоимость реализуемого имущества, которые рассчитываются на основании сравнительного анализа в соответствующем сегменте рынка.

Прежде всего, необходимо учесть поправку (коэффициент) перехода конкретного объекта с «первичного» на «вторичный» рынок, т. е. учесть снижение стоимости в начальный период, которое для не эксплуатировавшегося объекта (без учета физического и функционального износов), прежде всего, связано с факторами психологического характера. Приобретая такой товар, покупатель действует на свой страх и риск, поскольку трудно получить какие-либо реальные гарантии относительно работоспособности техники.

Указанная поправка отражает такие преимущества нового оборудования для потенциального покупателя как:

- исходная надежность (контроль качества);
- скидка на поставку запчастей, наличие горячей линии и консультаций;
- скидка на страхование;
- возможность возврата (обмена);
- полноценная сервисная поддержка;
- возможность организации постгарантийной поддержки (периодической диагностики).

В настоящем отчете расчет скидки при переходе с первичного рынка на вторичный производился согласно методике А.Н. Фоменко²⁵, опубликованной на сайте www.appraiser.ru.

²⁴ Величина износа установлена на основании данных портала - <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>.

²⁵ <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/tumakovskie-chtenia3/Fomenko2.pdf>

Asset&Collateral Management Solutions

Данная методика базируется на основании эластичности спроса по цене и ликвидности оцениваемого оборудования.

Коэффициенты эластичности²⁶

Таблица 8.10

Вид оборудования	Коэффициент ликвидности (Еэ)	Ликвидность
Офисное оборудование, легковые автомобили	> 2	Высокая
Грузовые автомобили	1,6...2	Выше средней
Станки универсальные, котлы, буровое, строительное оборудование	0,8...1,5	Средняя
		Ниже средней
Станки специальные и дорогие, металлургическое, энергетическое оборудование	< 0,8	Низкая

Для определения степени ликвидности оцениваемого имущества используется следующая бальная таблица.

На основании балльной оценки, по определенному количеству критериев, определяется суммарный балл и согласно выбранной ликвидности определяется диапазон скидки перехода на вторичный рынок.

Определение ликвидности по баллам²⁷

Таблица 8.11

№	Фактор	Баллы	Количество баллов для оцениваемого оборудования
1	Совокупный износ	И= до 5% Б = 5 6...15% Б = 4 16...35% Б = 3 36...60% Б = 1 61...80% Б = -1 Более 80% Б = -5	-1
2	Количество потенциальных потребителей данного оборудования в регионе	Много Б = 4 Несколько Б = 2 Мало Б = -1	4
3	Количество организаций торгующих аналогичным оборудованием	Много Б = 3 Несколько Б = 2 Мало Б = 1	3
4	Полнота ценовой информации о реализуемом оборудовании	Много Б = 2 Несколько Б = 1 Мало Б = 0	2
5	Степень уникальности оборудования	Высокая Б = 0 Низкая Б = 1	1
6	Требования к условиям, в которых работает оборудование	Повышен Б = -2 Средние Б = 0 Любые Б = 2	0
7	Возможность реализации оборудования по частям	Есть Б = 1 Нет Б = 0	0
8	Затраты на демонтаж, транспортировку, монтаж, наладку в % от стоимости	До 10% Б = 4 15...60% Б = 0 Более 60% Б = -3	4
9	Экономическое состояние отрасли, т. е. ее потенциальная покупательская способность	Рост Б = 5 Стабильн. Б = 3 Упадок Б = -5	-5
	Итого, суммарный балл:		8

На основании проведенного анализа количество баллов для оцениваемого оборудования равняется: **8**. Это соответствует **ниже средней степени ликвидности** (см. таблицу ниже).

Таблица 8.12

Степень ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая	Не ликвидная
Бальная оценка ликвидности	24...27	20...24	12...20	8...12	0...8	<0
Коэффициент эластичности	3,0	1,8	1,5	1,0	0,5	0,1...0
Скидка (n= -1, линейная)	10%	17%	20%	30%	60%	-
Скидка(n= 1)	10%	16%	18%	25%	40%	77...100%
Скидка(n= 0,1)	10%	16%	19%	27%	46%	94...100%
Скидка(n= 2)	10%	15%	17%	23%	36%	65...100%
Скидка (диапазон)	10%	15...17%	17...20%	23...30%	36...60%	65...100%

²⁶ Лекция проф. СТАНКИНА Хомякова В.С., 2003

²⁷ Лекция проф. СТАНКИНА Хомякова В.С., 2003; Федотова М.А. и др. Оценка для целей залога. М., Финансы и статистика, 2008

Asset&Collateral Management Solutions

Исходя из проведенного исследования, на основании данной методики, скидка при переходе на вторичный рынок (скидка на торг) будет находиться в диапазоне 23-30%.

Скидки перехода недвижимости на вторичный рынок реализуются в скидках на торг и в корректировках на износ соответствующего сегмента рынка.

Коэффициент перехода сооружений и ангара «первичного» на «вторичный» рынок определена по данным справочника оценщика недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты». Авторы: к.т.н, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» мер Л.А., Шегурова Д.А. – Нижний Новгород, 2015 г. Корректировка на торг для низкокласных производственно-складских объектов, согласно расширенному интервалу, лежит в диапазоне от 8% до 30%.

Таблица 8.13

Скидка на торг %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	15%	8%	23%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	8%	30%

Для расчетов использовано максимальное значение 30%, учитывая общие тенденции развития рынка производственно-складской недвижимости.

Расчет рыночной стоимости передаточных устройств, сооружений и ангара представлен в таблицах 8.14, 8.15, 8.16.

