

# ОТЧЕТ

№ 19/11-1/2014/и от 25 сентября 2015 года

**об оценке величины рыночной стоимости встроенных помещений, принадлежащих на праве хозяйственного ведения Государственному Унитарному Предприятию города Москвы «Ремонтно-строительное предприятие «Темп-Гарант»**

(ИНН: 7711007454, ОГРН: 1027739832295, дата присвоения ОГРН 19 декабря 2002 года)  
**расположенных по адресу: 127130, город Москва, Ильменский проезд, дом 8, корпус 3**

Дата проведения оценки – 21 июля 2015 года.

Дата составления отчета – 25 сентября 2015 года.

Заказчик – Государственное Унитарное Предприятие города Москвы «Ремонтно-строительное предприятие «Темп-Гарант» (ИНН: 7711007454, ОГРН: 1027739832295, дата присвоения 19 декабря 2002 года, юридический адрес (месторасположение): 127130, город Москва, Ильменский проезд, дом 8, корпус 3) в лице конкурсного управляющего, Бурзилова Алексея Вячеславовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 09 августа 2012 года по делу № А40-704/12-70-4«Б».

Исполнитель – Индивидуальный предприниматель, Казанов Андрей Григорьевич, ОГРИП: № 305770000002383, дата присвоения ОГРИП: 07 июля 2003 года, юридический адрес (место расположения/нахождения оценщика): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, кв. 241), , действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» (г. Москва, улица Ленинская слобода, дом № 26), регистрационный номер 607 от 22.11.2007 г.

г. Москва, 2015 год.

<b>ОГЛАВЛЕНИЕ</b>			
	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	3
	ГЛАВА № 1. СУЩЕСТВУЮЩИЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	стр.	7
	1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	стр.	7
	1.2. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	стр.	20
	1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	стр.	21
	1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	стр.	22
	1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.	стр.	23
	1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	стр.	24
	ГЛАВА № 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	стр.	27
	2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	стр.	27
	2.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	стр.	28
	2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	стр.	29
	ГЛАВА № 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА, МЕСТО И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	30
	3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. УСТАНОВЛЕНИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.	стр.	30
	3.2. НЕОБХОДИМАЯ НОРМАТИВНО - ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ОЦЕНЩИКОМ.	стр.	48
	3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	стр.	50
	ГЛАВА № 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	52
	4.1. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2015 ГОДУ	стр.	52
	4.2. АНАЛИЗ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ.	стр.	65
	ГЛАВА № 5. ОБЩИЙ ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	стр.	79
	ГЛАВА № 6. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.	стр.	85
	ГЛАВА № 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.	стр.	91
	ГЛАВА № 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ.	стр.	100
	ГЛАВА № 9. ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	104
	ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	стр.	105
	ПРИЛОЖЕНИЯ	стр.	106
	ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА	стр.	107
	ПРИЛОЖЕНИЯ	стр.	109

Конкурсному управляющему ГУП города Москвы «Ремонтно-строительное предприятие «Темп-Гарант» (ИНН: 7711007454, ОГРН: 1027739832295, дата присвоения 19 декабря 2002 года, юридический адрес: 127130, город Москва, Ильменский проезд, дом 8, корпус 3)

г-ну Бурзилову Алексею Вячеславовичу

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

**Уважаемый, Бурзилов Алексей Вячеславович!**

В настоящем Заключении о величине рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего на праве хозяйственного ведения Государственному Унитарному Предприятию города Москвы «Ремонтно-строительное предприятие «Темп-Гарант» (ИНН: 7711007454, ОГРН: 1027739832295, дата присвоения ОГРН 19 декабря 2002 года), расположенного по адресу: 127130, город Москва, Ильменский проезд, дом 8, корпус 3, содержится информация о процессе оценки, методиках, итогах и выводах проведенной оценки.

### **Объект оценки**

Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества, принадлежащий на праве хозяйственного ведения Государственному Унитарному Предприятию города Москвы «Ремонтно-строительное предприятие «Темп-Гарант» (ИНН: 7711007454, ОГРН: 1027739832295, дата присвоения ОГРН 19 декабря 2002 года), расположенный по адресу: 127130, город Москва, Ильменский проезд, дом 8, корпус 3.

Назначение помещений – нежилые.

Общая площадь помещений составляет 2316,3 кв.м.

### **Дата оценки**

**Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости).** Оценка произведена по состоянию на 21 июля 2015 года.

**Период работы над отчетом** об оценке с 21 июля 2015 года по 25 сентября 2015 года.

**Дата подготовки отчета** об оценке – 25 сентября 2015 года.

### **Балансовая стоимость объекта оценки**

Балансовая стоимость объекта оценки составляет: 19306 тыс. рубл. (источник информации - Паспорт имущественного комплекса ГУП РСП «Темп-Гарант»).

### Вид определяемой стоимости.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» Раздел III. Виды стоимости. Пункт 5. При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

В процессе оценки была определена рыночная стоимость объекта оценки.

### НДС

В связи с принятием Федерального закона от 24.11.2014 г. № 366-ФЗ с 01.01.2015 прекращает действие пункт 4.1 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации и вводится в действие подпункт 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, согласно которому операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.

Таким образом, объекты оценки оценены без НДС.

### Результаты, полученные в процессе использования различных подходов

Рыночная стоимость объекта оценки определяется как взвешенная, полученная каждым из подходов стоимость, результаты согласования приведены в таблице ниже.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№, п/п	Наименование показателя	Величина	Весовой коэффициент
1.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Не применялся Обоснованный отказ от применения подхода	0,00
2.	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	189 249 850 (Сто восемьдесят девять миллионов двести сорок девять тысяч восемьсот пятьдесят) рублей.	0,700587997
3.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	132 474 858 (Сто тридцать два миллиона четыреста семьдесят четыре тысячи восемьсот пятьдесят восемь) рублей.	0,299412002
4.	Согласованная стоимость объекта, руб.	$189\,249\,850 * 0,700587997 + 132\,474\,858 * 0,299412002 = 172\,000\,000$ рублей.	
5.	Рыночная стоимость, руб.	<b>172 000 000</b> (Сто семьдесят два миллиона) рублей, округленно	

### **Полученные результаты, итоги и выводы**

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, 21 июля 2015 года, с учетом округлений:

**Величина рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего на праве хозяйственного ведения ГУП города Москвы «Ремонтно-строительное предприятие «Темп-Гарант» (ИНН: 7711007454, ОГРН: 1027739832295, дата присвоения ОГРН 19 декабря 2002 года), назначение – нежилое, общей площадью помещений 2316,3 кв.м., расположенного по адресу: 127130, город Москва, Ильменский проезд, дом 8, корпус 3, определенная на Дату оценки, с учетом округлений**

**172 000 000**  
**(Сто семьдесят два миллиона) рублей.**

**Обобщающая часть** подготовлена на основании отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом отчета, т.е. с учетом всех принятых в отчете допущений и ограничений.

**Отдельные части** и фрагменты результатов оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

**Результаты определения** рыночной стоимости объектов Оценка могут быть использованы как относительно всего объекта оценки, так и отдельно по каждому наименованию объектов оценки.

**Источники информации** и методики расчетов приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

**Настоящая оценка** проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2008 года N 312-ФЗ «О внесении изменений в часть первую гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»
- Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1

**Оценщиком были использованы** Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256
- Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255
- Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО» (Адрес: город Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26, БЦ «Омега 2». Почтовый адрес: 115184, г. Москва, а/я 10. E-mail: [armo@sroarmo.ru](mailto:armo@sroarmo.ru)):

- СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;
- СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;
- СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».
- ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.
- Федерального закона Российской Федерации от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

**Если у Вас возникнут** какие-либо вопросы по оценке, методикам, подходам, рассуждениям, результатам и выводам, пожалуйста, обращайтесь за разъяснениями.

**С уважением,**

Независимый оценщик 1 категории

Казанов А.Г.

25 сентября 2015 года.

# ГЛАВА № 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

## 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Объект оценки	Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества, принадлежащий на праве хозяйственного ведения Государственному Унитарному Предприятию города Москвы «Ремонтно-строительное предприятие «Темп-Гарант» (ИНН: 7711007454, ОГРН: 1027739832295, дата присвоения ОГРН 19 декабря 2002 года), расположенный по адресу: 127130, город Москва, Ильменский проезд, дом 8, корпус 3.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект недвижимого имущества (помещения), общей площадью 2316,3 кв.м., расположенный на земельном участке общей площадью 9 190 кв.м. Адрес объекта оценки: 127130, город Москва, Ильменский проезд, дом 8, корпус 3. Объект оценки включает в себя встроенные помещения №№ II, III, IV, V, VI, VII расположенные на 1 этаже здания.
Номера внутренних помещений	Площадь внутренних помещений. Высота помещений
II	277,6 кв.м. высота 5,06 м.
III	659,7 кв.м. высота 5,06 м.
IV	115,0 кв.м. высота 5,06 м.
V	237,7 кв.м. высота 5,06 м.
VI	879,3 кв.м. высота 5,06 м.
VII	147,0 кв.м. высота 5,06 м.
ИТОГО:	2316,3 кв.м. высота 5,06 м
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Источник информации: справка БТИ о состоянии здания, паспорт ГорБТИ 3016/13, кадастровый паспорт земельного участка, договор аренды земельного участка
Административный округ города Москвы	Северный (САО)
Квартал	3016
Условный номер	3500794
Адрес объекта	127130, город Москва, Ильменский проезд, дом 8, корпус 3.
Инвентарная стоимость объекта	376 100 руб.
Год постройки	1964 год
Назначение	Нежилое
Этажность	1
Подземных этажей	1-в здании, 0-в составе оцениваемых помещений
Материал стен	Железобетон

Тип помещения	Нежилое	
Высота потолков	5,06 м.	
Земельный участок, кад.№ 77:09:0002025:1000	Общая площадь 9190 кв.м., расположен по адресу: город Москва, Ильменский проезд, вл. 8, корпус 3	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.		
Номера внутренних помещений	Площадь внутренних помещений Высота помещений	Оцениваемые права
II	277,6 кв.м. высота 5,06 м.	Право собственности
III	659,7 кв.м. высота 5,06 м.	
IV	115,0 кв.м. высота 5,06 м.	
V	237,7 кв.м. высота 5,06 м.	
VI	879,3 кв.м. высота 5,06 м.	
VII	147,0 кв.м. высота 5,06 м.	
ИТОГО:	2316,3 кв.м. высота 5,06 м	
Земельный участок общей площадью 9190 кв.м., расположенный по адресу: город Москва, Ильменский проезд, вл. 8, корпус 3	77:09:0002025:1000	Право аренды земельного участка
<b>Адрес объекта оценки</b>	127130, город Москва, Ильменский проезд, дом 8, корпус 3	
<b>Балансовая стоимость объекта оценки</b>	19 306 тыс.руб. (19 306 000 рублей) (источник информации - Паспорт имущественного комплекса ГУП РСРП «Темп-Гарант») (Приводится в Приложениях к настоящему отчету)	
<b>Текущее использование</b>	В качестве встроенных помещений, производственно-складского назначения с незначительным количеством административных (бытовых) площадей	
<b>Оцениваемые права</b>	Оценивается право собственности	
<b>Правовые основания проведения оценки</b>	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ, статья 130 «Оценка имущества должника»	
<b>Основание проведение оценки</b>	Договор на проведение оценочных работ № 19/11-1/2014/и от 21 июля 2015 года	
<b>Дата оценки</b>	21 июля 2015 года	
<b>График (срок) проведения оценки</b>	С 21 июля 2015 года по 25 сентября 2015 года	
<b>Дата составления Отчета об оценке</b>	25 сентября 2015 года	
<b>Порядковый номер отчета</b>	№ 19/11-1/2014/и от 25 сентября 2015 года	
<b>1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>		
Затратный подход	Не применялся Обоснованный отказ от применения подхода	
Сравнительный подход	189 249 850	



	(Сто восемьдесят девять миллионов двести сорок девять тысяч восемьсот пятьдесят) рублей.
Доходный подход	132 474 858 (Сто тридцать два миллиона четыреста семьдесят четыре тысячи восемьсот пятьдесят восемь) рублей.
<b>1.1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>	
<b>Величина рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего на праве хозяйственного ведения ГУП города Москвы «Ремонтно-строительное предприятие «Темп-Гарант» (ИНН: 7711007454, ОГРН: 1027739832295, дата присвоения ОГРН 19 декабря 2002 года), назначение – нежилое, общей площадью помещений 2316,3 кв.м., расположенного по адресу: 127130, город Москва, Ильменский проезд, дом 8, корпус 3, определенная на Дату оценки, с учетом округлений</b>	<b>172 000 000</b> (Сто семьдесят два миллиона) рублей.

<b>1.1.4. Задание на оценку в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов Оценки</b>	
<b>Объект оценки</b>	Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества, принадлежащий на праве хозяйственного ведения Государственному Унитарному Предприятию города Москвы «Ремонтно-строительное предприятие «Темп-Гарант» (ИНН: 7711007454, ОГРН: 1027739832295, дата присвоения ОГРН 19 декабря 2002 года), расположенный по адресу: 127130, город Москва, Ильменский проезд, дом 8, корпус 3.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект недвижимого имущества (помещения в отдельно стоящем здании), общей площадью 2316,3 кв.м., расположенный на земельном участке общей площадью 9 190 кв.м. Адрес объекта оценки: 127130, город Москва, Ильменский проезд, дом 8, корпус 3. Объект оценки включает в себя встроенные помещения №№ II, III, IV, V, VI, VII расположенные на 1 этаже здания.
Номера внутренних помещений	Площадь внутренних помещений. Высота помещений
II	277,6 кв.м. высота 5,06 м.
III	659,7 кв.м. высота 5,06 м.
IV	115,0 кв.м. высота 5,06 м.
V	237,7 кв.м. высота 5,06 м.
VI	879,3 кв.м. высота 5,06 м.
VII	147,0 кв.м. высота 5,06 м.
ИТОГО:	2316,3 кв.м. высота 5,06 м
Номера внутренних помещений	Площадь внутренних помещений. Высота помещений
II	277,6 кв.м. высота 5,06 м.
III	659,7 кв.м. высота 5,06 м.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на	

доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики			
Источник информации	Справка БТИ о состоянии здания		
Паспорт ГорБТИ	3016/13		
Административный округ города Москвы	Северный (САО)		
Квартал	3016		
Условный номер	3500794		
Адрес объекта	Город Москва, Ильменский проезд, дом 8, корпус 3, строение -		
Инвентарная стоимость объекта	376,1 тыс. рубл. 376100 рублей		
Год постройки	1964 год		
Назначение	Нежилое		
Этажность	1		
Подземных этажей	1-в здании, 0-в составе оцениваемых помещений		
Материал стен	Железобетон		
Тип помещения	Нежилое		
Высота потолков	5,06 м.		
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.			
Номера внутренних помещений	Площадь внутренних помещений	Высота помещений	Оцениваемые права
II	277,6 кв.м.	высота 5,06 м.	Право собственности
III	659,7 кв.м.	высота 5,06 м.	
IV	115,0 кв.м.	высота 5,06 м.	
V	237,7 кв.м.	высота 5,06 м.	
VI	879,3 кв.м.	высота 5,06 м.	
VII	147,0 кв.м.	высота 5,06 м.	
ИТОГО:	2316,3 кв.м.	высота 5,06 м	
Земельный участок общей площадью 9190 кв.м., расположенный по адресу: город Москва, Ильменский проезд, дом 8, корпус 3	77:09:0002025:1000		право аренды земельного участка
<b>Адрес объекта оценки</b>	127130, город Москва, Ильменский проезд, дом 8, корпус 3		
<b>Балансовая стоимость объекта оценки</b>	19306 тыс. рубл. (19 306 000,00 рублей) (источник информации - Паспорт имущественного комплекса ГУП РСП «Темп-Гарант») (Приводится в Приложениях к настоящему отчету).		
<b>Текущее использование</b>	В качестве встроенных помещений, производственно-складского назначения с незначительным количеством административных (бытовых) площадей.		
<b>Оцениваемые права</b>	Оценивается право собственности;		

	Оценивается право аренды земельного участка.
<b>Правовые основания проведения оценки</b>	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ, статья 130 «Оценка имущества должника»
<b>Основание проведение оценки</b>	Договор на проведение оценочных работ № 19/11-1/2014/и от 21 июля 2015 года
<b>Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)</b>	21 июля 2015 года
<b>График (срок) проведения оценки</b>	С 21 июля 2015 года по 25 сентября 2015 года
<b>Дата составления Отчета об оценке</b>	25 сентября 2015 года
<b>Порядковый номер отчета</b>	№ 19/11-1/2014/и от 25 сентября 2015 года
<b>Цель оценки</b>	Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (ФСО № 2, П.п.3), то есть, определение рыночной стоимости объекта оценки. Определение рыночной стоимости объекта оценки при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства (ФСО № 2, п.7), в том числе при совершении сделок купли-продажи (ФСО № 2, п.4). Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Задачи оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Результат оценки может использоваться при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства (ФСО № 2, III. п. 4)
<b>Возможные границы интервала, в котором, может находиться полученная стоимость.</b>	Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться величина рыночной стоимости не определяются, в связи с задачами конкурсного производства, на основании статьи 130 Федерального закона № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), которой предусмотрено привлечение независимого оценщика при определении цены имущества, однако Закон о банкротстве не устанавливает обязанности определенной им величины стоимости объекта оценки.
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Обобщающая часть подготовлена на основании отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом отчета, т.е. с учетом всех принятых в отчете допущений и ограничений.</li> <li>• Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с объектом оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об оценке.</li> <li>• Любое распределение итоговой величины стоимости</li> </ul>

между составляющими элементами объекта оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

- В соответствии с п. 26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256 «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 об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:

- В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер.
- 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
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.
- В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки,

	<p>государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков)</li> <li>• В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.</li> <li>• Статьей 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) предусмотрено обязательное привлечение независимого оценщика при определении цены имущества должника (обязательное проведение оценки), однако Закон о банкротстве не устанавливает обязанности определенной им величины стоимости объекта оценки, то есть отчет об оценке носит рекомендательный характер и не может быть оспорен путем предъявления самостоятельного требования.</li> </ul> <p>Полный перечень допущений и ограничений указывается в Отчете.</p>
<p><b>Вид определяемой стоимости</b></p>	<p>Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на</p>

	<p>дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.<sup>1</sup></li> </ul>
<b>Основание оценки</b>	Договор № 19/11-1/2014/и от 21 июля 2015 года
<b>Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)</b>	21 июля 2015 года
<b>График (срок) проведения оценки</b>	С 21 июля 2015 года по 25 сентября 2015 года
<b>Дата составления Отчета об оценке</b>	25 сентября 2015 года
<b>Порядковый номер отчета</b>	№ 19/11-1/2014/и от 25 сентября 2015 года
<b>Используемые стандарты оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256</li> <li>• Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255</li> <li>• Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254</li> <li>• Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611</li> </ul>
<b>Допущения и ограничения при проведении оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• объект оценки принадлежит Государственному Унитарному Предприятию города Москвы «Ремонтно-строительное предприятие «Темп-Гарант» на праве хозяйственного ведения. Однако цель и задача оценки предполагает проведение оценки объекта оценки при условии возможности его отчуждения. Право хозяйственного ведения не является отчуждаемым.</li> </ul>

<sup>1</sup> Статья 3 Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; п. 6 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

Поэтому оценка проведена исходя из условия наличия права собственности на объект оценки и исходя из наличия всех необходимых разрешений правообладателя на реализацию объекта оценки, что из предположения его оборотоспособности.