Инд.№	Наименование основного средства	Дата ввода в экпл.	Полная восстановительная стоимость, руб. без НДС	И, %	К _{стор}	Рыночная стоимость, руб.
239	Система вентиляции в машинном отд.фреоновой холод.установки	30.07.2008	1 436 457,26	80,00%	0,7	201 104
244	Система вентиляции в помещении сироповарки и колероварки	30.07.2008	219 077,68	80,00%	0,7	30 671
245	Локально-вычислительная сеть 1 этаж	20.10.2008	652 998,78	80,00%	0,7	91 420
251	Структурированная кабельная система в тарном цехе	22.12.2008	69 017,86	80,00%	0,7	9 663
254	Система охранной сигнализации на территории "ММВЗ" (помещение ОТХМК)	27.01.2009	63 829,26	80,00%	0,7	8 936
253	Трубопровод подачи сжатого воздуха и ледяной воды для л.Тетра Пак	27.02.2009	739 754,85	80,00%	0,7	103 566
255	Вентилятор осевой с входными элементами сети для л.Тетра Пак	13.02.2009	357 728,23	80,00%	0,7	50 082
257	Вентилятор канальный осевой с входными элементами сети для л. Тетра Пак	13.02.2009	174 300,54	80,00%	0,7	24 402
252	Электрокоммуникации линии Тетра Пак	13.02.2009	997 270,35	80,00%	0,7	139 618
248	Устройство канализации для линии Тетра Пак	13.02.2009	1 209 587,31	37,35%	0,7	530 465
250	Устройство линии конденсата для оборудования Тетра Пак	13.02.2009	524 119,76	74,70%	0,7	92 822
249	Устройство паропровода для л. Тетра Пак	13.02.2009	264 492,38	74,70%	0,7	46 842
243	Структурированная кабельная система	23.07.2008	119 409,41	80,00%	0,7	16 717
242	Трубопровод подачи коньяка в дубовые бочки	30.06.2008	712 577,53	80,00%	0,7	99 761
241	Система авт пожарной сигнализации и оповещения о пожаре (корпус вспомогат.служб)	29.05.2008	2 691 985,73	72,99%	0,7	508 974
235	Система охранной сигнализации на территории завода	31.03.2008	2 645 001,12	73,67%	0,7	487 500
234	Независимый трубопровод холодной воды в котельной	26.02.2008	597 069,19	74,09%	0,7	108 290
233	Система охранной сигнализации в м-не	19.02.2008	181 109,09	74,13%	0,7	32 797
237	Трубопровод из спец.цеха в напорное отделение вина	07.02.2008	1 174 805,08	80,00%	0,7	164 473
232	Устройство молниезащиты на корпусе "Винохранилище"	30.12.2008	5 543 622,16	75,90%	0,7	935 209
229	Трубопровод между транспортным и коньячным цехом.	03.12.2007	820 463,91	80,00%	0,7	114 865
231	Автоматическая пожарная сигнализация (6 эт.администрат.кор).	06.12.2007	562 810,49	74,98%	0,7	98 571
991223	Вентиляционное оборудование в ЦТП (П1-В1, КИПА П1, Решетки)	16.05.2014	246 416,26	29,78%	0,7	121 123
999	Трубопровод обеспечения холодом Отделения № 2 (отд. 5) цеха полусладких вин и ко	29.05.2013	1 944 204,62	45,43%	0,7	742 667
292	Система сигнализации взрывоопасных концентраций в помещении приемки спирта	29.11.2011	747 850,08	52,71%	0,7	247 561
291	Локальная система оповещения и трансляции	31.08.2011	1 639 904,76	79,29%	0,7	237 737
290	Система видеонаблюдения и охранной сигнализации на территории	29.12.2010	538 965,23	80,00%	0,7	75 455
287	Система видеонаблюдения и контроля доступа	30.03.2010	845 214,87	76,58%	0,7	138 565
286	Система контроля доступа на основе турникета PERCo	13.10.2009	2 440 129,24	78,91%	0,7	360 236
283	Система вентиляции коньячного цеха	31.03.2009	4 675 571,61	80,00%	0,7	654 580
282	Приточная вентиляция коньячного цеха	31.03.2009	719 930,38	80,00%	0,7	100 790
281	Трубопровод сжатого воздуха	31.03.2009	2 591 397,05	80,00%	0,7	362 796
276	Система трубопровода снабжения технологических потребителей холодом	31.03.2009	2 643 638,61	80,00%	0,7	370 109
275	Трубопровод на наружные сети из цеха регенерации для умягчения воды	31.03.2009	2 712 014,92	80,00%	0,7	379 682
274	Трубопровод из коньячного цеха в напорное отделение	31.03.2009	3 293 189,38	80,00%	0,7	461 047
273	Трубопровод из приемного отделения в цех	31.03.2009	5 856 789,92	80,00%	0,7	819 951
272	Газопровод котельной	25.03.2009	5 341 252,66	80,00%	0,7	747 775
270	Технологические трубопроводы котельной	25.03.2009	17 460 414,28	69,20%	0,7	3 764 465
269	Электроосвещение дымовых труб	25.03.2009	658 976,61	54,39%	0,7	210 391
266	Тепловые сети котельной	25.03.2009	5 020 910,29	32,47%	0,7	2 373 435
265	Ливневая канализация котельной	25.03.2009	665 984,26	36,80%	0,7	294 631
263	Водопровод котельной	25.03.2009	1 192 056,35	24,53%	0,7	629 751
262	Система внутреннего отопления котельной	25.03.2009	3 473 528,30	49,07%	0,7	1 238 348
261	Система вентиляции котельной	25.03.2009	910 228,15	80,00%	0,7	127 432
260	Электрокоммуникации ЦТП и боленрой	25.03.2009	4 161 848,75	69,20%	0,7	897 295
259	Паропровод в котельной	25.03.2009	6 092 894,74	73,60%	0,7	1 125 967

Asset&Collateral Management Solutions

Инв.№	Наименование основного средства	Дата ввода в экпл.	Полная восстановительная стоимость, руб. без НДС	И, %	К _{стор}	Рыночная стоимость, руб.
240	Охранно-пожарная сигнализация в котельной	25.03.2009	455 555,59	80,00%	0,7	63 778
258	Конденсатопровод в котельной в комплекте с конденсатоотводчиками	25.03.2009	4 008 682,89	69,20%	0,7	864 272
185	Оптоволоконная сеть между компьютерами и сервером	01.05.2003	900 353,90	80,00%	0,7	126 050
184	Тепловая завеса в финском складе	31.03.2003	585 348,80	80,00%	0,7	81 949
183	Воздушная тепловая завеса финского склада	31.12.2002	667 101,53	80,00%	0,7	93 394
180	Освещение (гаража)	29.07.2002	810 770,70	59,23%	0,7	231 386
178	Трубопровод (в гараже)	30.06.2002	462 473,89	67,63%	0,7	104 792
176	Кабельная линия длиной в 240м. (1 шт)	02.08.2002	601 397,38	59,21%	0,7	171 717
175	Кабельная линия длиной в 240м. (1 шт)	02.08.2002	601 397,38	59,21%	0,7	171 717
164	Технологический трубопровод	01.01.1970	46 449 942,89	80,00%	0,7	6 502 992
100015 1	Теплотрасса	01.11.1979	1 246 796,86	80,00%	0,7	174 552
162	Теплосеть горячей воды от котельной	01.01.1970	1 372 994,57	80,00%	0,7	192 219
169	Перекладка паропровода	08.07.1997	5 113 419,79	83,77%	0,7	580 936
100015 2	Паропровод	01.01.1981	42 290 707,77	90,12%	0,7	2 924 825
100015 3	Наружное освещение	01.01.1970	1 582 282,16	80,00%	0,7	221 520
163	Наружная тепловая сеть	01.01.1970	876 293,20	80,00%	0,7	122 681
160	Канализационная сеть	01.01.1970	5 009 894,51	80,00%	0,7	701 385
158	Кабельная сеть административного корпуса	01.01.1970	839 358,28	80,00%	0,7	117 510
165	Водостоки	01.01.1970	20 571 765,30	80,00%	0,7	2 880 047
154	Водопроводная сеть	01.01.1970	2 279 721,57	80,00%	0,7	319 161
100015 6	Водопровод РД-200-681	01.01.1970	1 026 892,39	80,00%	0,7	143 765
100015 5	Водопровод общественного водоснабжения	01.01.1970	583 432,94	80,00%	0,7	81 681
157	Внутрицеховая кабельная сеть	01.01.1970	10 873 147,16	80,00%	0,7	1 522 241
166	Внутриплощадочные теплосети	01.11.1987	5 096 698,83	80,00%	0,7	713 538
159	Внутрипл.низковольт. сеть	01.01.1970	1 749 336,21	80,00%	0,7	244 907
221	Приточная система вентиляции в зарядном цехе	01.11.2007	1 586 866,41	80,00%	0,7	222 161
222	Автоматическая пожарная сигнализация (часть 2 этажа АБК)	05.10.2007	312 616,52	75,65%	0,7	53 285
219	Система сигнализации взрывоопасных концентраций в помещении цеха хранения коньяка	04.07.2007	853 946,72	80,00%	0,7	119 553
215	Электрокоммуникации линии розлива Кронес	29.12.2006	2 402 765,19	78,48%	0,7	361 953
214	Вытяжная вентиляционная система с воздухопроводом от линии Кронес	29.12.2006	191 507,22	80,00%	0,7	26 811
213	АРМ системы пожарной сигнализации	12.02.2007	205 700,00	78,02%	0,7	31 649
212	Локально-вычислительная сеть (ЛВС)	21.11.2006	1 090 485,28	80,00%	0,7	152 668
210	Система пожарной сигнализации (коньячный корпус)	28.09.2006	1 198 122,88	80,00%	0,7	167 737
6553	Компьютерные кабельные сети	01.08.2006	2 145 994,20	80,00%	0,7	300 439
186	Система автоматической пож.сигнализации здание АБК	31.07.2003	3 804 398,50	56,51%	0,7	1 158 173
187	Вытяжная вентиляция в стройцехе	31.10.2003	110 815,41	80,00%	0,7	15 514
188	Система автоматического водяного спринклерного пожаротушения	31.10.2003	1 543 702,50	55,81%	0,7	477 513
190	Воздушная тепловая завеса У-1 в гот. продукции вина	30.11.2003	275 756,81	80,00%	0,7	38 606
191	Воздушная тепловая завеса У-2 в гот. продукции вина	30.11.2003	275 756,84	80,00%	0,7	38 606
189	Тепловая воздушная завеса в розливе коньяка	30.11.2003	328 697,49	80,00%	0,7	46 018
197	Магистр. трубопровод холод и гор. воды в тарном це	30.06.2004	2 027 609,77	80,00%	0,7	283 865
196	Отопление в ХКЦ	31.07.2004	1 484 626,33	69,84%	0,7	313 434
199	Отопление в РМЦ	31.08.2004	2 045 523,95	69,60%	0,7	435 287
200	Отопление на складе акцизных марок	31.10.2004	654 659,54	69,08%	0,7	141 695
203	Тепловая завеса на акцизном складе коньяка	31.01.2005	295 982,29	80,00%	0,7	41 438
202	Магистр. трубопровод гор. и хол. воды в винохр-ще,	30.06.2005	2 146 276,89	80,00%	0,7	300 479
208	Система автоматической пожарной сигнализации Главного корпуса	31.12.2005	10 180 127,65	49,22%	0,7	3 618 628