- Оценщик вправе основываться на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки.
- Документы и информация, получаемые Оценщиком от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиком как подлинные (не искаженные) и не подлежат проверке.
- В процессе проведения оценки Оценщик получает информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и иных характеристиках оцениваемого имущества, а также проведенных Заказчиком исследования рынка и маркетинговых исследованиях. Указанные данные и информация получаются от руководства и специалистов Заказчика либо иных лиц, указанных Заказчиком, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке. В процессе анализа Оценщик, используя доступные ему средства и методы провел анализ и пришел к выводу о достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки.
- Оценщик не гарантирует абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.
- При проведении оценки рыночной стоимости объекта оценки не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз.
- От Оценщика не требуется, и Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
- Объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.
- Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату

	<p>оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</li> <li>• Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.</li> <li>• Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.</li> <li>• Заключение о стоимости Объекта оценки, приведенное в Отчете об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.</li> <li>• В процессе проведения оценки Оценщик может использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете об оценке.</li> </ul>
<p><b>Используемые Стандарты оценки</b></p>	<p>Оценщиком были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256</li> <li>• Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255</li> <li>• Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254</li> <li>• Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.</li> </ul> <p>Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО» (Адрес: город Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26, БЦ «Омега 2».</p>



	<p>Почтовый адрес: 115184, г. Москва, а/я 10. E-mail: <a href="mailto:armo@sroarmo.ru">armo@sroarmo.ru</a>);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;</li> <li>• СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;</li> <li>• СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».</li> </ul>
--	--

<b>1.1.5.Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике</b>	
<b>Сведения о Заказчике оценки</b>	
<b>Заказчик оценки</b>	Государственное Унитарное Предприятие города Москвы «Ремонтно-строительное предприятие «Темп-Гарант» (ИНН: 7711007454, ОГРН: 1027739832295, дата присвоения 19 декабря 2002 года, юридический адрес (место нахождения): 127130, город Москва, Ильменский проезд, дом 8, корпус 3) в лице конкурсного управляющего, Бурзилова Алексея Вячеславовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 09 августа 2012 года по делу № А40-704/12-70-4«Б».
<b>Сведения об Оценщике</b>	
<b>Оценщик</b>	Индивидуальный предприниматель, Казанов Андрей Григорьевич, ОГРИП: № 305770000002383, дата присвоения ОГРИП: 07 июля 2003 года, юридический адрес (место расположения/нахождения оценщика): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, кв. 241), , действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» (г. Москва, улица Ленинская слобода, дом № 26), регистрационный номер 607 от 22.11.2007 г.
<b>Образование оценщика, Документы о профессиональном образовании</b>	Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП № 384968 от 216 ноября 2003 г. Регистрационный № 1212 Выдан Межотраслевым Институтом Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Специализация: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса).
<b>Документ, удостоверяющий личность оценщика</b>	Паспорт серия 45 03 № 400693, выдан ОВД «Марьино» города Москвы, 27.06.2002 года, код подразделения 772-079.
<b>Стаж работы по специальности</b>	С июля 2003 года по настоящее время, свыше 11 лет.
<b>Категория</b>	Специалист 1 категории

<b>Членство саморегулируемой организации</b>	<b>в</b> Является членом саморегулируемой организации профессиональных оценщиков НП «АРМО», город Москва, регистрационный номер 607 от 22.11.2007 г.
<b>Повышение квалификации</b>	1. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. 2003 год. 2. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Повышение квалификации по специальности «Подготовка к работе с профессиональными прикладными программами» 2004г. 3. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка объектов арбитражного управления». 2008 год. 4. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в системе МЖКХ». 2008 год. 5. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в целях налогообложения». 2008 год. 6. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по теме «Оценка инвестиционной привлекательности объектов стратегического планирования», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Стратегический менеджмент». Диплом о профессиональной переподготовке. Серия НВ № 324431 от 16 декабря 2008 г. Рег. № 4532 .2008 год. 7. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка в антикризисном управлении», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Антикризисное управление», с подготовкой дипломной работы «Особенности оценки ликвидационной стоимости предприятий для целей антикризисного управления». Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП –I № 039823 Рег. № 4549/08. 2008 год; 8. Повышение квалификации по специальности «Оценочная деятельность» в количестве 108 часов, Московский государственный Физико-Технический институт, Государственный университет, 2010 год. Регистрационный номер 625/2010.

<b>Гражданская ответственность оценщика</b>	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
<b>Гражданская ответственность оценщика</b>	Страховой полис № 140000-035-000067 от 23 октября 2014 года, Срок действия страхового полиса с 23 октября 2014 года до 22 октября 2015 года, Территория страхования: Российская Федерация. Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей
<b>Независимость Оценщика</b>	Оценщик является независимым лицом в соответствии с требованиями 135-ФЗ.

#### **1.1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

**Используемые Стандарты оценки**

Оценщиком были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256
- Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255
- Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО» (Адрес: город Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26, БЦ «Омега 2». Почтовый адрес: 115184, г. Москва, а/я 10. E-mail: [armo@sroarmo.ru](mailto:armo@sroarmo.ru)):

- СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;
- СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;
- СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».

## **1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

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

- Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения оценки.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.
- Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию.
- Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого проводились расчеты.
- Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений, которые оговорены в Отчете.
- Иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. От Оценщика не требуется, и он не проводил измерительные работы на местности и не принимает на себя ответственность за результаты таковых
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки.
- Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату проведения оценки.
- Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб, в случае несанкционированного использования и распространения настоящего Отчета об оценке (или любой его части).
- Подсчеты стоимости произведены в рублях. Обращаю внимание, что полученная в результате оценки стоимость, может быть недействительной на иную дату.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с момента (даты) составления отчета об оценке стоимости.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящая оценка выполнена с условием сохранения текущего использования объекта оценки.

### **1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА**

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящая оценка выполнена с условием сохранения текущего использования объекта оценки.
- Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с Объектами оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об оценке.
- Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

- В соответствии с п. 26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256 «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:

- В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер.
- 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
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.
- В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)
- В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков)
- В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и **рекомендуемой** для целей совершения

сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

## 1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями.
- В настоящем Отчете представлены мои личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- Я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного объекта оценки.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему отчету и заключенному договору.
- Оценщик осуществил осмотр объекта оценки, который являлся предметом рассмотрения в настоящем Отчете. Дата осмотра - 21 июля 2015 года

## 1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценщиком были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256
- Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255
- Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО» (Адрес: город Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26, БЦ «Омега 2». Почтовый адрес: 115184, г. Москва, а/я 10. E-mail: [armo@sroarmo.ru](mailto:armo@sroarmo.ru)):

- СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;



- СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;
- СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».

## 1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

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

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

**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

**Аренда** – право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.

**Арендная плата** – плата за право пользования чужим имуществом.

**Балансовая стоимость** – стоимость основных средств на начало и конец каждого года, определенная балансовым методом по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств.

**Балансовая стоимость** представляет, как правило, смешанную оценку основных средств, т. к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующие годы, учтены по полной первоначальной стоимости.

**Возврат капитала** – возврат начальных инвестиций за счет дохода или перепродажи.

**Дата проведения оценки** - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Синонимы: дата оценки, дата определения стоимости.

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Действительный валовой доход** – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, платежей, а также дополнительных видов доходов.

**Дисконтирование** – способ определения стоимости имущества на определенный момент времени (на определенную дату).

**Заказчик** – юридическое или физическое лицо, которому оказывают услугу оценщик имущества.

**Заказ на оценку** – письменный договор на оценку конкретного имущества между заказчиком или уполномоченным лицом с оценщиком имущества.

**Износ/устаревание имущества** – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Примечание. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа/устаревания – физический, функциональный, экономический (моральный).

По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

**Физический износ имущества** – потеря стоимости имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

**Функциональное устаревание имущества** – потеря стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.

**Экономическое устаревание имущества** – потеря стоимости имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

**Устранимый износ имущества** – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Неустранимый износ имущества** – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

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

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Капитализация дохода** – процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки, как текущей стоимости будущих доходов.

**Копия** – точное воспроизводство объекта оценки.

**Лизинг** - вид инвестиционной деятельности по приобретению имущества и передаче его на основании договора лизинга физическим или юридическим лицам за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях, обусловленных договором, с правом выкупа имущества лизингополучателем.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

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

**Норма дисконтирования** – норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

**Объект оценки** – имущество, предъявляемое к оценке.

**Оценщики** - специалисты, работающие в области экономики, связанной с проведением оценки имущества и составлением соответствующей отчетной документации (Международные стандарты оценки «Общие понятия и принципы оценки»).

**Отчет об оценке имущества** – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

**Ограничивающие условия** – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

**Операционные расходы** – затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества.

**Потенциальный валовой доход** – максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

**Передача права собственности** – надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

**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 отдавать имущество в залог.

**Принцип оценки имущества** – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

**Процедура оценки имущества** – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

**Подходы к оценке.** В практике оценки имущества используют следующие подходы – затратный, сравнительный, доходный.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Примечание. 1. Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

2. При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки – сравнительной стоимости единицы; стоимости укрупненных элементов; количественного анализа.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Примечание. Сравнительный подход реализуется путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Примечание. При реализации доходного подхода используют следующие методы – прямой капитализации; дисконтирования денежных потоков, валовой ренты, остатка и ипотечно - инвестиционного анализа.

**Рыночная арендная плата** – переменная арендная плата в период действия договора.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

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

**Справедливая стоимость залога** – есть такая его цена, по которой залогодатель в случае, если бы он являлся продавцом имущества, предоставленного в залог, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости указанного имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести в разумно короткий срок, не превышающий 180 календарных дней.

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Чистый операционный доход** – действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

**Услуга по оценке имущества** – результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

## ГЛАВА № 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

### 2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

- Определение целей и задач оценки.
- Составление плана и договора на проведение оценки.
- Проведение интервью с Заказчиком.
- Определение имущественных прав и даты оценки.
- Выбор возможных подходов оценки.
- Заключение договора на оценку.
- Сбор и анализ информации.
- Осмотр, идентификация и описание объекта оценки установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
- Сбор необходимой информации, анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- Анализ наилучшего использования.
- Анализ и обработка представленной Заказчиком документации.

- Расчет стоимости Объекта оценки.
- Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке.
- Оценка стоимости на основе выбранных подходов и методов оценки, осуществление расчетов.
- Согласование полученных результатов и выводы о рыночной стоимости Объекта оценки. Составление развернутого письменного отчета.

## 2.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Договору на оказание услуг по оценке Оценщиком в процессе работы определялась величина рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;

- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

### 2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Предусматривает определение величины рыночной стоимости (ФСО № 2, статья III. Виды стоимости, пункт 5) объекта оценки.

Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества, принадлежащий на праве хозяйственного ведения Государственному Унитарному Предприятию города Москвы «Ремонтно-строительное предприятие «Темп-Гарант» (ИНН: 7711007454, ОГРН: 1027739832295, дата присвоения ОГРН 19 декабря 2002 года), расположенный по адресу: 127130, город Москва, Ильменский проезд, дом 8, корпус 3. Вид помещений, встроенные помещения производственно-складского назначения. Назначение помещений – нежилые. Общая площадь помещений составляет 2316,3 кв.м.

Задание определяет дату оценки, 21 июля 2015 года, период оценки, с 21 июля 2015 года по 25 сентября 2015 года, а также, цели оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки (ФСО № 2, п.7).

Результат оценки может использоваться при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства (ФСО № 2, III. п. 4).

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Ни Заказчик, ни Специалисты Оценщика не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

- Отчет содержит профессиональное мнение Специалистов Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- 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.

## **ГЛАВА № 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА, МЕСТО И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Руководствуясь Стандартами оценки (ФСО), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов;
- сведений о юридическом состоянии объекта оценки и обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации о научно-технических характеристиках, научной новизне, практической значимости объекта оценки;
- информации о финансово-экономических характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.
- Дата Оценки: 21 июля 2015 года.
- Место Оценки – город Москва, Ильменский проезд, дом 8, корпус 3.
- Место составления Отчета об оценке – город Москва.

Идентификация включала выезд оценщика на место оценки и анализ предоставленной Заказчиком информации.

Проведенная инспекция выявила, что объектом оценки является объект недвижимого имущества производственно-складского назначения с незначительным количеством административных (бытовых) площадей.

### **3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, УСТАНОВЛЕНИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.**

#### **Объект оценки**

Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества, принадлежащий на праве хозяйственного ведения Государственному Унитарному Предприятию города Москвы «Ремонтно-строительное предприятие «Темп-Гарант» (ИНН: 7711007454, ОГРН: 1027739832295, дата присвоения ОГРН 19 декабря 2002 года), расположенный по адресу: 127130, город Москва, Ильменский проезд, дом 8, корпус 3, на



праве хозяйственного ведения. Назначение помещений – нежилые. Общая площадь помещений составляет 2316,3 кв.м.

### Идентификация объекта оценки

Данные об объекте оценки получены из следующих источников

№	Наименование документа
1	Контракт на право хозяйственного ведения нежилого фонда (нежилого помещения, здания сооружения) находящегося в собственности города Москвы № 0-104 от 28.02.2007 года
2	Технический паспорт БТИ № 3016/13
3	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора для эксплуатации объектов капитального строительства № М-09-034999 от 27.10.2010 год
4	Кадастровый паспорт земельного участка № 77/501/10-48657 от 19 мая 2010 года
5	Данные публичной кадастровой карты

Данные об объекте оценки представлены в таблице

Таблица.

1.	Вид объекта	Объект недвижимого имущества (встроенные помещения производственно-складского назначения), общей площадью 2316,3 кв.м.	Источник информации – контракт на право хозяйственного ведения нежилого фонда (нежилого помещения, здания сооружения) находящегося в собственности города Москвы № 0-104 от 28.02.2007 года
2.	Вид права	Право собственности	<p>В связи с тем, что права на данное имущество после реализации будут переоформлены с права хозяйственного ведения на право собственности, оценка данного имущества производится как находящегося на праве собственности.</p> <p>Право хозяйственного ведения - производное от права собственности вещное право юридических лиц — несобственников по хозяйственному и иному использованию имущества собственника.</p> <p>Право хозяйственного ведения, форма права собственности на имущество, переданное государственному предприятию собственником, которым является, как правило, государство или муниципальные органы власти.</p> <p>Имущество, находящееся на правах собственности хозяйственного ведения, не может быть сдано в аренду, продано, использовано в качестве залога или вклада без согласия собственника. Предприятие, управляемое на таких правах, несет ответственность перед собственником и кредиторами за соответствие уставного капитала величине чистых активов (см. АКТИВ), а также имеет право создавать дочерние предприятия, передавая им часть своего имущества. Собственник не отвечает по обязательствам предприятия, управляемого на правах хозяйственного ведения.</p> <p>Определяя в ст. 294, 295 ГК правомочия унитарного предприятия по владению, пользованию и распоряжению государственным (муниципальным) имуществом, находящимся в хозяйственном</p>



			<p>ведении, законодатель не предусматривает обязательности заключения договоров между собственником соответствующего имущества и предприятием. Однако это не лишает стороны права такой договор заключить, конкретизировав в нем состав имущества, права, обязанности, ответственность сторон.</p> <p>В процессе реализации задач конкурсного производства, при реализации имущества должника.</p> <p>Исходя из статьи 126 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, одним из последствий признания должника банкротом является снятие ранее наложенных арестов на имущество и иных ограничений по распоряжению имуществом должника. Таким образом, после реализации имущества должника, права на данное имущество представленное к оценке, будут переоформлены.</p> <p>В связи с чем, данное имущество оценивается как находящееся на праве собственности.</p>
3.	Адрес объекта	127130, город Москва, Ильменский проезд, дом 8, корпус 3.	Источник информации – контракт на право хозяйственного ведения нежилого фонда (нежилого помещения, здания сооружения) находящегося в собственности города Москвы № 0-104 от 28.02.2007 года
4.	Кадастровый номер	77:09:0002025:1005	Данные публичной кадастровой карты
5.	Кадастровая стоимость, руб.	113 117 758,84 руб.	Данные публичной кадастровой карты
6.	Общая площадь	2316,3 кв.м.	Источник информации – контракт на право хозяйственного ведения нежилого фонда (нежилого помещения, здания сооружения) находящегося в собственности города Москвы № 0-104 от 28.02.2007 года Технический паспорт БТИ № 3016/13
7.	Помещения	Встроенные помещения №№ II, III, IV, V, VI, VII расположенные на 1 этаже здания.	Технический паспорт БТИ № 3016/13

### Общая характеристика объекта оценки

1.	Источник информации	Справка БТИ о состоянии здания
2.	Паспорт ГорБТИ	3016/13
3.	Административный округ города Москвы	Северный (CAO)
4.	Квартал	3016
5.	Условный номер	3500794
6.	Адрес объекта	Город Москва, Ильменский проезд, дом 8, корпус 3, строение -
7.	Инвентарная стоимость объекта	376 100 рублей.

8.	Год постройки	1964 год
9.	Назначение	Нежилое
10.	Тип	Помещения в отдельно-стоящем здании
11.	Этажность	1
12.	Подземных этажей	1-в здании, 0-в составе оцениваемых помещений
13.	Материал стен	Железобетон
14.	Тип помещения	Нежилое
15.	Высота потолков	5,06 м.

### **Текущее использование объекта оценки.**

**Предъявленные к оценке** объекты имущества эксплуатируются по назначению, в качестве объекта недвижимого имущества, помещения производственно-складского назначения. (Источник информации: Данные технического паспорта БТИ) (Территориальное Северное ТБТИ).

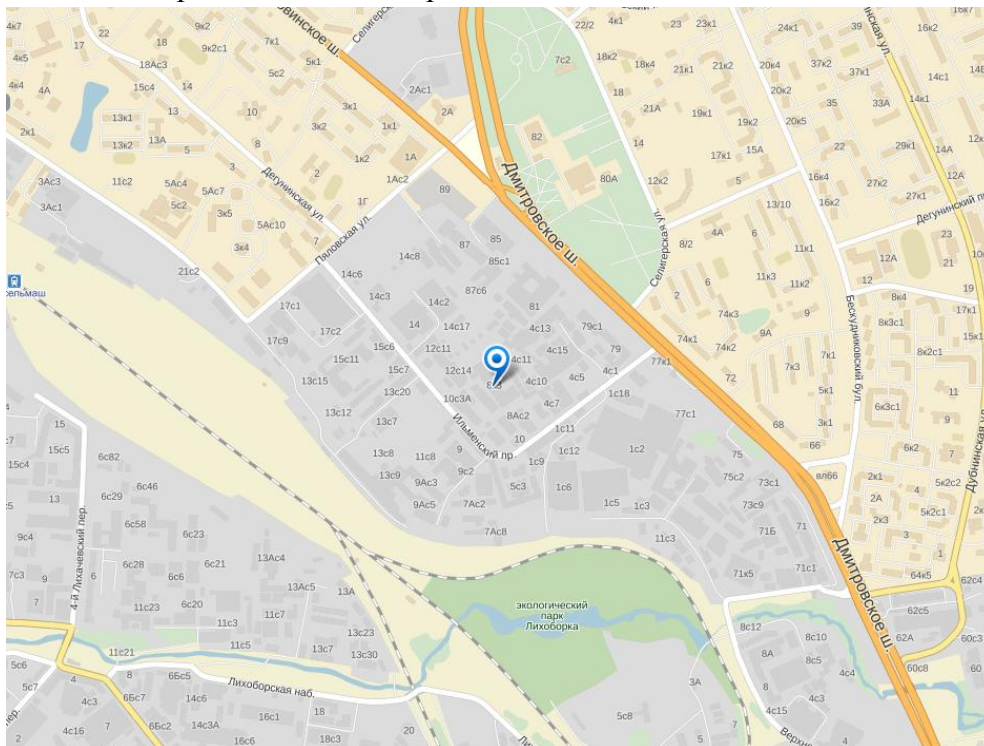
### **Потенциально возможное использование объекта оценки.**

**Потенциальное использование** объекта имущества возможно в дальнейшем согласно целевого назначения, в качестве объекта недвижимого имущества, помещения производственно-складского назначения. (Источник информации: Данные технического паспорта БТИ) (Территориальное Северное ТБТИ).

### **Месторасположение объекта оценки**

Объект оценки расположен по адресу: Город Москва, Ильменский проезд, дом 8, корпус 3

Полученные данные представлены на карте.



Карта расположения объекта оценки



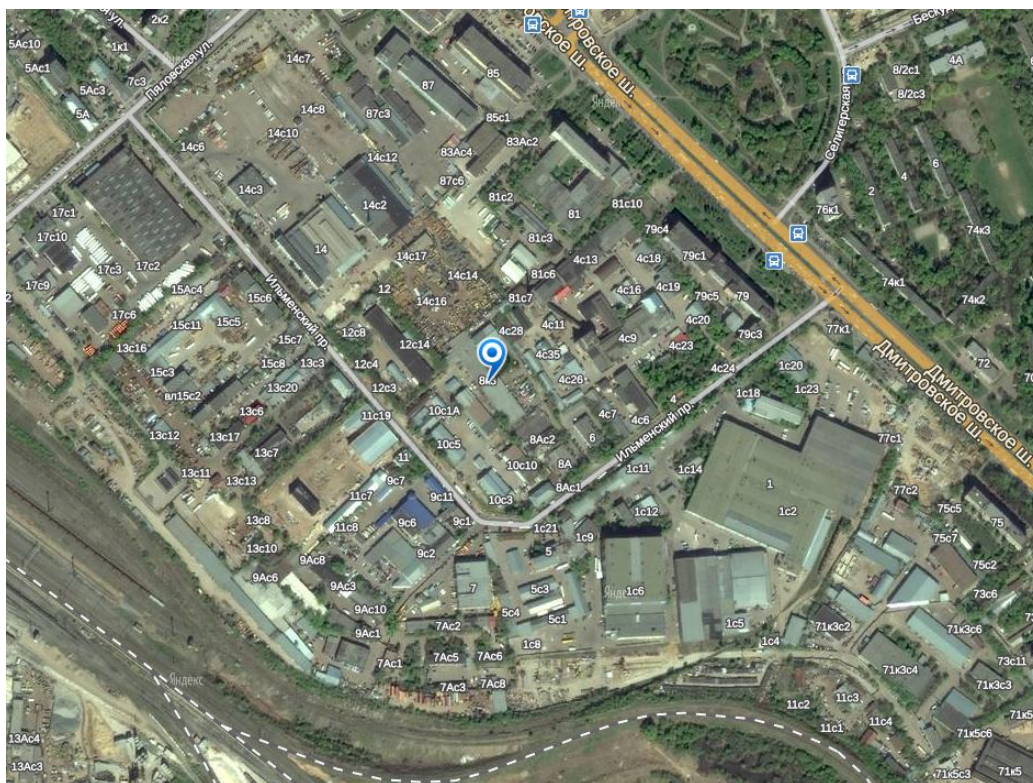


Схема расположения объекта оценки.



Схема расположения объекта оценки.

**Информация о расположении объекта оценки.**

Ильменский проезд — проезд, расположенный в Северном административном округе города Москвы на территории района Западное Дегунино.

Проезд получил своё название 24 августа 1966 года по озеру Ильмень в Новгородской области в связи с расположением на севере Москвы<sup>[1][2]</sup>.

Ильменский проезд проходит от Дмитровского шоссе на юго-запад, поворачивает на северо-запад и проходит до Пяловской улицы. Нумерация домов начинается от Дмитровского шоссе.

По Ильменскому проезду не проходят маршруты наземного общественного городского транспорта.

У восточного конца проезда, на Дмитровском шоссе, расположена остановка «Ильменский проезд» автобусов № 63, 179, 191, 194, 215, 656, 672, 763, троллейбусов № 36, 47, 56, 56к, 78, 78к.

Станция метро «Петровско-Разумовская» Серпуховско-Тимирязевской линии — юго-восточнее проезда.

Платформа Моссельмаш Октябрьской железной дороги — западнее проезда, на Зеленоградской улице

[http://ru.wikipedia.org/wiki/%C8%EB%FC%EC%E5%ED%F1%EA%E8%E9\\_%EF%F0%EE%E5%E7%E4](http://ru.wikipedia.org/wiki/%C8%EB%FC%EC%E5%ED%F1%EA%E8%E9_%EF%F0%EE%E5%E7%E4)

Ильменский проезд Москва

Общая информация

Страна	Россия
Город	Москва
Округ	САО
Район	Западное Дегунино
Протяжённость	1,2 км
Ближайшие станции метро	Петровско-Разумовская
Классификатор	ОМК УМ

ОМК УМ :: Детализированный просмотр записи

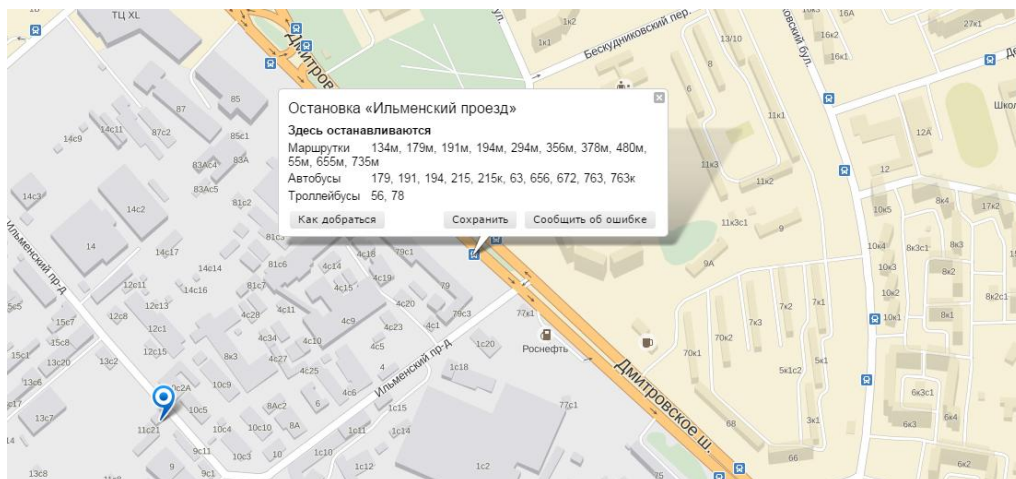
Код улицы:	08710
Наименование улицы:	Ильменский проезд
Вид улицы:	03 - проезд
Наименование, дата и номер документа:	24.08.1966
Код территории Москвы:	010 - территории в пределах Московской кольцевой автомобильной дороги
Код территориальной единицы:	0209 - Район Западное Дегунино (Северный административный округ)
Код КЛАДР:	77000000000033900

[http://mosclassific.ru/mClass/omkum\\_viewd.php?id=08710](http://mosclassific.ru/mClass/omkum_viewd.php?id=08710)

#### **Местоположение объекта оценки**

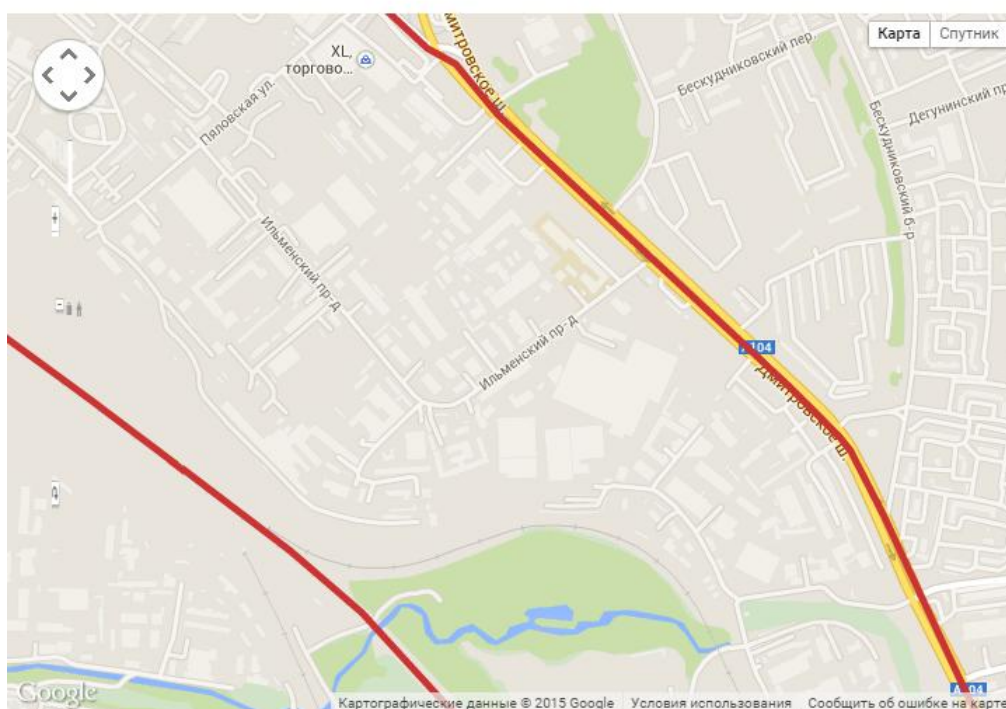
Объект оценки расположен в Северном Административном Округе города Москвы, на территории района Западное Дегунино, на территории промышленной зоны № 48 "Дегунино-Лихоборы".





<http://maps.yandex.ru/?clid=48577>

## Карта района



[http://zap-degunino.mos.ru/about/polozhenie\\_o\\_departamente/map-of-the-area/](http://zap-degunino.mos.ru/about/polozhenie_o_departamente/map-of-the-area/)

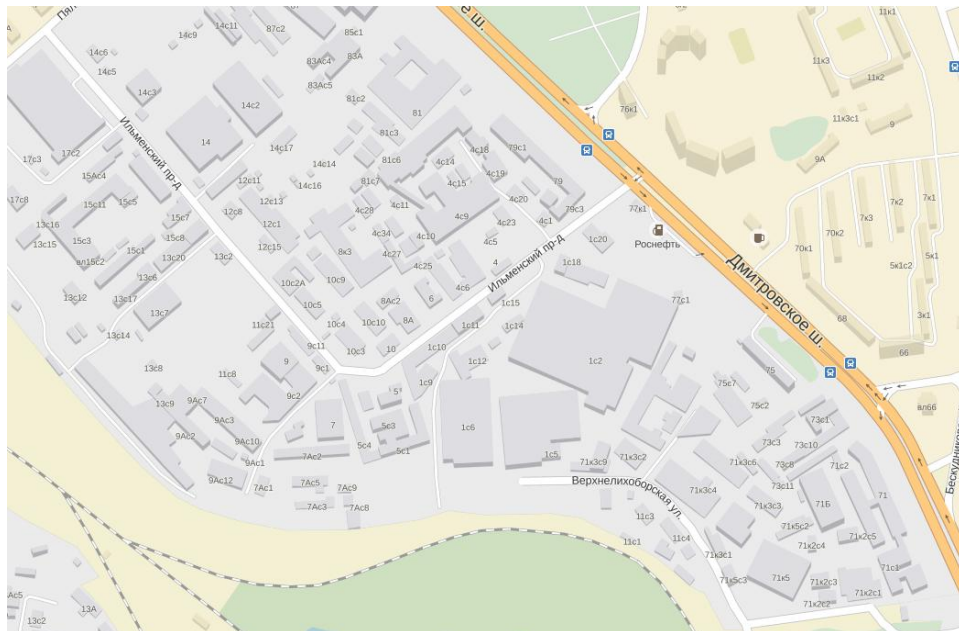
Объект оценки находится в глубине промышленной зоны № 48 "Дегунино-Лихоборы", на охраняемой производственно-складской площадке, оборудованной постом охраны и КПП с автоматическим шлагбаумом.

Заезд на территорию осуществляется исключительно по пропускам.

Объект оценки не имеет непосредственного выхода на Ильменский проезд, однако обеспечен подъездными путями с Ильменского проезда. Выезд и проход осуществляется организованно через КПП и шлагбаум.



<http://maps.yandex.ru/?clid=4857>



<http://maps.yandex.ru/?clid=48577>

### **Характеристика локального расположения объекта оценки**

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

Местоположение	Территориальная принадлежность
Характеристика локального местоположения здания, в котором находится оцениваемый объект	127130, город Москва, Ильменский проезд, дом 8, корпус 3
Ближайшее окружение	Промышленная зона
Плотность застройки территории	Высокая
Транспортная доступность объекта	
Ближайшие транспортные магистрали	Дмитровское шоссе
Интенсивность транспортных и пешеходных потоков	Не высокая, объект находится в центре пром зоны.
Подъездные пути	Асфальтовое покрытие в хорошем состоянии, ж.д. ветка отсутствует
Парковка	Есть
Дополнительно	-

В целом можно сделать следующие выводы о местоположении Объекта оценки: Расположение оцениваемого Объекта в данном районе на территории промышленной зоны № 48 "Дегунино-Лихоборы", является главным ценообразующим фактором в формировании его стоимости.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

1.	Расположение объекта оценки	Объект оценки расположен в Северном Административном Округе города Москвы, на территории района Западное Дегунино, на территории промышленной зоны № 48 "Дегунино-Лихоборы".
2.	Характеристика территории	Объект оценки находится в глубине промышленной зоны № 48 "Дегунино-Лихоборы", на охраняемой производственно-складской площадке, оборудованной постом охраны и КПП с автоматическим шлагбаумом. Заезд на территорию осуществляется исключительно по пропускам. Объект оценки не имеет непосредственного выхода на Ильменский проезд, однако обеспечен подъездными путями с Ильменского проезда. Выезд и проход осуществляется организованно через КПП и шлагбаум.