Таблица 8.15

Инв.№	Наименование основного средства	Дата ввода в экпл.	Полная восстановительная стоимость, руб. без НДС	И, %	К _{стор}	Рыночная стоимость, руб.
115	Навес над коньячным цехом	30.11.2002	3 681 876	75,90%	0,7	621 132
218	Переезд с деревянным настилом	18.06.2007	154 018	67,34%	0,7	35 212
123	складское помещение в зарядном цехе	03.11.2008	484 876	27,52%	0,7	246 007
124	Помещение мастера в новом гараже	03.11.2008	176 292	58,55%	0,7	51 151
125	Автомобильная стоянка на 36 маш.мест	25.03.2009	1 093 059	45,37%	0,7	417 997
127	Площадка ПМ 5 в котельной	25.03.2009	289 850	26,28%	0,7	149 574
128	Устройство наружных коммуникаций котельной	25.03.2009	990 770	26,28%	0,7	511 277
129	Смотровой колодец ливневой канализации котельной	25.03.2009	274 936	29,46%	0,7	135 758
267	Труба дымовая Д=800мм L=45 м	25.03.2009	7 877 643	24,17%	0,7	4 181 532
268	Труба дымовая Д=800мм L=45 м	25.03.2009	7 877 643	24,17%	0,7	4 181 532
100000073	Погрузочно-разгрузочная эстакада	31.05.2001	350 641 326	54,06%	0,7	112 759 238
1000105	Автомобильные дорожки и тротуары	01.01.1969	9 284 504	92,21%	0,7	506 284
1000106	Выпуск канализации	01.01.1970	1 094 209	92,05%	0,7	60 893
1000101	Главный выезд	01.01.1970	828 270	91,13%	0,7	51 427
1000110	Железнодорожный путь	01.08.1982	7 674 029	66,36%	0,7	1 807 080
107	Канализация внутренних помещений	01.01.1970	1 412 740	91,13%	0,7	87 717
1000102	Ограждение завода	01.01.1970	2 892 452	91,13%	0,7	179 592
112	Устройство а/д покрытия	01.06.1999	108 779	59,40%	0,7	30 915
29	Металлическое ограждение	30.12.2001	2 349 280	79,78%	0,7	332 517
114	Бассейн	30.03.2002	898 171	67,94%	0,7	201 568
30	Ограждение	28.06.2002	1 064 550	48,06%	0,7	387 049

Расчет рыночной стоимости ангара

Таблица 8.16

Инв.№	Наименование основного средства	Дата ввода в экпл.	Полная восстановительная стоимость, руб. без НДС	И, %	К _{стор}	Рыночная стоимость, руб.
1000006	Склад Ангар	01.01.1981	1 322 557	70% ²⁸	0,7	277 737

8.2. Заключение о рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества на основе затратного подхода

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

Таблица 8.17

Наименование	Рыночная стоимость без учёта НДС
Передаточные устройства	48 077 064
Сооружения	127 068 618
Склад Ангар	277 737
Итого:	175 290 253

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, (без учёта НДС 18%), составит:

175 290 253

(сто семьдесят пять миллионов двести девяносто тысяч двести пятьдесят три) рубля.

²⁸ Величина износа установлена на основании данных портала - <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В составе оцениваемого в рамках данного Отчёта имущество присутствуют объекты (передаточные устройства, сооружения, ангар), которые в силу объективных причин не могут являться самостоятельными полноценными объектами гражданского оборота. В данном случае указанные объекты являются инфраструктурными объектами производственно-складского комплекса, поэтому их стоимость косвенно ложится на стоимость основных зданий рассчитанной в рамках сравнительного и доходного подходов. Следовательно, согласование производилось в два этапа:

- согласование сравнительного и доходного подхода;
- согласование затратного подхода.

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

1. Возможность определить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфически особенности объекта, влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность).

С целью определения точности расчета рыночной стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов.

В таблице приведены результаты по каждому из подходов.

Результаты расчета Объекта оценки

Таблица 9.1

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Объект оценки	1 162 446 213	934 536 675	175 290 253 ²⁹

Указанные в таблице 9.1 результаты оценки, выполненные двумя подходами (сравнительным и доходным) имеют расхождения. Эти расхождения могут быть обусловлены определенными факторами, порождающими неопределенность результата оценки в рамках каждого из подходов к оценке.

Источники и основные факторы неопределенности процесса оценки при реализации:

1. Сравнительного подхода:
 - скидки на торг, которые в большинстве своем не учитывают конкретные особенности продажи используемого аналога;
 - корректировки, применяемые к аналогам, в частности принятые на основании справочной информации, рассчитаны на средних значениях по рынку;
 - все объекты, выставленные на рынок, имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании;
 - выборка аналогов ограничена количеством и не однородна.
2. Доходного подхода:
 - операционные затраты (коммунальные услуги, зарплата обслуживающего персонала, платежи за землю, налог на недвижимое имущество и т. д.) различаются в каждом конкретном случае;
 - в качестве коэффициента загрузки принимаются усредненные значения рынка;

²⁹ Рыночная стоимость сооружений, передаточных устройств и ангара

Asset&Collateral Management Solutions

- отсутствуют точные данные доходности по каждому аналогу;
- нет четкого понимания, куда будет «двигаться» рынок арендных ставок и как изменятся цены продаж в будущем.

Согласование сравнительного и доходного подхода

Исходя из вышеперечисленного, перед согласованием результатов оценки необходимо проверить, является ли расхождение между результатами двух оценок несущественными.

Согласно таблицы 2 «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки», научный руководитель проекта – Лейфер Л.А., 2015 г. для сравнительного подхода среднее значение интервала неопределенности, для производственно-складских помещений на неактивном рынке составляет 17,5%. То же для доходного подхода при неактивном рынке 20,5%.

С учетом принятых интервалов неопределенности, значения нижней и верхних границ интервала составят:

Для производственно-складской части

Таблица 9.2

Наименование	%	min	max
Сравнительный подход (a)	17,50%	859 921 997	1 224 737 389
Доходный подход (d)	20,50%	665 692 300	1 009 005 310

Для административно-бытовой части

Таблица 9.3

Наименование	%	min	max
Сравнительный подход (a)	17,50%	99 096 129	141 136 911
Доходный подход (d)	20,50%	77 264 357	117 111 383

Расчет согласованной итоговой величины рыночной стоимости рассчитывается по формуле:

$$C = k_a \cdot a + k_b \cdot b \text{ (формула №1),}$$

где k_a и k_b – весовые коэффициенты, удовлетворяющие условию $k_a + k_b = 1$;

$$k_a = \frac{\Delta_b^2}{\Delta_a^2 + \Delta_b^2} \quad \text{(формула №2)}$$

$$k_b = \frac{\Delta_a^2}{\Delta_a^2 + \Delta_b^2} \quad \text{(формула №3)}$$

где: $\Delta_a = (a_{\max} - a_{\min}) : 2$ – полуширина интервала неопределенности для сравнительного подхода.