#### **Общая площадь объекта оценки**

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

	Номера внутренних помещений	Площадь внутренних помещений. Высота помещений	Источник информации
1.	II	277,6 кв.м. высота 5,06 м.	Технический паспорт БТИ № 3016/13
2.	III	659,7 кв.м. высота 5,06 м.	Технический паспорт БТИ № 3016/13
3.	IV	115,0 кв.м. высота 5,06 м.	Технический паспорт БТИ № 3016/13
4.	V	237,7 кв.м. высота 5,06 м.	Технический паспорт БТИ № 3016/13
5.	VI	879,3 кв.м. высота 5,06 м.	Технический паспорт БТИ № 3016/13
6.	VII	147,0 кв.м. высота 5,06 м.	Технический паспорт БТИ № 3016/13
7.	ИТОГО:	2316,3 кв.м. высота 5,06 м	Технический паспорт БТИ № 3016/13
8.	Строительный объем	н.д.	

#### **Строительные характеристики объекта оценки**

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

1.	Фундаменты	Железобетонные, свайные	Источник информации: Технический паспорт БТИ № 3016/13
2.	Стены и их наружная отделка	Железобетон.	Источник информации: Технический паспорт БТИ № 3016/13

**Детализированная информация об объекте оценки**

Детализированная информация об объекте оценки, включая информацию об устареваниях представлена в таблице

Таблица

№ п/п	Наименование параметра	Характеристика параметра	Характеристика состояния параметра	Источник информации – результаты обследования
1.	Несущие стены	Железобетон.	Внешние деформации ж/б конструкций. Частичное растрескивание стен. Раскрошивание отдельных фрагментов стен. Местные волосковые трещины.	Источник информации – результаты обследования
2.	Внутренние перегородки	Кирпичные	Частичное растрескивание стен, с элементами деформаций кирпича.	Источник информации – результаты обследования
3.	Фундамент	Железобетонный ленточный. кирпич.	Частичное растрескивание железобетонного фундамента с элементами выкрошивания отдельных фрагментов, в следствии внешних воздействий	Источник информации – результаты обследования
4.	Полы	Линолеум, плитка	Частичное растрескивание плиточных полов, разрывы линолеума, общее нарушение горизонтальной плоскости полов.	Источник информации – результаты обследования
5.	Кровля	Совмещенная, рулонная	Нарушение обрешетки кровли. Нарушение защитного слоя кровли. Имеют место быть местные протечки через трещины и разрывы. Нарушение гидроизоляции кровли.	Источник информации – результаты обследования
6.	Проемы дверные	Входная дверь, стандартная, металлическая ДБ-0,8) 2 шт. (основной вход, пожарный выход).	Частичные деформации дверного полотна, смятие козырька входной группы главного входа.	Источник информации – результаты обследования
7.	Оконные проемы	Стандартные оконные блоки.	Незначительные деформации оконных блоков	Источник информации – результаты обследования
	Состав инженерных коммуникаций			
8.	Электричество	Имеется 220 вольт; 380 вольт.	Состояние удовлетворительное	Источник информации – результаты обследования
9.	Водопровод	Имеется от центрального водопровода.	Состояние удовлетворительное	Источник информации – результаты обследования
10.	Горячее водоснабжение	Отсутствует		
11.	Канализация	Имеется, центральная, в городские сети	Состояние удовлетворительное	Источник информации – результаты обследования



12.	Отопление	Отсутствует		
13.	Вентиляция	Естественная вентиляция – имеется. Принудительная вентиляция – отсутствует.	Состояние удовлетворительное	Источник информации – результаты обследования
14.	Система пожаротушения	Отсутствует, пожаротушение при помощи ручных огнетушителей.		
15.	Кондиционирование	Отсутствует		

### **Информация об устареваниях объекта оценки**

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание	Удельный вес в %	Процент физического износа в % по удельному весу	Процент физического износа в % строения
1	Фундамент	Удовлетв	12,00	35,00%	4,20%
2	Наружные стены, перегородки, колонны	Удовлетв	30,00	30,00%	9,00%
3	Перекрытия и покрытия	Удовлетв	16,00	25,00%	4,00%
4	Крыша (кровля)	Удовлетв	7,00	30,00%	2,10%
5	Полы	Удовлетв	9,00	30,00%	2,70
6	Проемы (Двери и окна)	Удовлетв	8,00	35,00%	2,80%
7	Внутренняя отделка	Удовлетв	3,00	32,00%	0,96%
8	Электро-сантехнические работы	Удовлетв	13,00	35,00%	4,55%
9	Прочие работы	Удовлетв	2,00	35,00%	0,70%
	Итого:		100%		31,01%

Полученные данные о величине физического износа соответствуют данным технического паспорта (Источник информации: Данные технического паспорта БТИ – Справка БТИ о состоянии здания.) (Территориальное Северное ТБТИ).

Величина физического износа по данным БТИ на 2000 г. составляет 31,00%

### **Характеристика земельного участка.**

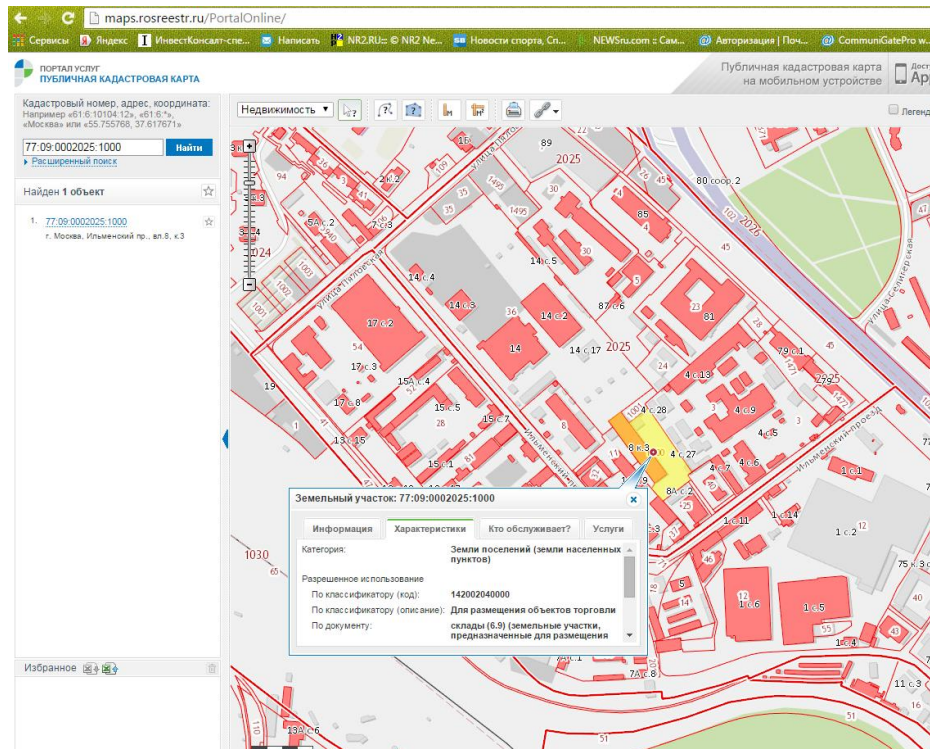
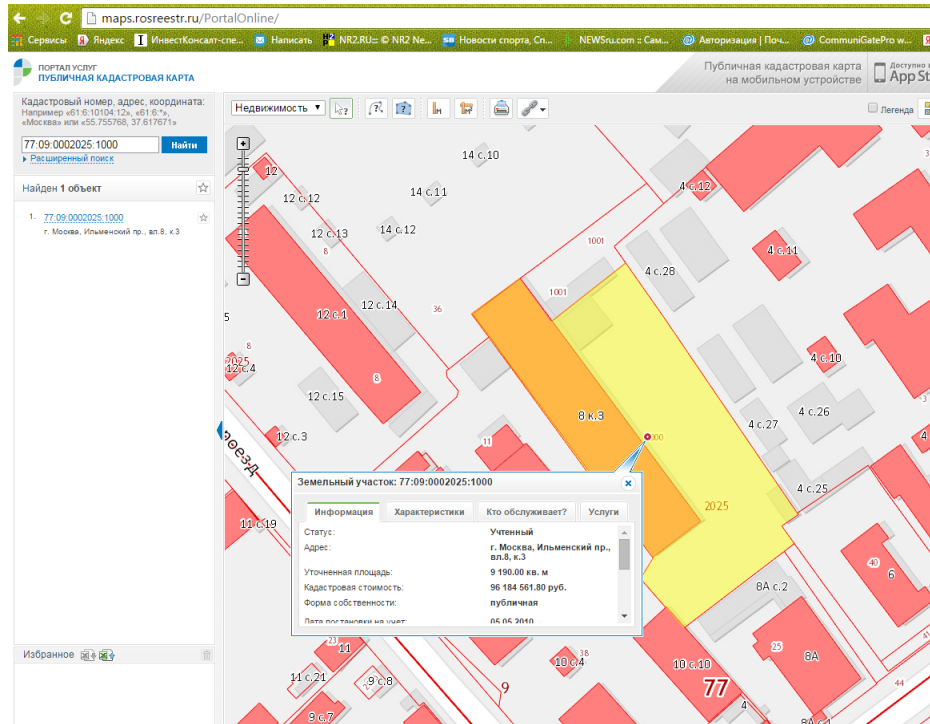
Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

1.	Кадастровый паспорт	Кадастровый паспорт земельного участка № 77/501/10-48657 от 19 мая 2010 года
2.	Кадастровый номер	77:09:0002025:1000
3.	Условный номер	09-01-17211
4.	Месторасположение (Адрес объекта)	Город Москва, Ильменский проезд, дом 8, корпус 3
5.	Категория земель	Земли населенных пунктов
6.	Разрешенное использование	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных, складских и административных зданий,

		строений, сооружений материально-технического снабжения. На дату оценки по данным кадастровой карты: склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9))
7.	Площадь земельного участка	9190 (+/- 34) кв.м.
8.	Кадастровая стоимость (по данным кадастрового паспорта)	34 352 771,4 рублей Данные кадастрового паспорта земельного участка от 19 мая 2010 года № 77/501/10-48657
9.	Удельный показатель кадастровой стоимости (по данным кадастрового паспорта)	3738,06 рублей кв.метр. Данные кадастрового паспорта земельного участка от 19 мая 2010 года № 77/501/10-48657
10.	Кадастровая стоимость (по данным публичной кадастровой карты)	96 184 561,80 рублей
11.	Удельный показатель кадастровой стоимости (по данным публичной кадастровой карты)	10 466,22 рублей за 1 кв.метр.
12.	Вид права	Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора для эксплуатации объектов капитального строительства
13.	Договор аренды	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора для эксплуатации объектов капитального строительства № М-09-034999 от 27.10.2010 год
14.	Арендодатель	Департамент земельных ресурсов города Москвы
15.	Арендатор 1	Общество с ограниченной ответственностью «ТехФормула»
16.	Доля Арендатора 1	1/4
17.	Арендатор 2	Государственное унитарное предприятие города Москвы «Ремонтно-строительное предприятие «ТЕМП-ГАРАНТ»
18.	Доля Арендатора 2	3/4
19.	Годовая арендная плата для Арендатора 2	386 468,678 рублей в год
20.	Срок действия договора	Срок действия Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора для эксплуатации объектов капитального строительства № М-09-034999 от 27.10.2010 год до 7 мая 2059 года

## Данные публичной кадастровой карты



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

Фотографии объекта оценки



Фотография внутренней части объекта оценки



Фотография внутренней части объекта оценки





Фотография внутренней части объекта оценки

#### **Балансовая стоимость объекта оценки**

Балансовая стоимость объекта оценки составляет: 19306 тыс. рубл. (источник информации - Паспорт имущественного комплекса ГУП РСРП «Темп-Гарант»).

#### **Оценка существующих прав**

Оценивается право собственности.

#### **Обременения существующих прав**

В процессе оценки согласно имеющейся право устанавливающей, договорной, финансово-хозяйственной документации, было выяснено, что на дату оценки данные объекты не имеют обременений в пользу третьих лиц.

#### **Процедура обследования объекта оценки**

Процедура обследования имущества ГУП города Москвы «Ремонтно-строительное предприятие «ТЕМП-ГАРАНТ» произведена в соответствии с требованиями существующего законодательства и Федеральных стандартов оценки.

Обследование объекта недвижимого имущества ГУП города Москвы «Ремонтно-строительное предприятие «ТЕМП-ГАРАНТ» осуществлено в процессе выезда оценщика на место нахождения объекта оценки, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, дом 8, корпус 3

Дата выезда - 21 июля 2015 года

Обследование объекта недвижимого имущества, включало изучение основных строительных характеристик, наличия подземных коммуникаций, определение

конструктивных материалов в соответствии с существующими ГОСТами, строительными нормами и правилами.

Процедура обследования произведена в соответствии с требованиями существующего законодательства в присутствии третьих лиц, а именно: конкурсного управляющего, Бурзилова Алексея Вячеславовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 09 августа 2012 года по делу № А40-704/12-70-4«Б».

### **Класс объекта**

#### **Производственно - складские помещения класса А+**

Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.

Площадь застройки 40-45%.

Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.

Высокие потолки не менее 13 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6-7 ярусов).

Регулируемый температурный режим.

Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.

Наличие системы вентиляции.

Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.

Автономная электроподстанция и тепловой узел.

Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) (\*не менее 1 на 500 кв.м.).

Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.

Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.

Наличие офисных помещений при складе.

Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).

Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.

Оптико-волоконные телекоммуникации.

Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.

Расположение вблизи центральных магистралей.

Профессиональная система управления.

Опытный девелопер.

\* Ж/Д ветка.

#### **Производственно - складские помещения класса А**

Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.

Площадь застройки 45-55%.

Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.

Высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.

Регулируемый температурный режим.6. Система вентиляции.

Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.

Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.

Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (\*не менее 1 на 700 кв.м.).

Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.

Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.

Наличие офисных помещений при складе.

Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).

Опτικο-волоконные телекоммуникации.

Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.

Расположение вблизи центральных магистралей.

Профессиональная система управления.

\* Опытный девелопер.

\* Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.

\* Автономная электроподстанция и тепловой узел.

\* Ж/Д ветка.

### **Производственно - складские помещения класса В+**

Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.

Площадь застройки 45-55%.

Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.

Высота потолков от 8 метров.

Регулируемый температурный режим.

Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.

Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (не менее 1 на 1000 кв.м.).

Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.

Система вентиляции.

Пандус для разгрузки автотранспорта.

Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.

Наличие офисных помещений при складе.

Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).

Опτικο-волоконные телекоммуникации.

Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.

Расположение вблизи центральных магистралей.

\* Профессиональная система управления.

\* Опытный девелопер.

\* Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.

\* Автономная электроподстанция и тепловой узел.

\* Ж/Д ветка.

### **Производственно - складские помещения класса В**

Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.

В случае двухэтажного строения – наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 2000 кв.м.).

Высота потолков от 6 метров.

Пол - асфальт или бетон без покрытия.

Система отопления.

Пожарная сигнализации и система пожаротушения.

Пандус для разгрузки автотранспорта.

Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.

Охрана по периметру территории.

Телекоммуникации.

Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.

Наличие вспомогательных помещений при складе.

\* Система вентиляции.

\* Офисные помещения при складе.

\* Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.

\* Автономная электроподстанция и тепловой узел.

\* Ж/Д ветка.

### **Производственно - складские помещения класса С**

Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.

Высота потолков от 4 метров.

Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.

\* В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников.

\* Ворота на нулевой отметке.

\* Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.

\* Система вентиляции.

\* Система отопления.

\* Пожарная сигнализации и система пожаротушения.

\* Офисные помещения при складе.

\* Ж/Д ветка.

Пожарная сигнализации и система пожаротушения.

\* Пандус для разгрузки автотранспорта.

\* Охрана по периметру территории.

\* Телекоммуникации.

\* Наличие вспомогательных помещений при складе.



### Производственно - складские помещения класса D

Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангары.

- \* Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
- \* Пожарная сигнализации и система пожаротушения.
- \* Система отопления.
- \* Система вентиляции.
- \* Офисные помещения при складе.
- \* Ж/Д ветка.
- \* Телекоммуникации.
- \* Охрана по периметру территории

Согласно вышеприведенной классификации, оцениваемый объект относится к производственно-складским помещениям класса С.

## 3.2. НЕОБХОДИМАЯ НОРМАТИВНО-ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ОЦЕНЩИКОМ

В распоряжение оценщика была предоставлена следующая документальная база, раскрывающая количественные и качественные характеристики объекта оценки и используемая оценщиком при проведении оценки объекта оценки.

№	Наименование документа
1	Контракт на право хозяйственного ведения нежилого фонда (нежилого помещения, здания сооружения) находящегося в собственности города Москвы № 0-104 от 28.02.2007 года
2	Технический паспорт БТИ № 3016/13
3	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора для эксплуатации объектов капитального строительства № М-09-034999 от 27.10.2010 год
4	Кадастровый паспорт земельного участка № 77/501/10-48657 от 19 мая 2010 года
5	Акт осмотра объекта оценки
6	Описание земельного участка
7	Запрос о предоставлении документов для проведения оценки
8	Копия акта приемки-передачи документов

При анализе документации и составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов (ФСО N 3):

- информация, содержащаяся в отчете, является существенной, с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, может быть подтверждена (принцип обоснованности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяет полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов (принцип достаточности).

### **Методическая база оценки объектов недвижимого имущества**

При выполнении отчета были использованы следующие методические рекомендации.

1. Методические рекомендации по расчету полной восстановительной стоимости зданий, имеющих отличия от типового проекта, с использованием сборников УПВС и разъяснений к ним. Автор: Красовский А.П., к.т.н., доцент кафедры "Оценочная деятельность и антикризисное управление" Финансовой академии при Правительстве РФ.
2. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости. Автор: Стерник Геннадий Моисеевич, к.т.н.
3. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Автор: Галасюк Виктор Валериевич – директор департамента кредитного консалтинга информационно-консалтинговой фирмы «ИНКОН-ЦЕНТР» (консалтинговая группа «КАУПЕРВУД»)
4. Методические рекомендации оценки земель. Авторы: Григорьев А.В., Козин П.А.
5. Методические рекомендации по оценке стоимости земли». Автор: доктор экономических наук, профессор Медведева Ольга Евгеньевна, Автономная некоммерческая организация «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА».

### **Аналоговая база оценки**

**В процессе работы были** использованы корректные аналоги, для определения величины рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

- Объекты имущества, были оценены в рамках существующего законодательства РФ в сфере оценочной деятельности, на основе ФЗ N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки. Данные объекты были оценены оценщиком на основании объективной, достоверной, проверяемой и достаточной аналоговой базы, публикуемой в открытом доступе, в рамках сравнительного подхода к оценке. При наличии корректных аналогов свыше трех результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, могут считаться достоверными.

**Сравнительный подход** (ФСО 1) ст. 22. «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

Оценщиком была изучена имеющаяся документальная база, раскрывающая правовые, количественные и качественные характеристики, объектов оценки.

Информационной базой аналогов являются актуальные данные специализированных порталов по объектам производственно-складской недвижимости города Москвы.

При наличии корректных аналогов свыше трех, результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, могут считаться достоверными.

#### **Информационная база оценки**

**В процессе работы** над отчетом были использованы статистические и информационные данные Федеральной Службы Государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Официальный сайт: <http://www.rosreestr.ru>. Интернет-ресурсы продавцов недвижимости, сборники ценовой информации, прочие сведения.

### **3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.**

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта должны быть учтены четыре основных критерия:

1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;

2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;

3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;

4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Принцип расчета рыночной стоимости земли при ее наиболее эффективном использовании означает, что рыночная стоимость земли определяется не фактически осуществляемым или текущим использованием земельного участка, а способом землепользования, приводящим к получению самых высоких доходов.

Так как существующее использование земельного участка может не совпадать с наиболее эффективным использованием, то при его определении земельный участок всегда рассматривается как незастроенный и для его установления сравниваются различные варианты наиболее вероятных видов использования, включая, существующий способ использования и оставление земельного участка незастроенным.

Это означает, что если земельный участок застроен, то анализ наиболее эффективного использования земельного участка проводится исходя из допущения, что на нем нет строений для того, чтобы определить, насколько текущее использование соответствует наиболее эффективному использованию, и следует ли его изменить.

Анализ наиболее эффективного использования земли означает, что в процессе оценки земли выбирается такое использование, которое среди всех наиболее вероятных, физически возможных, юридически не запрещенных, финансово целесообразных видов использования обеспечивает максимальную стоимость земли с учетом всех ограничений. То есть из всех возможных вариантов использования земельного участка выбирается наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

В данном случае мы рассматриваем все возможные варианты использования земельного участка, как незастроенного, с целью определения наиболее эффективного:

1. торговой недвижимости,
2. производственно-складской недвижимости,
3. офисной недвижимости,
4. жилой недвижимости.

С точки зрения существующего законодательства можно сделать вывод, что все предполагаемые виды использования не противоречат существующему законодательству, ограничивающему действия собственника.

Одним из физически осуществимых и законодательно разрешенных видов использования земельного участка, может быть реализация на нем строительства объекта жилой недвижимости.

Однако, следует исходить из следующих положений, в современных условиях к жилищному строительству предъявляются повышенные требования со стороны администрации города Москвы в отношении развития инфраструктуры. Таким образом, строительство жилой недвижимости должно повлечь за собой реконструкцию существующей транспортной системы и строительство отдельных участков автомобильной дороги для проезда общественного пассажирского транспорта и личного транспорта, устройство остановочных павильонов, обустройство тротуаров и освещения дороги и тротуаров. Кроме того, возникает необходимость разработки и согласования технических условий для выделения и присоединения новых мощностей электричества, водоснабжения, природного газа и строительства данных инженерных сетей. Из сказанного следует, что реализация проекта строительства жилой недвижимости не будет финансово оправданной из-за длительного срока согласований, присоединения новых мощностей, прокладки новых инженерных коммуникаций, улучшения дорог и транспорта, строительства объекта инфраструктуры.

Таким образом, физически возможными, законодательно разрешенными и финансово оправданными могут быть два варианта использования участка:

1. офисной недвижимости,
2. торговой недвижимости,

### 3. Производственно-складской недвижимости.

Затраты на строительство офисного и торгового видов недвижимости, с учетом общей схожести конструктивных элементов, технологии строительства, этажности инженерных сетей примерно одинаковы.

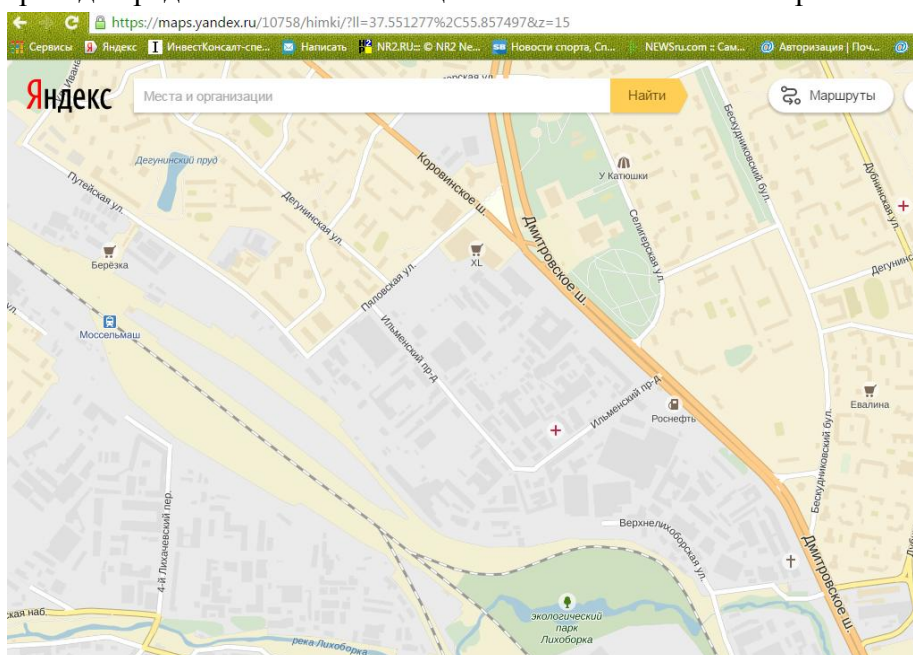
Следует более подробно остановиться на возможном варианте реализации проекта офисной и торговой недвижимости.

В данном случае, для определения характера офисной и торговой недвижимости следует дать развернутый анализ месторасположения оцениваемого объекта. Объект расположен на территории промышленной зоны. Объект оценки находится в глубине промышленной зоны № 48 "Дегунино-Лихоборы", на охраняемой производственно-складской площадке, оборудованной постом охраны и КПП с автоматическим шлагбаумом. Заезд на территорию осуществляется исключительно по пропускам. Объект оценки не имеет непосредственного выезда на Ильменский проезд, выезд осуществляется через КПП и шлагбаум. Проход на территорию ограничен.

Категорию застройки окружения объекта оценки можно охарактеризовать как ярко выраженную производственно-складскую, в непосредственной близости расположен 7-й автобусный парк, Механический завод № 149. Район малолюдный и малопосещаемый.

Исходя из сказанного, возможное использование оцениваемого объекта в качестве офисной и торговой недвижимости невозможно в связи с территориальной отдаленностью и мало посещаемостью объекта.

Карта – схема промышленной зоны № 48 "Дегунино-Лихоборы", с расположением Ильменского проезда представлена в настоящем отчете. Карта.



Следовательно, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве производственно-складских помещений, т.е. продолжение его текущего использования.

Объект оценки представляет собой встроенные помещения производственно-складского назначения.

(Источник информации: Данные технического паспорта БТИ) (Территориальное Северное ТБТИ), общей площадью 2316,3 кв.м.

## **ГЛАВА № 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **4.1. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2015 ГОДУ**

#### **ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЯНВАРЕ-ИЮЛЕ 2015 ГОДА**

По оценке Минэкономразвития России, с начала текущего года наблюдалось последовательное замедление снижения динамики ВВП с исключением сезонности. В июле достигнута точка перегиба, прирост ВВП составил 0,1 процента. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в июле оказали добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, розничная торговля. Вместе с тем главным негативным моментом остается спад в строительстве и инвестициях. По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июлю прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,6% к соответствующему периоду 2014 года. Промышленное производство в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения с начала текущего года в июле, по оценке Минэкономразвития России, впервые показало небольшой рост – на 0,1% к предыдущему месяцу. Прирост отмечен в добыче полезных ископаемых (0,2%), в обрабатывающих производствах (0,1%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,2%). В отраслях инвестиционного спроса в июле продолжился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования и возобновился рост в производстве машин и оборудования, одновременно сократилось производство прочих неметаллических минеральных продуктов, производство транспортных средств и оборудования. В сырьевых экспортно ориентированных секторах восстановился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, продолжился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, стабилизировался в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, замедлилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева. В потребительских отраслях продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви и сократилось текстильное и швейное производство. В июле 2015 г. сохраняется тенденция снижения темпов роста инвестиций в основной капитал. По оценке Минэкономразвития, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов сократились на 0,8% (-0,7% в июне). В строительстве также продолжилось снижение – в июле, по оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора оно составило 0,5% (-0,6% в июне). В сельском хозяйстве, в июне с исключением сезонности снижение, по оценке Минэкономразвития России, составило 0,2 процента. После последовательного замедления темпов спада потребительского спроса и динамики оборота розничной торговли в июле наметился перелом в указанной тенденции и динамика оборота



розничной торговли (с устранением сезонности) перешла в положительную область. По оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,1% к предыдущему месяцу. Платные услуги населению снизились на 0,1% соответственно. Социальные показатели демонстрируют разнонаправленную динамику. По оценке Минэкономразвития России, в июле реальные располагаемые доходы населения 4 показали рост на 1,4% (с исключением сезонного фактора) при сокращении реальной заработной платы на 0,8% (с исключением сезонного фактора). Безработица продолжает демонстрировать позитивный тренд. В июле ее уровень снизился до 5,5% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора). Экспорт товаров в июле 2015 г., по оценке, составил 28,2 млрд. долл. США (61,0% к июлю 2014 г. и 93,1% к июню 2015 года). Импорт товаров в июле текущего года, по оценке, составил 17,0 млрд. долл. США (58,1% к июлю 2014 г. и 102,8% к июню 2015 года). Положительное сальдо торгового баланса в июле 2015 г., по оценке, составило 11,2 млрд. долл. США, относительно июля 2014 г. снизилось на 34,0 процента. В июле 2015 г. тенденция замедления инфляции остановилась. Потребительская инфляция ускорилась до 0,8% против 0,2% в июне, с начала года она составила 9,4% (в июне 2014 г. – 0,5%, с начала года – 5,3%). Это отразилось и на годовых показателях. За годовой период инфляция в июле усилилась до 15,6% с 15,3% в июне. 5 Основные показатели развития экономики, % , г/г 2014 год 2015 год июль янв.- июль июнь июль июль (сез/оч м/м) 1) янв.- июль ВВП1) 101,2 100,7 95,5 95,4 0,1 96,4 Индекс потребительских цен, на конец периода2) 100,5 105,3 100,2 100,8 109,4 Индекс промышленного производства 3) 101,5 101,5 95,2 95,3 0,1 97,0 Обрабатывающие производства4) 102,4 102,6 93,4 92,9 0,1 95,1 Индекс производства продукции сельского хозяйства 108,6 104,4 101,6 98,1 -0,2 101,6 Инвестиции в основной капитал 99,17) 97,27) 92,95) 91,55) -0,8 94,15) Объемы работ по виду деятельности «Строительство» 95,67) 94,67) 90,0 89,7 -0,5 92,3 Ввод в действие жилых домов 138,47) 131,27) 92,4 94,1 111,9 Реальные располагаемые денежные доходы населения6) 102,6 99,6 96,97) 98,07) 1,4 97,17) Реальная заработная плата 101,4 103,1 91,4 90,85) -0,8 91,25) Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб. 32515 31651 35395 339805) 332465) Уровень безработицы к экономически активному населению 4,9 5,2 5,4 5,3 5,5 5,6 Оборот розничной торговли 101,67) 102,77) 90,6 90,8 0,1 91,9 Объем платных услуг населению7) 100,8 100,9 98,5 97,5 -0,1 98,5 Экспорт товаров, млрд. долл. США 46,2 301,5 30,3 28,21) 210,71) Импорт товаров, млрд. долл. США 29,2 182,3 16,5 17,01) 110,91) Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель 105,4 107,0 61,4 55,5 56,8 1) Оценка Минэкономразвития России. 2) Июнь, июль - в% к предыдущему месяцу, январь-июль - в% к декабрю предыдущего года. 3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность. 4) С учетом поправки на неформальную деятельность. 5) Оценка Росстата. 6) Предварительные данные. 7) Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю. 6 Росстат опубликовал предварительную оценку динамики валового внутреннего продукта во II квартале 2015 года. Динамика физического объема ВВП относительно соответствующего периода 2014 года снизилась на 4,6%, а по итогам первого полугодия снижение составило 3,4 процента. По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июлю прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,6% к соответствующему периоду 2014 года. Наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года в

июле оказали обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты. По итогам июля, согласно оценке Росстата, индекс промышленного производства снизился на 4,7%, г/г, незначительно, всего на 0,1%, улучшив июньский показатель. Определенно улучшилась ситуация в добыче полезных ископаемых, где после отрицательных значений в течение всего второго квартала, зафиксирован рост на 0,2%, г/г. Обрабатывающие производства, после некоторого уменьшения темпов падения в июне, в июле показали обратную месячную динамику, сократившись на 7,1%, г/г. Производство электроэнергии газа и вода продолжает оставаться в слабоотрицательной зоне (-0,8%, г/г). Индексы промышленного производства, % , г/г янв. фев. март апр. май июнь июль Производство - всего 0,9 -1,6 -0,6 -4,5 -5,5 -4,8 -4,7 Добыча полезных ископаемых 1,5 0,1 0,4 -0,8 -0,9 -0,9 0,2 Обрабатывающие производства -0,1 -2,8 -1,9 -7,2 -8,3 -6,6 -7,1 Производство электроэнергии, газа и воды 1,2 -1,7 0,8 1,8 -1,4 -1,0 -0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития В свою очередь, сезонно сглаженный индекс промышленного производства, по расчетам Минэкономразвития России, в июле впервые в этом году показал плюсовую динамику, увеличившись на 0,1%, м/м (в июне – снижение на 0,5%, м/м). Особое внимание следует обратить на то, что в положительной области находятся все три сегмента – добыча полезных ископаемых, производство электроэнергии, газа и воды и (также впервые в этом году) – обрабатывающие производства. Валовой внутренний продукт

Источник: расчеты Минэкономразвития России 170 190 210 230 250 270 290 2010 2011 2012 2013 2014 2015 с исключением сезонных и календарных факторов (январь 1995 - 100%) 7

Индексы промышленного производства, % , м/м, сезонно сглаженные янв. фев. март апр. май июнь июль Производство - всего -1,2 -0,9 -0,1 -1,3 -0,5 -0,5 0,1 Добыча полезных ископаемых -0,5 -0,4 0,2 -0,4 0,0 -0,1 0,2 Обрабатывающие производства -1,7 -1,2 -0,3 -1,9 -0,7 -0,6 0,1 Производство электроэнергии, газа и воды -0,2 -1,1 0,8 0,7 -0,8 0,1 0,2

Источник: расчеты Минэкономразвития Начало второго полугодия подтверждает наше мнение о том, что промышленное производство, как и вся экономика в целом, стабилизировалось после заметного падения весной. Прогнозы Минэкономразвития России о том, что летне-осенний период охарактеризуется замедлением темпов сокращения производства пока, в целом, оправдываются, хотя июльская статистика преподнесла несколько смешанных сигналов на этот счет. Несколько разочаровало производство товаров инвестиционного спроса, в частности, в сфере строительства. После оптимистических цифр за июнь, вновь сократилось производство цемента, бетона, кирпича. Некоторым позитивным исключением стали показатели по стеновым бетонным блокам, используемым в панельном жилищном строительстве. Здесь необходимо упомянуть, что после довольно сильного падения в июне (-7,6%, г/г, впервые в этом году), июльские данные по жилищному строительству несколько улучшились (-5,9%, г/г). Строительные материалы, % , г/г май июнь июль Портландцемент, цемент глиноземистый, цемент шлаковый и аналогичные цементы гидравлические -11,3 9,7 -6,7 Бетон, готовый для заливки (товарный бетон) -18,9 -15,3 -22,1 Кирпич керамический неогнеупорный строительный -10 -8,3 -8,1 Блоки стеновые мелкие из ячеистого бетона -3,1 -10,5 -3,1 Конструкции и детали сборные железобетонные -23 -14,5 -20,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития Данные Росстата по этому сегменту стали неприятным сюрпризом с учетом того, что вышедшая ранее статистика РЖД по погрузке соответствующих товаров давала неплохую уверенность в продолжение тенденции – перевозки цемента и, особенно, строительных