$\Delta_b = (b_{\max} - b_{\min}) : 2$ – полуширина интервала неопределенности для доходного подхода.

Для производственно-складской части

Таблица 9.4

Наименование	Δ_a/Δ_d	К	С
Сравнительный подход (a)	364 815 392	0,47	933 689 822
Доходный подход (d)	343 313 010	0,53	

Для административно-бытовой части

Таблица 9.5

Наименование	Δ_a/Δ_d	К	С
Сравнительный подход (a)	42 040 782	0,47	107 964 336
Доходный подход (d)	39 847 026	0,53	

Asset&Collateral Management Solutions

Согласование затратного подхода

В связи с тем, что для каждого элемента имущества применялся только один подход к оценке, результату, полученному на основании примененного подхода, присваивается вес, равный 1.

Таблица 9.6

Наименование	Рыночная стоимость, рассчитанная:			Рыночная стоимость без учёта НДС, руб.
	сравнительным подходом, руб.	доходным подходом, руб.	затратным подходом, руб.	
Оцениваемое имущество	Не применялся	Не применялся	175 290 253	175 290 253
<i>Удельный вес</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>1,0</i>	

Согласованные результаты расчетов Объекта оценки

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

Таблица 9.7

Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки без учёта НДС, руб.
Производственно-складская часть	933 689 822
Административно-бытовая часть	107 964 336
Объекты строительства	1 949 127,12 ³⁰
Итого:	1 043 603 285,12
<i>В том числе передаточные устройства, сооружения, ангар</i>	<i>175 290 253</i>

Итоговая величина рыночной стоимости округлённо Объекта оценки, (без учёта НДС 18%), составит:

1 043 603 285,12

(один миллиард сорок три миллиона шестьсот три тысячи двести восемьдесят пять рублей) двенадцать копеек.

³⁰ В состав Объекта оценки входят элементы различных этапов строительства, в частности: проектирование, рабочий проект т.д. Из-за отсутствия каких либо документов подтверждающих качественные и количественные характеристики Объектов, график распределения денежных средств на строительные-монтажные работы, а также отсутствуют достоверные сведения о завершении строительства, за рыночную стоимость принята балансовая стоимость.

10. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости

В составе оцениваемого в рамках данного Отчёта имущество присутствуют объекты, которые в силу объективных причин не могут являться самостоятельными полноценными объектами гражданского оборота. В данном случае указанные объекты являются инфраструктурными объектами производственно-складского комплекса, поэтому их стоимость косвенно ложится на стоимость основных зданий рассчитанной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Рыночная стоимость передаточных устройств, сооружений, объектов незавершённого строительства и ангара рассчитана в Главе 8.

Таблица 10.1

Наименование	Рыночная стоимость без учёта НДС
Передаточные устройства	48 077 064
Сооружения	126 935 452
Склад Ангар	277 737
Итого:	175 290 253

Для расчёта итоговой Рыночной стоимости зданий необходимо выделить передаточные устройства, сооружения, так как их стоимость косвенно ложится на стоимость основных зданий рассчитанной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Таблица 10.2

Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.	Доля стоимости здания в общей стоимости	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, без учёта сооружений и передаточных устройств, руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, без учёта сооружений и передаточных устройств, руб.
Производственно-складская часть	933 689 822	0,8963529928	1 041 654 158	776 567 879
Административно-бытовая часть	107 964 336	0,1036470072	- 175 290 253 = 866 363 905	89 796 026
Итого:	1 041 654 158	1,0000000000		866 363 905

Asset&Collateral Management Solutions
Итоговой расчёт рыночной стоимости зданий

Таблица 10.3

Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.	Площадь, кв. м.	Доля площади здания в общей площади	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.
Подсобный корпус (зарядная станция и холодильный и компрессорный цех) стр.№4	776 567 879	4584,3	0,04489610	34 864 869
Гараж-стоянка, лит. Б		4020,4	0,03937357	30 576 250
Гараж(старый) стр.№6		837,1	0,00819809	6 366 373
Винохранилище стр.№3		24239,8	0,23739118	184 350 365
Главный производственный корпус стр.№2		60435,4	0,59187085	459 627 891
Вспомогательный корпус стр.№5		7104,9	0,06958146	54 034 727
Распределительный пункт высоковольтной сети (ПП 5050), стр.11		102,1	0,00099991	776 498
Центральный тепловой пункт (котельная) стр.№9		769,4	0,00753508	5 851 501
Контрольно-пропускной железнодорожный пост, стр.№7 кад. (усл.) № 301959		15,7	0,00015376	119 405
Итого:		102 109,10	1,00000000	776 567 879
2-х этажное здание магазина с контрольно-пропускным пунктом кад. (усл.) № 301960 стр.№8.	89 796 026	285,7	0,037389415	3 357 421
Административный корпус стр.№1		7183,2	0,940061770	84 413 811
2-х этажный административно-бытовой корпус, лит. В		172,3	0,022548814	2 024 794
Итого:		7641,2	1,000000000	89 796 026

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что:

**Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (без учёта НДС 18%) составит:
1 043 603 285,12**

**(один миллиард сорок три миллиона шестьсот три тысячи двести восемьдесят пять рублей)
двенадцать копеек.**

Таблица 10.4

№	Код (шифр)	Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.
		Объект оценки, в том числе:	1 043 603 285,12
		Здания	
1	100018	Подсобный корпус (зарядная станция и холодильный и компрессорный цех) стр.№4 кад. (усл.) №301956	34 864 869
2	40	Гараж-стоянка, лит. Б	30 576 250
3	1000010	Гараж (старый) стр.№6 кад. (усл.) № 301958	6 366 373
4	0041	2-х этажное здание магазина с контрольно-пропускным пунктом кад. (усл.) № 301960 стр.№8.	3 357 421
5	1000013	Винохранилище стр.№3 кад. (усл.) № 301955	184 350 365
6	1000007	Главный производственный корпус стр.№2 кад. (усл.) № 301954	459 627 891
7	10000011	Вспомогательный корпус стр.№5 кад. (усл.) № 301957	54 034 727
8	1000008	Административный корпус стр.№1 кад. (усл.) № 301953	84 413 811
9	39	2-х этажный административно-бытовой корпус, лит. В	2 024 794
10	277	Распределительный пункт высоковольтной сети (ПП 5050), стр.11	776 498
11	1000023	Центральный тепловой пункт (котельная) стр.№9 кад. (усл.) № 301961	5 851 501
12	12	Контрольно-пропускной железнодорожный пост, стр.№7 кад. (усл.) № 301959	119 405
		ИТОГО	866 363 905

Asset&Collateral Management Solutions

13	1000006	Склад Ангар	277 737
		Сооружения	
1	115	Навес над коньячным цехом	621 132
3	218	Переезд с деревянным настилом	35 212
3	123	складское помещение в зарядном цехе	246 007
4	124	Помещение мастера в новом гараже	51 151
5	125	Автомобильная стоянка на 36 маш.мест	417 997
6	127	Площадка ПМ 5 в котельной	149 574
7	128	Устройство наружных коммуникаций котельной	511 277
8	129	Смотровой колодец ливневой канализации котельной	135 758
9	267	Труба дымовая D=800мм L=45 м	4 181 532
10	268	Труба дымовая D=800мм L=45 м	4 181 532
11	100000073	Погрузочно-разгрузочная эстакада	112 759 238
12	1000105	Автомобильные и тротуары	506 284
13	1000106	Выпуск канализации	60 893
14	1000101	Главный выезд	51 427
15	1000110	Железнодорожный путь	1 807 080
16	107	Канализация внутренних помещений	87 717
17	1000102	Ограждение завода	179 592
18	112	Устройство а/д покрытия	30 915
19	29	Металлическое ограждение	332 517
20	114	Бассейн	201 568
21	30	Ограждение	387 049
		ИТОГО	126 935 452
		Передающие устройства	
1	239	Система вентиляции в машинном отд. фреоновой холод. установки	201 104
2	244	Система вентиляции в помещении сироповарки и колероварки	30 671
3	245	Локально-вычислительная сеть 1 этаж	91 420
4	251	Структурированная кабельная система в тарном цехе	9 663
5	254	Система охранной сигнализации на территории "ММВЗ" (помещение ОТХМК)	8 936
6	253	Трубопровод подачи сжатого воздуха и ледяной воды для л.Тетра Пак	103 566
7	255	Вентилятор осевой с входными элементами сети для л.Тетра Пак	50 082
8	257	Вентилятор канальный осевой с входными элементами сети для л. Тетра Пак	24 402
9	252	Электрокоммуникации линии Тетра Пак	139 618
10	248	Устройство канализации для линии Тетра Пак	530 465
11	250	Устройство линии конденсата для оборудования Тетра Пак	92 822
12	249	Устройство паропровода для л. Тетра Пак	46 842
13	243	Структурированная кабельная система	16 717
14	242	Трубопровод подачи коньяка в дубовые бочки	99 761
15	241	Система авт пожарной сигнализации и оповещения о пожаре (корпус вспомогат. служб)	508 974
16	235	Система охранной сигнализации на территории завода	487 500
17	234	Независимый трубопровод холодной воды в котельной	108 290
18	233	Система охранной сигнализации в м-не	32 797
19	237	Трубопровод из спец. цеха в напорное отделение вина	164 473
20	232	Устройство молниезащиты на корпусе "Винохранилище"	935 209
21	229	Трубопровод между транспортным и коньячным цехом.	114 865
22	231	Автоматическая пожарная сигнализация (6 эт. администрат. кор).	98 571
23	991223	Вентиляционное оборудование в ЦТП (П1-В1, КИПА П1, Решетки)	121 123
24	999	Трубопровод обеспечения холодом Отделения № 2 (отд. 5) цеха полуслидких вин и ко	742 667
25	292	Система сигнализации взрывоопасных концентраций в помещении приемки спирта	247 561
26	291	Локальная система оповещения и трансляции	237 737
27	290	Система видеонаблюдения и охранной сигнализации на территории	75 455
28	287	Система видеонаблюдения и контроля доступа	138 565
29	286	Система контроля доступа на основе турникета PERCo	360 236
30	283	Система вентиляции коньячного цеха	654 580
31	282	Приточная вентиляция коньячного цеха	100 790
32	281	Трубопровод сжатого воздуха	362 796
33	276	Система трубопровода снабжения технологических потребителей холодом	370 109
34	275	Трубопровод на наружные сети из цеха регенерации для умягчения воды	379 682
35	274	Трубопровод из коньячного цеха в напорное отделение	461 047
36	273	Трубопровод из приемного отделения в цех	819 951
37	272	Газопровод котельной	747 775
38	270	Технологические трубопроводы котельной	3 764 465
39	269	Электроосвещение дымовых труб	210 391
40	266	Тепловые сети котельной	2 373 435
41	265	Ливневая канализация котельной	294 631
42	263	Водопровод котельной	629 751
43	262	Система внутреннего отопления котельной	1 238 348
44	261	Система вентиляции котельной	127 432
45	260	Электрокоммуникации ЦТП и боленрой	897 295
46	259	Паропровод в котельной	1 125 967