грузов продолжили наращиваться. Промышленное производство (разделы С+D+E) Источник: расчеты Минэкономразвития России 155 165 175 185 2010 2011 2012 2013 2014 2015 с исключением сезонных и календарных ... 8 Погрузка ж/д транспортом инвестиционных товаров, %, г/г Погрузка общая Строит. грузы Цемент январь 0,3 -26,1 -6,7 февраль -0,9 -20,8 -5,6 март -1,3 -20,3 -12,0 апрель -2,1 -21,4 -23,3 май -3,2 -15,8 -15,2 июнь -3,3 -9,4 -13,9 июль -0,3 -1,1 -10,9 Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития Что касается машиностроения, то здесь положительная динамика зафиксирована в производстве грузовых автомобилей и автобусов, остальные позиции, включая наиболее массовый сегмент – легковые автомобили, вновь сократились. Мы полагаем, что рынок легковых автомобилей наиболее чувствителен к условиям сжатия потребительского спроса со стороны населения, в то время, как заказы на крупные транспортные средства могут поступать от крупных предприятий и от государства. В секторе производства железнодорожного состава остается в силе высокая база 2014 года, когда завершилось выполнение крупного госзаказа от РЖД, следовательно, двузначные отрицательные показатели год-к-году в этом году будут сохраняться. Машиностроение, %, г/г май июль июль Автомобили легковые -38,0 -27,2 -36,6 Автобусы -6,9 -20,5 -1,8 Автомобили грузовые (включая шасси) -18,1 -19,6 -12,2 Электровозы магистральные -40,0 0,0 -15,4 Вагоны грузовые магистральные -54,4 -33,7 -59,0 Вагоны пассажирские магистральные -45,2 -46,6 -59,8 Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития С другой стороны, по данным Ассоциации Европейского Бизнеса (АЕВ) темпы сокращения продаж легковых автомобилей в июле продолжили снижаться, что говорит о небольшом восстановлении спроса, который, в конечном итоге, может оказать влияние и на само производство. Продажи легковых машин в РФ кол-во %, г/г январь 115 528 -24,3 февраль 128 313 -37,9 март 139 850 -42,5 апрель 132 456 -41,5 май 125 801 -37,5 июнь 140 161 -29,7 июль 131 087 -27,5 Источник: АЕВ 9 Несколько скрасила общую картину в товарах инвестиционного спроса металлургия, которая показала довольно неплохой месяц, но здесь определенную роль играет и фактор ослабления рубля, одним из основных бенефициаров чего она является. Металлургия, %, г/г май июль июль Чугун 9,1 1,7 0,6 Прокат готовых черных металлов -7,7 -7,1 -2,9 Трубы стальные -2,5 6,6 0,7 Конструкции сборные из стали -20,0 -2,3 8,5 Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития Слабый рубль оказал также ощутимую поддержку другим сегментам, например, в химическом производстве. В данной отрасли также активно реализуется программа замещения импорта. Химическая промышленность, %, г/г май июль июль Аммиак безводный 3,3 -0,7 19,2 Карбонат натрия 0,1 -4,5 2,1 Удобрения минеральные или химические 2,7 -1,1 2,7 Пластмассы в первичных формах 15,8 9,1 12,0 Синтетические каучуки 25,8 24,1 33,0 Гидроксид натрия (сода каустическая) 5,0 -1,3 5,9 Волокна синтетические -9,3 -1,2 16,8 Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития По этой же причине хорошие показатели продемонстрировали предприятия топливно-энергетического и нефтехимического комплексов. ТЭК, %, г/г май июль июль Нефть добытая, включая газовый конденсат 1,3 1,6 2,1 Газ природный и попутный -9,9 -8,7 4,4 Уголь 8,5 2,6 4,8 Нефтехимия, %, г/г май июль июль Топливо дизельное -2,7 -5,7 1,1 Мазут топочный -3,3 -15,3 -9,1 Бензин автомобильный 3,6 0,7 3,8 Пластмассы в первичных формах 15,8 9,1 12,0 Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития Производство товаров потребительского спроса продолжает демонстрировать в отдельных своих секторах двузначные показатели роста по отношению к прошлому году. В первую очередь, в условиях санкций и контрсанкций, это

относится к пищевой промышленности, хотя здесь следует признать небольшое сокращение темпов роста по некоторым позициям. 10 Пищевая промышленность, %, г/г май июнь июль Мясо и субпродукты убойных животных 11,3 13,2 11,6 Мясо и субпродукты пищевые домашней птицы 8,1 9,3 8,0 Изделия колбасные -2,2 -1,0 -4,1 Рыба и продукты рыбные 4,0 5,7 18,5 Сыры и продукты сырные 27,7 20,7 17,8 Масло сливочное 3,7 3,4 2,7 Масла растительные нерафинированные -10,8 -11,7 -15,5 Крупы -2,6 -1,2 -2,3 Мука -7,3 6,3 0,0 Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития По итогам июльских данных Росстата, наш взгляд на перспективы и сроки восстановления промышленного производства в России не изменился. Мы считаем, что дальнейшее ухудшение ситуации в промышленности относительно показателей последних месяцев маловероятно, и в IV квартале вполне вероятно появление первых признаков общего восстановления производств. В июле 2015 г. сохраняется тенденция снижения темпов роста инвестиций в основной капитал. Согласно данным Росстата, снижение инвестиций к уровню соответствующего месяца прошлого года в июле ускорилось до 8,5% (в предыдущем месяце сокращение составило 7,1%). Нарастающим итогом с начала года (к январю-июлю 2014 г.) снижение составило 5,9% (в январе-июне снижение составило 5,4%). Во втором квартале отмечено ускорение отрицательной динамики показателя по отношению к первому кварталу: -6,7% против -3,6% соответственно (по отношению к аналогичному периоду предыдущего года). Первый месяц третьего квартала свидетельствует о сохранении этой тенденции. Способствуют этому ограничения источников финансирования: сокращение бюджетных капиталовложений, ограничения возможности заимствования российскими компаниями кредитных ресурсов за рубежом и высокие процентные ставки по кредитам отечественных банков. Объем кредитных средств, предоставленных нефинансовым организациям-резидентам в рублях и иностранной валюте, по данным Банка России, по состоянию на 01.07.2015 г. в номинальном выражении снизился на 13,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, а общая сумма задолженности по кредитам выросла на 14,7 процента. При этом, средневзвешенная ставка по рублевым кредитам сроком до 1 года, предоставленным нефинансовым организациям, продолжает снижаться (с января 2015 г. снижение составило 4,35 п. пункта) и в июне текущего года достигла значения 15,51% (по сравнению с маем ставка снизилась на 0,51 п. пункта). Для субъектов малого и среднего предпринимательства кредитная ставка еще выше – 18,11% годовых в июне текущего года. Таким образом, несмотря на снижение, уровень Инвестиции в основной капитал Источник: расчеты Минэкономразвития России 360 380 400 420 440 460 480 500 520 540 2010 2011 2012 2013 2014 2015 с исключением сезонных и календарных факторов (январь 1995 - 100%) 11 процентных ставок, по-прежнему, остается высоким для большинства видов экономической деятельности и превышает их уровень рентабельности. Данные о финансовых результатах деятельности предприятий и организаций за июнь свидетельствуют о переходе в отрицательную область (после трех месяцев замедления) динамики сальдированного результата по основным видам экономической деятельности (сокращение составило 28,1%). Второй месяц подряд ниже соответствующего периода прошлого года остаются показатели по обрабатывающей промышленности, строительству и транспорту и связи. В результате прирост сальдированного результата в январе-июне продолжил замедляться и составил 48,8% (против 74,8% в январе-мае). Объем работ по виду деятельности «Строительство» в июле текущего года снизился по сравнению с

июлем 2014 г. на 10,3%, а за период с начала года – на 7,7 процента. При этом в июне впервые после 18-месячного непрерывного роста отмечен спад ввода жилых домов - на 7,6%, который продолжился и в июле (на 5,9%). Благодаря высоким темпам роста в начале года по итогам семи месяцев прирост ввода жилья составил 11,9% (39,8 млн. кв. м. общей площади жилых домов). В январе-июле 2015 г. индекс производства продукции сельского хозяйства по сравнению с аналогичным периодом 2014 года составил 101,6 процента. В июле впервые за последние девять месяцев производство продукции сельского хозяйства показало отрицательные темпы, снизившись на 1,9% относительно июля прошлого года. В июле 2015 г. продолжилось падение оборота розничной торговли с постепенным его замедлением. По сравнению с соответствующим периодом прошлого года оборот розничной торговли в июле снизился на 9,2%, в том числе по пищевым продуктам, включая напитки и табачным изделиям – на 8,9%, по непродовольственным товарам – на 9,4 процента. янв. фев. март апр. май июнь июль  
 Оборот розничной торговли- всего, % , г/г -3,6 -7,0 -8,5 -9,6 -9,2 -9,4 -9,2  
 Оборот пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями -4,7 -7,3 -7,1 -8,7 -8,8 -9,1 -8,9  
 Оборот розничной торговли непродовольственными товарами -2,7 -6,9 -9,7 -10,4 -9,6 -9,7 -9,4  
 Снижение оборота розничной торговли происходило в условиях сокращения реальных располагаемых доходов населения (на 2,9% по итогам 7 месяцев 2015 г. Строительство Источник: расчеты Минэкономразвития России 375 385 395 405 415 425 435 445 455 2010 2011 2012 2013 2014 2015 с исключением сезонных и календарных факторов (январь 1995 - 100%) 12 относительно аналогичного периода 2014 г.), роста цен на товары (январь-июль 2015 г. к январю-июлю 2014 г. на 17,2%), сжатия потребительского кредитования, а также роста склонности населения к сбережению. В целом по итогам января-июля 2015 г. оборот розничной торговли снизился на 8,1 процента. При этом сокращение было достаточно равномерным: оборот розничной торговли пищевыми продуктами снизился на 7,9%, непродовольственными товарами – на 8,5 процента. В структуре оборота розничной торговли растет доля оборота розничной торговли пищевыми продуктами. Если в январе-июле 2014 г. доля пищевых продуктов в структуре оборота розничной торговли составляла 47,3%, то в январе-июле 2015 г. уже - 49,0 процента. Это обусловлено высоким уровнем инфляции на продовольственные товары, а также менее эластичным спросом на них со стороны населения. Вместе с тем следует отметить, что после последовательного замедления темпов спада потребительского спроса и динамики оборота розничной торговли в июле наметился перелом в указанной тенденции и динамика оборота розничной торговли (с устранением сезонности) перешла в положительную область. По оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,1% к предыдущему месяцу. Темпы прироста оборота розничной торговли, % , м/м, сезонно сглаженные январь февраль март апрель май июнь июль -6,8 -1,5 -1,0 -1,1 -0,6 -0,9 0,1  
 Дополнительным подтверждением некоторого улучшения ситуации в торговле служит статистика продаж основных продуктов питания и непродовольственных товаров в организациях розничной торговли, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. Данные свидетельствуют, что население, в связи с ослаблением опасений, связанных с валютными курсами и инфляцией, постепенно начинает восстанавливать интерес к приобретению дорогостоящих товаров и бытовой техники. В июле по сравнению с июнем рост продаж отмечен по всем наблюдаемым группам товаров, кроме цельномолочной продукции, свежим картофелю, овощам и фруктам, фармацевтическим, медицинским и

ортопедическим товарам. Наибольший рост продаж отмечен среди продовольственных товаров по растительному маслу (14,3%), сахару (52,5%), соли (22%), муке (13,3%), среди непродовольственных товаров – по холодильникам и морозильникам (25,4%), мебели (20,1%), телевизорам (16,5%), компьютерам в полной комплектации (15,8%). Об улучшении ситуации в торговле говорят и проводимые опросы. По данным исследовательского холдинга Ромир, полученным на основе панели домашних хозяйств \*Romir Scan Panel, в июле текущего года индекс потребительской Оборот розничной торговли Источник: расчеты Минэкономразвития России 285 295 305 315 325 335 345 355 365 375 385 2010 2011 2012 2013 2014 2015 с исключением сезонных и календарных факторов (январь 1995 - 100%) 13 активности вырос на 2,2% относительно июньского значения, тогда как в июне наблюдалось снижение этого показателя на 6,7 процента. Анализ составляющих индекса покупательской активности показывает, что рост, скорее всего, произошел за счет возврата россиян к более активному посещению магазинов в поисках лучшей цены при неизменном среднем чеке за единоразовую покупку. Более того, можно говорить о том, что закупкой в июле занимались представители среднедоходной группы, чего не наблюдалось уже давно. Драйверами роста также стали жители крупных городов, которые, вероятно, отказались от поездок в период отпусков. По-прежнему в текущем году оборот розничной торговли формируется в основном за счет продажи товаров торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка. Их доля в структуре оборота розничной торговли составила в июле 91,7%, и объем оборота снизился по сравнению с январем-июлем 2014 г. на 8,1 процента. Объем продаж товаров на розничных рынках и ярмарках составил 91,0% к январю-июлю 2014 г., а доля в обороте розничной торговли составила в июле 8,3%, как и в июле 2014 года. Стоит обратить внимание, что с мая стабилизировался уровень товарных запасов в розничной торговле, что можно рассматривать индикатором восстановления спроса. Товарные запасы в розничной торговле янв. фев. март апр. май июнь июль Уровень запасов в днях 36 29 27 37 36 36 36 В июле наблюдалось ускорение динамики сокращения объема платных услуг населению. Объем оказанных населению платных услуг по сравнению с июлем прошлого года уменьшился на 2,5%, тогда как в июне – на 1,5% соответственно. янв. февр. март апр. май июнь июль Объем платных услуг населению, % , г/г 0,6 -1,1 -0,5 -2,5 -3,0 -1,5 -2,5 В структуре платных услуг населения около 60% занимает группа условно называемых обязательных услуг населению, к которым относятся услуги связи, транспорта и жилищно-коммунальные услуги. Сокращение предоставления населению услуг в этих сферах оказывает влияние на общее замедление спада в сфере платных услуг. В июле по сравнению с аналогичным периодом 2014 года объем услуг связи сократился на 2,3%, жилищных услуг на 7,1%, коммунальных услуг – на 5,2%, транспортных на 0,2 процента. В результате в январе-июле 2015 г. объем платных услуг населению уменьшился по сравнению с январем-июлем 2014 года на 1,5%, в то время как в январе-июле 2014 г. по сравнению с аналогичным периодом 2013 г. наблюдался рост на 0,9 процента. Несмотря на общее снижение объема платных услуг населению по итогам семи месяцев 2015 года по 5 из 14 наблюдаемых видов платных услуг отмечено увеличение объемов – по услугам учреждений культуры, услугам гостиниц и аналогичных мест размещения, санаторно-оздоровительным услугам. 14 Наибольший рост объемов среди наблюдаемых видов услуг продемонстрировали услуги физической культуры и спорта, объем которых за семь месяцев 2015 года увеличился по сравнению с



соответствующим периодом 2014 года на 8,2 процента. Нарращиванию объемов предоставления данного вида услуг способствуют как строительство новых спортивных сооружений, так и пропаганда здорового образа жизни. Рынок бытовых услуг занимает около 10,0% в структуре платных услуг населению. В январе-июле 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 годом объем предоставления бытовых услуг уменьшился на 3,6 процента. Отрицательную динамику за январь-июль 2015 г. продемонстрировали все виды бытовых услуг. Реальные располагаемые доходы населения демонстрируют позитивную динамику. В июле сокращение составило всего 2 % (в июне – 3,1 %) в годовом выражении. В целом за семь месяцев реальные располагаемые доходы населения сократились на 2,9 процента. Сокращение реальной заработной платы в июле наоборот ускорилось до 9,2% с 8, % в июне текущего года. Реальная заработная плата за семь месяцев сократилась на 8,8 процента. Такая разнонаправленная динамика вероятнее всего связана с постепенной аккумуляцией населением сбережений в виде рублевой наличности и направлением их на текущее потребление или перевод в иные сберегательные активы. Реальные располагаемые доходы населения Реальная заработная плата

Источник: расчеты Минэкономразвития России Отмечается рост задолженности по заработной плате. По состоянию на 1 августа 2015 г. суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) увеличилась на 6,2% по сравнению 1 июля 2015 года. В общем объеме просроченной задолженности по заработной плате 36% приходится на обрабатывающие производства, 35% – на строительство, по 7% – на добычу полезных ископаемых и транспорт, 6% – на сельское хозяйство, охоту и предоставление услуг в этих областях, лесозаготовки, 4% – на производство и 300 310 320 330 340 350 360 370 380 390 2010 2011 2012 2013 2014 2015 с исключением сезонных и календарных факторов (январь 1995 - 100%) 380 400 420 440 460 480 500 520 540 560 580 600 2010 2011 2012 2013 2014 2015 с исключением сезонных и календарных факторов (январь 1995 - 100%) 15

распределение электроэнергии, газа и воды, по 2% – на научные исследования и разработки, управление недвижимым имуществом. Экспорт товаров в июле 2015 г., по оценке, составил 28,2 млрд. долл. США (61,0% к июлю 2014 г. и 93,1% к июню 2015 года). Экспорт в страны дальнего зарубежья в июле 2015 г. снизился по сравнению с июлем прошлого года на 40,5% и составил 24,4 млрд. долл. США, экспорт в страны СНГ сократился на 36,5% (3,8 млрд. долл. США). Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта России в январе-июле 2015 г. выросла относительно января-июля 2014 г. на 0,6 п. пункта и составила 86,6%, доля стран СНГ – соответственно уменьшилась до 13,4 процента. В июле 2015 г. цена на нефть марки «Urals» снизилась относительно июня 2015 г. на 9,5% и составила 55,5 доллара США за баррель (средняя цена по данным агентств Аргус и Платтс), по сравнению с июлем 2014 г. цена сократилась на 47,3 процента. В январе-июле 2015 г. цена на нефть «Urals» снизилась по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 46,9% до 56,8 доллара США за баррель. Динамика экспорта товаров и мировых цен на нефть Urals (январь 2010 г. - июль 2015 г.) Динамика мировых цен на медь, никель и алюминий (в долларах США за тонну) Источник: Банк России, агентства Аргус и Платтс Источник: Лондонская биржа металлов По данным Лондонской биржи металлов, в июле 2015 г. относительно июня 2015 г. цена на алюминий снизились на 2,7%, на никель – на 10,9%, на медь – на 6,5 процента. По сравнению с июлем 2014 г. цена на алюминий уменьшилась на 15,2%, на медь – на 23,2%, на никель – на 40,2

процента. В январе-июле 2015 г. относительно соответствующего периода прошлого года медь продавалась на 15,5% дешевле, никель – на 21,0%, алюминий – на 0,9 процента. Средние контрактные цены на российский природный газ, по данным Международного валютного фонда, на границе Германии в июле 2015 г. уменьшились на 8,5% относительно предыдущего месяца и составили 240,5 долл. США за тыс. куб. м., по сравнению с июлем 2014 г. цена на газ снизилась на 28,9 процента. В январе-июле 2015 г. цена на природный газ составила 292,2 доллара США за тыс. куб. м., снизившись на 23,0%, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. По предварительным данным Минэнерго России, в июле 2015 г. по сравнению с июлем 2014 г. экспорт нефти в физическом выражении снизился на 9,9%, экспорт газа природного вырос на 1,5%, каменного угля – на 23,9 процента. В январе-июле 2015 г. по сравнению с январем-июлем 2014 г. экспорт нефти вырос на 6,6%, угля каменного – на 1,8%, экспорт газа природного сократился на 10,9 процента. Импорт товаров в июле текущего года, по оценке, составил 17,0 млрд. долл. США (58,1% к июлю 2014 г. и 102,8% к июню 2015 года). Импорт из стран дальнего зарубежья в июле 2015 г. составил 14,7 млрд. долл. США (57,0% к июлю 2014 г.), из стран СНГ – 2,3 млрд. долларов США (66,9% к июлю 2014 года). Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме импорта России, по оценке, в январе-июле 2015 г. по сравнению с январем-июлем 2014 г. снизилась на 0,2 п. пункта и составила 87,7%, стран СНГ – соответственно увеличилась. По предварительным данным таможенной статистики, в январе – июле 2015 г. импорт товаров из стран дальнего зарубежья в стоимостном выражении по сравнению с аналогичным периодом 2014 года сократился на 39,6 процента. В июле 2015 г. относительно июля 2014 г. импорт из стран дальнего зарубежья сократился в 1,8 раза, уменьшились закупки продукции машиностроения в 2 раза, текстильных изделий и обуви – в 1,7 раза, продовольственных товаров – в 1,6 раза, химической продукции – в 1,5 раза. В июле 2015 г. стоимостной объем импорта товаров из стран дальнего зарубежья по сравнению с июнем 2015 г. увеличился на 3,9 процента. При этом импорт текстильных изделий и обуви вырос на 42,9%, химической продукции – на 3,8%, а ввоз машиностроительной продукции снизился на 0,4%, продовольственных товаров и сырья для их производства – на 3,7 процента. Положительное сальдо торгового баланса в июле 2015 г., по оценке, составило 11,2 млрд. долл. США, относительно июля 2014 г. снизилось на 34,0 процента. В июле ослабление номинального эффективного курса рубля составило 3,3%, а в целом за январь-июль 2015 г. (из расчета июль 2015 г. к декабрю 2014 г.) – укрепление в 7,5 процента. Реальный эффективный курс за июль ослаб на 2,6%, в целом за первые семь месяцев текущего года его укрепление оценивается Банком России в 14,2 процента. По расчетам Минэкономразвития России, за июль текущего года ослабление рубля в реальном выражении к доллару составило 3,7%, к евро – 1,2%, к фунту стерлингов – 3,6%, к швейцарскому франку – 1,5%, к японской иене – 3,9%, к канадскому доллару – 0,3%, к австралийскому доллару – 0,1 процента. В целом за январь-июль (из расчета июль 2015 г. к декабрю 2014 г.) реальное укрепление рубля к доллару составило 4,8%, к евро – 19,4%, к фунту стерлингов – 7,2%, к швейцарскому франку – 4,5%, к японской иене – 9,6%, к канадскому доллару – 15,7%, к австралийскому доллару – 17 процентов. 17 За июль

текущего года объем международных резервов сократился на 3,945 млрд. долл. США против увеличения на 4,801 млрд. долл. США месяцем ранее (в июле 2014 г. наблюдалось уменьшение на 9,488 млрд. долл. США). При этом отрицательная валютная переоценка резервов, номинированных в евро, фунтах стерлингов, канадских и австралийских долларах составила за июль 3,95 млрд. долл. США из-за ослабления курса указанных валют по отношению к доллару США, объем операций Банка России по нетто-покупке валюты – 3,76 млрд. долл. США, отрицательное изменение стоимости монетарного золота – 3,27 млрд. долл. США, прочие изменения составили отрицательную величину в размере около 0,5 млрд. долл. США. В целом за январь-июль сокращение резервов составило 27,834 млрд. долл. США (в январе-июле годом ранее - 40,833 млрд. долл. США). По состоянию на 1 августа 2015 г. объем международных резервов составил 357,626 млрд. долл. США. Дефицит федерального бюджета на кассовой основе в январе-июле текущего года составил, по предварительным данным Минфина России, 1121,72 млрд. руб., или 2,7% ВВП против профицита в размере 739,14 млрд. руб. (1,9% ВВП) за аналогичный период годом ранее. При этом доходы бюджета составили 7794,39 млрд. руб., или 19,0% ВВП (8255,67 млрд. руб., или 21,28% ВВП в январе-июле 2014 года), а расходы бюджета (на кассовой основе) – 8916,1 млрд. руб., или 21,7% ВВП против 7516,53 млрд. руб. (19,4% ВВП) за первые семь месяцев предыдущего года. Непроцентные расходы сложились в объеме 8626,16 млрд. руб., или 21% ВВП (7290,6 млрд. руб., или 18,8% ВВП в январе-июле 2014 года), а обслуживание государственного долга (процентные расходы) составило 289,94 млрд. руб., или 0,7% ВВП против 225,93 млрд. руб., или 0,58% ВВП в январе-июле годом ранее.

60% 110% 160% 210% 260% янв.95 июл.95 янв.96 июл.96 янв.97 июл.97 янв.98 июл.98 янв.99 июл.99 янв.00 июл.00 янв.01 июл.01 янв.02 июл.02 янв.03 июл.03 янв.04 июл.04 янв.05 июл.05 янв.06 июл.06 янв.07 июл.07 янв.08 июл.08 янв.09 июл.09 янв.10 июл.10 янв.11 июл.11 янв.12 июл.12 янв.13 июл.13 янв.14 июл.14 янв.15 июл.14

Динамика среднемесячных реальных курсов рубля (январь 1995 г. = 100%) реальный эффективный курс к доллару США к евро 18 Состояние денежно-кредитной сферы и курсы рубля 2014 2015 январь- июль июль январь- июль год январь- июль июль январь- июль Денежная масса (агрегат М2), млрд. руб. (на конец периода) 30426,2 30524,8 30524,8 32110,5 32492,8 32650\* 32650\* Изменение за период, % -3,1 0,3 -2,8 2,2 1,2 0,5 1,7 Изменение за период в реальном выражении, % -7,6 -0,2 -7,7 -8,2 -6,7 -0,3 -7,1 Денежная база (в широком определении), млрд. руб. (на конец периода) 9672,4 9613,5 9613,5 11332,0 9706,5 9805,7 9805,7 изменение за период, % -7,9 -0,6 -8,5 7,9 -14,3 1,0 -13,5 Курс рубля к доллару (средний за период), руб. за доллар 34,98 34,64 34,935 38,40 57,47 57,08 57,42 Индекс реального укрепления рубля к доллару (за период) (с учетом инфляции в США)\* 98,0 99,8 97,8 65,5 108,8 96,3 104,8 Курс рубля к евро (средний за период), руб. за евро 47,99 46,95 47,84 50,79 64,40 62,82 64,18 Индекс реального укрепления рубля к евро (за период) (с учетом инфляции в Еврозоне)\* 100,6 100,9 101,4 73,4 120,8 98,8 119,4 Индекс реального эффективного курса рубля (за период)\* 101,6 99,8 101,4 72,6 117,3 97,4 114,2 Международные резервные активы (изменение за период), млрд. долл. -31,345 -9,488 -40,833 -124,135 -23,889 -3,945 -27,834 Индекс потребительских цен (на конец периода, в % к декабрю пред. года) 104,8 100,5\*\* 105,3 111,4 108,5 100,8\*\* 109,4 Цены на нефть Urals (мировые), долл./бarr. 107,28 105,40 106,99 97,60 56,99 55,51 56,76 \*оценка Минэкономразвития \*\* к июню По оценке Минэкономразвития России, за июль текущего года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата М2)

составило 0,5%<sup>1</sup>. При этом увеличение наличных денег в обращении (денежного агрегата М0) составило 1%, депозитов в национальной валюте - 0,3%. В целом за январь-июль текущего года увеличение денежной массы составило 1,7% против сокращения на 2,8% в январе-июле 2014 года. Денежный агрегат М0 сократился за первые семь месяцев, по оценке, на 6,2%, депозиты в национальной валюте возросли на 3,9%. В результате удельный вес наличных денег в обращении (денежного агрегата М0) в составе денежного агрегата М2 за первые семь месяцев текущего года сократился на 1,7 п. пункта (в том числе за июль – увеличился на 0,1 п. пункта) и на 1 августа текущего года составил 20,6%<sup>1</sup>. По состоянию на 1 августа годовой темп прироста денежного агрегата М2 составил 7% по сравнению с также 6,8% на 1 июля и 2,2% на 1 января. 19 против 22,3% на 1 января и 22,5% - на 1 августа годом ранее. Денежный мультипликатор за июль сократился с 3,35 до 3,33, а уровень ликвидности по состоянию на 1 августа (как и на 1 июля) составил 10 процентов. Объем денежной базы в широком определении, характеризующей денежное предложение со стороны органов денежно-кредитного регулирования, за июль возрос на 1%, а в целом за январь-июль – сократился на 13,5% (против уменьшения на 8,5% за первые семь месяцев годом ранее) и составил по состоянию на 1 августа текущего года 9805,7 млрд. рублей. Основным источником сокращения объема денежного предложения в январе-июле текущего года стало сужение рефинансирования кредитных организаций со стороны Банка России: сокращение валового кредита банкам составило 3217,5 млрд. руб. против увеличения на 901 млрд. руб. за январь-июль 2014 г. (годом ранее основным источником сокращения объема денежного предложения (после сокращения чистых международных резервов органов денежно-кредитного регулирования) было накопление остатков средств на счетах расширенного правительства в Банке России. Тогда чистый кредит расширенному правительству со стороны органов денежно-кредитного регулирования сократился за январь-июль на 1036,7 млрд. рублей). Чистые международные резервы органов денежно-кредитного регулирования за январь-июль текущего года увеличились по фиксированным валютным курсам на 32,4 млрд. руб. (уменьшились на 1141 млрд. руб. в январе-июле 2014 года). Совокупный объем кредитов нефинансовым организациям и физическим лицам за июль увеличился на 2,3% до 41030,9 млрд. рублей. При этом объем кредитов нефинансовым организациям возрос на 3,1% и составил 30292,7 млрд. руб.; объем кредитов физическим лицам увеличился на 0,1%, до 10738,3 млрд. рублей. В целом за январь-июль совокупный объем кредитов нефинансовым организациям и населению возрос на 0,4% (сократился на 0,8% с исключением влияния изменения валютного курса), кредиты нефинансовым организациям увеличились на 2,6% (на 0,9% с исключением влияния); кредиты физическим лицам – уменьшились на 5,2% (на 5,3 процента). В июле инфляция потребительских цен составила 0,8%, после 0,2% в июне и 0,5% годом ранее. За годовой период инфляция в июле ускорилась до 15,6% с 15,3% в июне. Очередная индексация коммунальных тарифов в среднем на 8,2% внесла в инфляцию 0,5 п. пункта (годом ранее – 0,2 п. пункта), что находится в прогнозируемом диапазоне. Кроме того синхронно были повышены тарифы на жилищные услуги, регулируемые на местах. Совокупный рост тарифов ЖКХ составил 7,6%, а их вклад в инфляцию июля – 0,6 п. пункта. Инфляция и БИПЦ

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

ИПЦ	БИПЦ	Курс рубля	правая шкала	Прирост цен в %	м/м	Курс рубля	руб / \$	США	оц																	
20	30	40	50	60	70	0,0	0,2	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	2014	2015

4, 3, 2, 0 20 Вклад остальных компонент в инфляцию июля составил 0,2 п. пункта, также как и в июне (0,2 п. пункта). Базовая инфляция в июле также сохранилась на уровне июня (0,4%) после уверенного ее снижения в течение всего первого полугодия. Продолжающееся ослабление рубля сказывается на динамике инфляции в августе – в течение прошедших трех недель августа еженедельная инфляция держится на нулевой отметке против традиционной сезонной дефляции в этот период. Это свидетельствует о новой волне усиления инфляции, несмотря на значительное падение потребительского спроса, достигшее в середине года почти 10 процентов. Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Возобновление падения рубля с июня, (которое к середине августа достигло 20%), вновь усилило его эффект на инфляцию. Вклад курса рубля в инфляцию повысился в июле на 0,2 п. пункта, а за прошедший период августа - еще на 0,2 п. пункта (до 8 п. пункта). В мае-июне вклад курса рубля в годовую инфляцию снизился до 7,5-7,6 п. пункта против максимума 8,7 п. пункта в марте. Структура инфляции в июле 2015 г. характеризовалась следующими показателями:

Показатель	май	июнь	июль	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль
Инфляция (ИПЦ)	0,4	0,2	0,8	9,4	15,8	15,3	15,6	15,6	15,6	15,6
Продовольственные товары	0,1	-0,4	-0,3	10,5	20,2	18,8	18,6	18,6	18,6	18,6
в том числе - без плодоовощной продукции	0,2	0,2	0,3	10	19,5	18,4	17,5	17,5	17,5	17,5
Непродовольственные товары без бензина	0,6	0,3	0,3	9,8	15,1	15,1	15,0	15,0	15,0	15,0
Рыночные услуги	0,8	1,4	0,9	7,5	12,7	13,0	13,2	13,2	13,2	13,2

Ослабление курса рубля сказалось на усилении роста цен во всех секторах потребительского рынка. На продовольственные товары в июле цены продолжали снижаться (-0,3% в среднем по группе), на что основное влияние оказало продолжающееся удешевление плодоовощной продукции (-4,2%). Однако с исключением плодоовощной продукции в июле рост цен (+0,3%) несколько превысил июньский показатель (+0,2%). На непродовольственные товары в июле цены выросли на 0,3%, как и в июне, тогда как обычно в июле в сезон отпусков цены практически не растут вследствие низкого сезонного спроса. Влияние ослабления рубля сказывается на высокий динамике цен рыночных услуг – за два месяца прирост на 2,2% (для сравнения годом ранее – 1,7%). Ослабление рубля также отразилось на более высоком росте цен в промышленности (CDE) в июле. Цены производителей за месяц увеличились на 1,5%

Месяц	янв	фев	мар	апр	май	июн	июл	авг	сен	окт	ноя	дек
2014	0	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22
2015	0	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22

Вклад основных факторов в инфляцию 21 (не учтено июльское повышение цен и тарифов в электроэнергетике). С начала года по июль и за годовой период цены производителей промышленных товаров выросли на 13,1 процента. Динамика цен в промышленности (к июню 2014 г.) Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

На торгуемые на внешних рынках российские товары (материально-сырьевые ресурсы) цены производителей выросли в целом на 0,3% вследствие падения мировых цен на нефть. Без учета нефти цены выросли сразу на 2,4%, так как ослабление рубля перекрывало понижающий эффект от ухудшения конъюнктуры. С начала года рост цен на торгуемые товары достиг 26,7%, за годовой период – 19,3 процента. Опережающий рост цен в данном секторе создает потенциал для усиления давления инфляции издержек на потребителей. На товары, неторгуемые на внешних рынках, цены производителей (с исключением энергетики и добычи газа), по расчету Минэкономразвития России, в июле увеличились на 1,1-1,2%, также как и за весь второй квартал (с начала года – на 9,2%, за годовой период – рост на 14%). Под давлением ослабления рубля снижение цен сельхозпроизводителей на пшеницу затормозилось: третий месяц подряд цена на высоком уровне – 8,6 в тыс. руб./т

(для сравнения – в январе 8,7 тыс. руб./т) при благоприятных прогнозах нового урожая. Новая волна ослабления рубля и усиление волатильности привели к росту инфляционных ожиданий, в том числе со стороны инфляции издержек, что отразилось на ускорении ценовой динамики, так как не все импортозависимые производители на фоне падения спроса смогли компенсировать рост затрат (в частности, производители автомобилей). Также плановая индексация регулируемых тарифов в июле на газ и в электроэнергетике будет дополнительным фактором давления на издержки во втором полугодии, особенно в энергоемких секторах. При этом запас финансовой прочности в промышленности постепенно исчерпывается вследствие продолжающегося падения спроса и ухудшения мировой конъюнктуры на товары российского экспорта, что будет давить на цены и сдерживать динамику производства. Сальдированный финансовый результат в промышленности за первое полугодие 2015 г. увеличился в 1,5 раза. Значительный рост прибыли в промышленности (в 2,1 раза), наблюдался в первом квартале, обусловленный ослаблением курса рубля при относительно благоприятной мировой конъюнктуре и росте масштабов экспорта. -6 -4 -2 0 2 4 6 8 10 12 14 16 18 20 июл авг сен окт ноя дек янв фев мар апр май июн июл авг сен 2015 Инфляция (ИПЦ) БИЦП Промышленность (ИЦП на внутр. рынке) Торгуемые товары Неторгуемые товары Торгуемые товары на внешних рынках: нефть сырая; коксующиеся угли; железная руда; черные металлы; цветные металлы; основная химия; целлюлозно-бумажная деятельность Неторгуемые товары (с искл. электроэнергетики): уголь энергетический; готовые металлические изд. (28); резиновые и пластмассовые изделия (DH); машиностроение (DK+DL+DM); деревообрабатывающая (DD); строительные материалы (DI); пищевые продукты (DA); Прирост цен, в % (к июню 2014 г.) оценка 22 Во втором квартале динамика прибыли заметно ухудшилась. На фоне укрепления курса рубля и ухудшения мировой конъюнктуры на рынке металлов с апреля рост прибыли в промышленности замедлился. С мая прибыль снижается (в мае на 11,6%, в июне – на 25,5%), в основном из-за падения эффективности экспорта (в секторе торгуемых товаров прибыль снизилась на 4,9%а). В секторе неторгуемых товаров рост прибыли замедлился вследствие упавшего спроса и выросших издержек.