Asset&Collateral Management Solutions

47	240	Охранно-пожарная сигнализация в котельной	63 778
48	258	Конденсатопровод в котельной в комплекте с конденсатоотводчиками	864 272
49	185	Оптоволоконная сеть между компьютерами и сервером	126 050
50	184	Тепловая завеса в финском складе	81 949
51	183	Воздушная тепловая завеса финского склада	93 394
52	180	Освещение (гаража)	231 386
53	178	Трубопровод (в гараже)	104 792
54	176	Кабельная линия длиной в 240м. (1 шт)	171 717
55	175	Кабельная линия длиной в 240м. (1 шт)	171 717
56	164	Технологический трубопровод	6 502 992
57	1000151	Теплотрасса	174 552
58	162	Теплосеть горячей воды от котельной	192 219
59	169	Перекладка паропровода	580 936
60	1000152	Паропровод	2 924 825
61	1000153	Наружное освещение	221 520
62	163	Наружная тепловая сеть	122 681
63	160	Канализационная сеть	701 385
64	158	Кабельная сеть административного корпуса	117 510
65	165	Водостоки	2 880 047
66	154	Водопроводная сеть	319 161
67	1000156	Водопровод РД-200-681	143 765
68	1000155	Водопровод общественного водоснабжения	81 681
69	157	Внутрицеховая кабельная сеть	1 522 241
70	166	Внутриплощадочные теплосети	713 538
71	159	Внутриплещ. низковольтная сеть	244 907
72	221	Приточная система вентиляции в зарядном цехе	222 161
73	222	Автоматическая пожарная сигнализация (часть 2 этажа АБК)	53 285
74	219	Система сигнализации взрывоопасных концентраций в помещении цеха хранения коньяка	119 553
75	215	Электрокоммуникации линии розлива Кронес	361 953
76	214	Вытяжная вентиляционная система с воздухоподом от линии Кронес	26 811
77	213	АРМ системы пожарной сигнализации	31 649
78	212	Локально-вычислительная сеть (ЛВС)	152 668
79	210	Система пожарной сигнализации (коньячный корпус)	167 737
80	6553	Компьютерные кабельные сети	300 439
81	186	Система автоматической пожарной сигнализации здание АБК	1 158 173
82	187	Вытяжная вентиляция в стройцехе	15 514
83	188	Система автоматического водяного спринклерного пожаротушения	477 513
84	190	Воздушная тепловая завеса У-1 в гот. продукции вина	38 606
85	191	Воздушная тепловая завеса У-2 в гот. продукции вина	38 606
86	189	Тепловая воздушная завеса в розливе коньяка	46 018
87	197	Магистр. трубопровод холод и гор. воды в тарном це	283 865
88	196	Отопление в ХКЦ	313 434
89	199	Отопление в РМЦ	435 287
90	200	Отопление на складе акцизных марок	141 695
91	203	Тепловая завеса на акцизном складе коньяка	41 438
92	202	Магистр. трубопровод гор. и хол. воды в винохр-ще.	300 479
93	208	Система автоматической пожарной сигнализации Главного корпуса	3 618 628
		ИТОГО	48 077 064
		Строительство объектов ОС (строка 11503)	
1	ОС-6710	Проектирование замены системы кондиционирования	211 864,41
2	ОС-38	надстройка АБК винохранилища	145 455,03
3	ОС-37	надстройка АБК завода	385 028,02
4	ОС-246	Надстройка над эстакадой	617 796,61
5	ОС-777	Рабочий проект выноса из непроходных каналов аммиака	546 610,17
6	ОС-289	Система кондиционирования воздуха, обеспеч. охдаж	42 372,88
		ИТОГО	1 949 127,12³¹

³¹ В состав Объекта оценки входят элементы различных этапов строительства, в частности: проектирование, рабочий проект т.д. Из-за отсутствия каких либо документов подтверждающих качественные и количественные характеристики Объектов, график распределения денежных средств на строительно-монтажные работы, а также отсутствуют достоверные сведения о завершении строительства, за рыночную стоимость принята балансовая стоимость.

Asset&Collateral Management Solutions

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО № 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, 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.

Критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

Диапазоны, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Источник: практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости под ред. к.э.н., Первого вице-президента, Председателя Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет» Лебединского В.И.

Поскольку оборачиваемость рынка в конкретном случае рассматривается как «низкая», а развитость рынка г. Москвы «высокая», то возможные границы интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки, принимаются на уровне ± 20 (двадцать) процентов.

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, с учетом специфики рассматриваемого имущества, можно сделать выводы о том, что: **рыночная стоимость Объекта оценки может находиться в интервале (диапазоне значений стоимости) от 834 882 628 руб. до 1 252 323 942 руб. без учёта НДС**

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный Отчет специалисты-оценщики (далее по тексту - Оценщик), на основании своих знаний и убеждений, в соответствии с имеющимися у них данными удостоверяют что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком было осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Специалист-оценщик



О.Н. Просунко

Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 154-ФЗ).
- Федеральный Закон «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 г. № 28.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ.
- Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. г. №327);
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
- Правила оценки физических износов жилых зданий. ВСН 53-86. - М.: 1990.
- Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения.
- Сборники Ко-Инвест (общественные здания).
- Сборники «Индексы цен в строительстве». - М.: Ко-Инвест, 2016.
- Письмо Госстроя СССР от 15 октября 1981 г. № 79-Д «О поправках к стоимости строительства, учитывающих изменение ценообразующих факторов».

Используемая методическая литература

- Введение в теорию оценки недвижимости. А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М.: 1998.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. М.: Книга и бизнес, 2002.
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. - Спб.: 1997.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Организация оценки и налогообложения недвижимости (под ред. Дж.К.Эккерта). – М.: Стар Интер, 1997.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие под редакцией А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Пахомова О.М., Федоров В.П. Вопросы оценки №4, 1997.
- Ромм А.П. Вопросы оценки №№ 3,4, 1997.

Asset&Collateral Management Solutions

- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Спб.: 1997.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
- Экономика недвижимости. Учебное пособие под ред. В.И.Ресина. - М.: Дело, 1999.

Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- 1) Свидетельство о регистрации права 77 АМ №702877 от 29.11.2010 г.
- 2) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 3) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 4) Свидетельство о регистрации права 77 АМ №702879 от 29.11.2010 г.
- 5) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 6) Свидетельство о регистрации права 77 АМ №701616 от 22.12.2010 г.
- 7) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 8) Свидетельство о регистрации права 77 АМ № 702876 от 29.11.2010 г.
- 9) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 10) Свидетельство о регистрации права 77 АМ № 702875 от 29.11.2010 г.
- 11) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 12) Свидетельство о регистрации права 77 АМ №702878 от 29.11.2010 г.
- 13) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 14) Свидетельство о регистрации права 77 АМ №702874 от 29.11.2010г.
- 15) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 16) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 17) Свидетельство о регистрации права 77 АМ № 702880 от 29.11.2010 г.
- 18) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 19) Свидетельство о регистрации права 77 АМ № 702881 от 29.11.2010 г.
- 20) Технический паспорт от 08.10.2010 г.
- 21) Кадастровый паспорт земельного участка №77/501/12-83085 от 15.10.2012 г.
- 22) Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды №М-07-006036 от 16июля 1996 г.

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

- Арендные ставки и предложения продаж коммерческой недвижимости.
- Internet–ресурсы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.
- Базы данных управляющих компаний: NOBLE GIBBONS, ANGHEVELT, COLLINS INT, PENNY LANE REALTY.
- Базы данных компаний-консультантов по коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSalle, Colliers International, Stiles & Riabokobylo.
- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость и цены», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.

Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

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

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Первоначальная стоимость имущества - фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право передавать имущество в залог.

Принцип оценки имущества - основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Сделка - признание действий граждан и юридических лиц, направленных на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

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

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Стоимость балансовая - полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, т.к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

Цена - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект участниками совершенной или планируемой сделки.

**Термины и определения, применяемые на практике
при оценке стоимости объектов недвижимого имущества**

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

Аренда – правоотношение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты арендной платы (ренты).

Арендная ставка – цена аренды. Обычно исчисляется в рублях, реже – в долларах США, Евро за 1 кв.м в год, оплачивается в рублях по курсу ЦБ, не включает налоги.

Вторичный рынок недвижимости – рынок объектов недвижимости, которые уже имеют зарегистрированных в соответствующих государственных органах владельцев. Вторичный рынок по предложению обычно больше, чем первичный и крайне разнообразен по типам объектов и ценам.

Девелопер – предприниматель (вертикально интегрированная компания), получающий прибыль от создания строительства, реконструкции объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве: автора идеи проекта; приобретателя земельного участка под застройку; организатора проектирования объекта (лицензированными проектантами), нанимателя заказчика, генподрядчика, риэлторов для реализации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью; привлекает инвестиции либо сам финансирует строительство.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Застройщик – организация, на которую оформлены все правоустанавливающие документы на ведение строительства/реконструкции в границах земельного участка, находящегося в собственности или полученного на условиях долгосрочной аренды у города.

Здания – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

На земельном участке здания подразделяются на основные и служебные. Основным называется здание, которое среди других на земельном участке является главенствующим по капитальности постройки, по архитектурным признакам и своему назначению. На одном земельном участке может быть одно и более зданий. Служебным называется строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке. К числу служебных строений относятся гаражи, гаражи индивидуального пользования, навесы, дворовые погребы и т.п.

Земельный участок – часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Износ – частичная или полная утрата объектом потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Инженерное оборудование здания – система приборов, аппаратов, машин и коммуникаций, обеспечивающая подачу и отвод жидкостей, газов, электроэнергии

(водопроводное, газопроводное, отопительное, электрическое, канализационное, вентиляционное оборудование).

Кадастровый номер – уникальный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и/или юридически существует как единое целое.

Капитальный ремонт – ремонт объекта недвижимости с целью восстановления исправности и работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования без изменения основных технико-экономических показателей объекта.

Коммерческая недвижимость – любая недвижимость, используемая её собственниками для извлечения дохода (офисные здания, торговые центры, склады, гостиницы, апартаменты, сдающиеся в аренду квартиры и т.д.).

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Коэффициент общих площадей – маркетинговый прием повышения арендной ставки. Заключается в прибавлении к площади блока еще и дополнительной оплачиваемой площади по той же арендной ставке. Коэффициент позволяет компенсировать «простой» площадей общего пользования: коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы, зону рецепции, технические помещения.

Недвижимое имущество – это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

Объекты жилищно-гражданского назначения – жилые здания, здания для оказания гостиничных услуг, административные здания, здания детских дошкольных учреждений, здания и сооружения научного, учебного, лечебного, санаторно-курортного, культурно-просветительного, спортивного, бытового и коммунального назначения, культовые здания и сооружения.

Объекты производственного назначения – здания и сооружения, в том числе линейно-протяженные, которые после ввода их в эксплуатацию будут функционировать в сфере материального производства: в отраслях промышленности, сельском и водном хозяйстве, на транспорте (включая автомобильные дороги), в области связи, торговли, в системах общественного питания, сбыта и материально-технического снабжения.

Общая площадь объекта – сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения, в том числе, технического, подвального и чердачного) всех этажей и встроенно-пристроенных помещений.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Первичный рынок недвижимости – рынок, на котором впервые возникают и оформляются права собственности на недвижимость. Как правило, под первичным рынком понимается рынок строительства и реконструкции.

Регистрация недвижимости – совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.

Ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) - комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) и восстановлению его ресурса или ресурса его составных частей.

Asset&Collateral Management Solutions

Риэлтор (агент по недвижимости) - предприниматель, работающий в агентстве недвижимости и занимающийся различными операциями с недвижимостью.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

Сооружения – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку. К сооружениям относятся инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Техническое состояние – совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания (сооружения), характеризуемых в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.