<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/32a21d8f-9feb-4317-b9da-802a9691c8a0/%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3+%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%B8%D1%8E%D0%BB%D1%8C+2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=32a21d8f-9feb-4317-b9da-802a9691c8a0>

## 4.2. АНАЛИЗ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ.

**Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

При выделении сегмента рынка, к которому относится объект оценки, оценщиком учтен результат анализа НЭИ и использован следующий алгоритм анализа:

- определение назначения объекта недвижимости;
- определение класса объекта недвижимости;
- определение местоположения.

В соответствии с результатами проведенного анализа, НЭИ объекта оценки является его использование в качестве производственно-складского помещения класса С, расположенного в промзоне в черте г. Москва.

**Анализ ценовой информации (фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости на рынке промышленно-складской недвижимости Москвы и Московской области). Информация по ценообразующим факторам**

Общая характеристика рынка производственно-складской недвижимости Москвы

Рынок производственно-складской недвижимости является индикатором всего состояния рынка недвижимости. Развитие рынка производственно-складской недвижимости происходит чаще всего неравномерно из-за влияния ряда факторов. Доминирующая роль в этом процессе, в зависимости от текущего спроса, переходит либо к компаниям арендаторам площадей, либо к девелоперам, собственникам помещений. Сейчас все более заметен переход в сторону предприятий-клиентов, которые являются непосредственными потребителями данного рынка. Потребности бизнеса в индивидуальных проектах и решениях на сегодняшний день это осознанная необходимость. Качество объекта недвижимости, особенности будущего здания, их расположение и инфраструктура зачастую оказывают огромное влияние на производственную деятельность предприятия, способствует достижению большей эффективности работы и минимизации затрат. Таким образом, все возрастающие потребности клиентов в производственно-складской недвижимости оказывают явное влияние на разработку таких складских проектов, которые бы в полной мере соответствовали современным требованиям.

Использование иностранного опыта в области производственно-складской недвижимости в последнее время, привело к появлению таких, новых для России форматов, как бизнес-парки, технопарки и индустриальные парки. Западные инвесторы также оценили привлекательность этого рынка, особенно частные инвесторы.

За период с 2013 года по 2015 год, Градостроительная земельная комиссия, возглавляемая С.Собяниным, выдала разрешения на строительство 6 млн кв. метров производственных площадей. В приоритете у города — создание высокотехнологичных и инновационных производств, базирующихся в технополисах и технопарках. Их резидентам власти готовы предоставить пакет налоговых и имущественных льгот.

Москва больше не является крупным промышленным центром, которым она оставалась до середины 80-х годов прошлого столетия. Однако это не значит, что город не нуждается в новых производственных площадях. Они обеспечивают население рабочими местами и создают базу для пополнения доходной части бюджета. По словам главы столичного Стройкомплекса Марата Хуснуллина, за три года городские власти выдали разрешения на строительство 6 млн кв. метров промышленной недвижимости. В основном это будут высокотехнологичные и инновационные производства, а также объекты пищевой и легкой промышленности, работающие на обеспечение потребностей мегаполиса.

«Перед нами стоит задача гармоничного развития города, в котором рядом расположены жилые кварталы, парки, кинотеатры, детские сады, школы и, конечно, места приложения труда. Создание рабочих мест рядом с местами проживания позволит сократить так называемую маятниковую миграцию и, как следствие, улучшит транспортную обстановку в городе», — пояснил цели такой политики Марат Хуснуллин. По его словам, площадки под размещение новых производственных мощностей расположены на территории неработающих заводов или в новой Москве, которая особенно остро нуждается в точках приложения труда.

Среди столичных промзон, которые сохраняют свой производственный статус, в горадминистрации называют, в частности, промзоны «Вагоноремонт», где компания «Вимм-Билль-Данн» рассчитывает построить дополнительные объекты площадью 20,6 тыс. кв. метров, и «Воронцово» — там появится вычислительный комплекс Института



прикладной математики им. М.В. Келдыша РАН площадью 45 тыс. кв. метров. (Также к «Воронцово» приглядываются хлебобулочный комбинат «Черемушки» и один из автобусных парков. По мере развития эта территория получит дополнительно 5-6 тыс. рабочих мест.) Сохранит свой нынешний статус и промзона «Калошино», расположенная в границах четырех районов — Преображенского, Богородского, Гольяново и Метрогородка. Помимо пищевых производств (Черкизовского мясокомбината и молочного завода) здесь действуют асфальтобетонный завод, заводы «Метромаш» и «Котлоочистка», а также ТЭЦ-23. В процессе реорганизации площадь производственной застройки возрастет в 2,5 раза, а число рабочих мест — в 4. Аналогичная судьба ждет промзону «Огородный проезд», более 50% которой занимают действующие промышленные предприятия, в том числе Останкинский пивоваренный завод, Останкинский мясокомбинат, производство плавящихся сырков «Жарат». А также компрессорный завод «Борец», завод «Станколит», Мост-вторцемент и лакокрасочный завод «Оливеста». Для реновации рассматривают территорию площадью 100 га. По предварительным данным, речь здесь идет не о жилье, а о модернизации промышленных объектов согласно экостандартам и строительстве новых складских помещений.

А вот промзона «Перово» в процессе реорганизации сохранит свою направленность лишь частично. Как известно, химзавод «Кусково» уже был ликвидирован, а занимаемые им земельные участки переданы под строительство жилья. На сохраняемой части промзоны предполагается разместить современные швейные и трикотажные производства, а также предприятия по выпуску инновационного теплообменного оборудования. «Таким образом, бывшие депрессивные промзоны и присоединенные территории застраиваются не только жильем, но и производственными объектами, что позволяет создавать новые рабочие места в непосредственной близости от места жительства горожан», — отмечает Марат Хуснуллин.

Красной строкой в программе промышленного развития Москвы прописано развитие технополисов и технопарков, которые должны содействовать развитию приоритетных для города инновационных и высокотехнологичных производств. За последние несколько лет в мегаполисе были организованы один технополис («Москва») и шесть технопарков («Слава», «Строгино», «Мосгормаш», «Сапфир», «Визбас» и «Калибр»), в которых размещаются более 360 компаний — производители промышленной продукции и поставщики сервисных услуг с общим числом работающих около 5 тыс. человек. В 2012-2014 годах резиденты инвестировали в развитие своих предприятий 10 млрд руб. А по итогам одного только прошлого года перечислили в бюджет Москвы более 1 млрд руб. Чиновники ожидают, что в ближайшее время число таких объектов резко возрастет: согласно прогнозу в конце 2016 года в городе будут работать 54 технопарк, четыре технополиса и два индустриальных парка.

По словам Марата Хуснулина, инвесторов привлекают льготы, которые им дают городские власти. Управляющие компании и резиденты платят пониженную ставку земельного налога, льготную аренду земельного участка, находящегося в собственности Москвы, на 10 лет освобождаются от уплаты налога на имущество и могут получить крупные субсидии (от 100 до 300 млн руб. в год) на развитие имущественного комплекса и инфраструктуры. «Город стратегически не может оставаться без мощной промышленной и инновационной функции, а предлагаемые формы поддержки — в первую очередь налоговые льготы — будут способствовать расширению производств, созданию условий для долгосрочной занятости и росту поступлений по НДФЛ», — подчеркивает глава Департамента экономической политики и развития Максим Решетников.

Что касается новой Москвы, то в 2015 году в Троицке уже появился свой технопарк, созданный при организационной и финансовой поддержке «РОСНАНО».

На его базе должны развиваться прикладные лазерные технологии (для медицины и промышленности), новые материалы (включая углеродные и композиционные

материалы, оптические покрытия), новая электроника (в том числе решения для современной потребительской электроники), приборостроение, прототипирование и технологический инжиниринг, биотехнологии. Кроме того, на присоединенных территориях планируется создавать логистические комплексы и перерабатывающие производства. Сейчас, по оценкам Департамента градостроительной политики, действующими производствами в новой Москве занято всего 1,5 тыс. га, чего, по мнению чиновников, явно недостаточно. В границах МКАД площадь промышленно-коммунальных зон составляет 18,8 тыс. га. И эта пропорция со временем должна измениться.

Прошедший год был крайне благоприятным периодом для рынка складской недвижимости и характеризуется высокими показателями спроса и предложения – несмотря на высокие объемы ввода, уровень вакантных площадей оставался на низком уровне (1-2%), наблюдался высокий уровень объема поглощения - около 1,3 млн. кв. м.

#### Предложение на рынке производственно-складской недвижимости Москвы

В I квартале 2015 года в эксплуатацию было введено около 270000 кв. м качественных производственно - складских площадей, что на 35% превышает аналогичный показатель прошлого года. Столь значительный объем обусловлен переносом сроков ввода в эксплуатацию ряда объектов, ранее планируемых к выходу в 2014 году. Таким образом, общий объем качественных производственно - складских объектов в Московском регионе сегодня составляет около 9,7 млн кв. м.

Доля вакантных площадей достигла уровня 7,9%. В текущем периоде данный показатель сформирован преимущественно за счет площадей, высвободившихся после переезда арендаторов, в то время как некоторые введенные в эксплуатацию в I квартале 2015 производственно - складские объекты заполнены полностью или частично.

Стоит отметить, что текущие экономические условия, а также состояние рынка производственно - складской недвижимости в значительной степени повлияют на структуру и объем предложения: ограничение доступа к проектному финансированию на фоне снижения объемов спроса вынуждает девелоперов пересматривать планы как по началу строительства объектов, так и продолжению реализации текущих. Также в условиях изменения конъюнктуры рынка ряд девелоперов переориентирует спекулятивные проекты, строительство которых еще не началось, в объекты, которые будут построены под конкретного клиента. По прогнозам Knight Frank, снижение объема введенных в эксплуатацию качественных складских площадей может составить порядка 40% от ранее заявленного на 2015 г.

Количество объектов производственно-складского назначения в июле 2015 г. выросло на 16%, а их общая площадь - уменьшилась на 13%. Объем предложения составил 160 объектов общей площадью 575 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений снизилась на 2% и составила 1 290 \$/кв.м, причем цены снизились как по объектам, которые экспонируются уже давно, так и по остальным.

Объем предложения объектов свободного назначения в июле 2015 г. по количеству сократился на 35%, по общей площади - на 43%, составив 189 объектов общей площадью 278 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения по сравнению с июнем уменьшилась на 9% и составила 3 711 \$/кв.м, что произошло как за счет снижения цен на 3% по объектам, которые экспонируются уже не первый месяц, так и за счет выхода в июле дешевого крупного объекта на ул.Поморской (6 700 кв.м, 1 764 \$/кв.м).

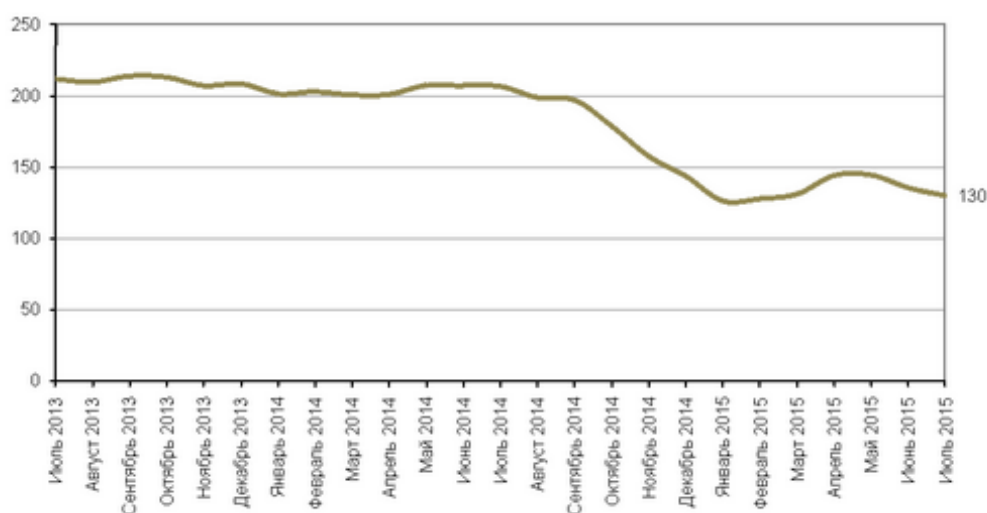
Судя по тому факту, что уровень снижения цен как за месяц, так и за 12 месяцев выше по ПСН, влияние проблем в макроэкономике на данный сегмент по сравнению с ПСП оказалось выше.

Объем предложения производственно-складских объектов в июле 2015 г. составил 537 объектов общей площадью 673 тыс. кв.м, уменьшившись за месяц и по количеству и по общей площади на 28%.

Средняя ставка аренды в июле уменьшилась на 4% и составила 130 \$/кв.м/год, что на фоне стабильных рублевых ставок было обусловлено исключительно изменением курса доллара.

ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, \$/кв.м/год
значение	537	83	673	1,25	130
к июню 2015	- 28%	- 31%	- 28%	+ 1%	- 4%
к июлю 2014	- 5%	- 35%	+ 2%	+ 7%	- 37%

Средняя ставка по производственно-складским помещениям, \$/кв.м/год

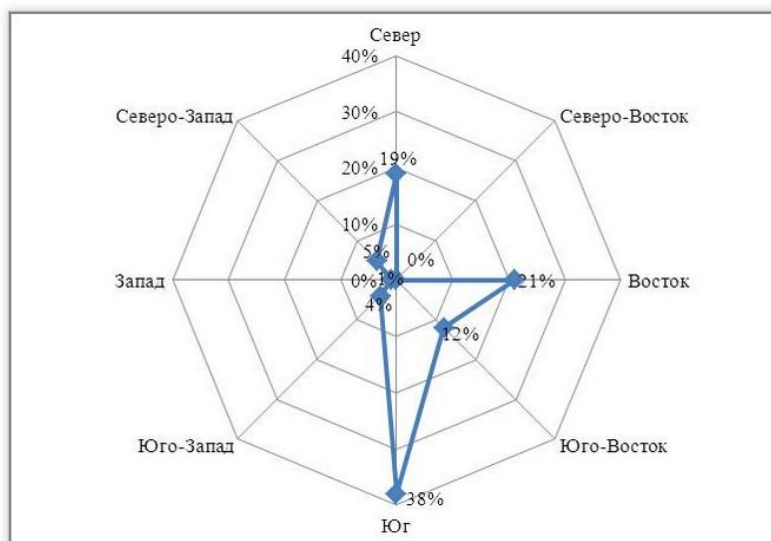


Анализируя территориальное распределение новых объектов, стоит отметить, что почти 2/3 введенных в эксплуатацию в I квартале 2015 года качественных складских площадей расположены на южных направлениях (юг, юго-восток, юго-запад) Московского региона. Так, на юго-восток пришлось порядка 40%, на юг и юго-запад суммарно – чуть более 30%, в то время как в северном направлении в эксплуатацию был введен наименьший объем качественных складских площадей.

Наибольшие объемы ввода промышленно-складских площадей отмечались на южном и юго-восточном направлениях. Данные направления вкупе с юго-западным традиционно пользуется повышенным спросом, и, как следствие, там сосредоточены наибольшие объемы предложения. Такая направленность спроса и предложения обусловлена грузовыми потоками, проходящими через трассу М-4 и Симферопольское шоссе.

## Рисунок 1 Географическая структура ввода промышленно-складских площадей (по данным компании «Praedium»)

Рисунок 1 Географическая структура ввода промышленно-складских площадей (по данным компании «Praedium»)



Существенную долю в объеме вводимых промышленно-складских площадей заняли крупные игроки рынка. Так, например, компания «PNK Group» продолжила развитие проекта «ПНК-Чехов» (введена первая очередь «ПНК-Чехов 2») и «ПНК-Внуков» (введен корпус №9).

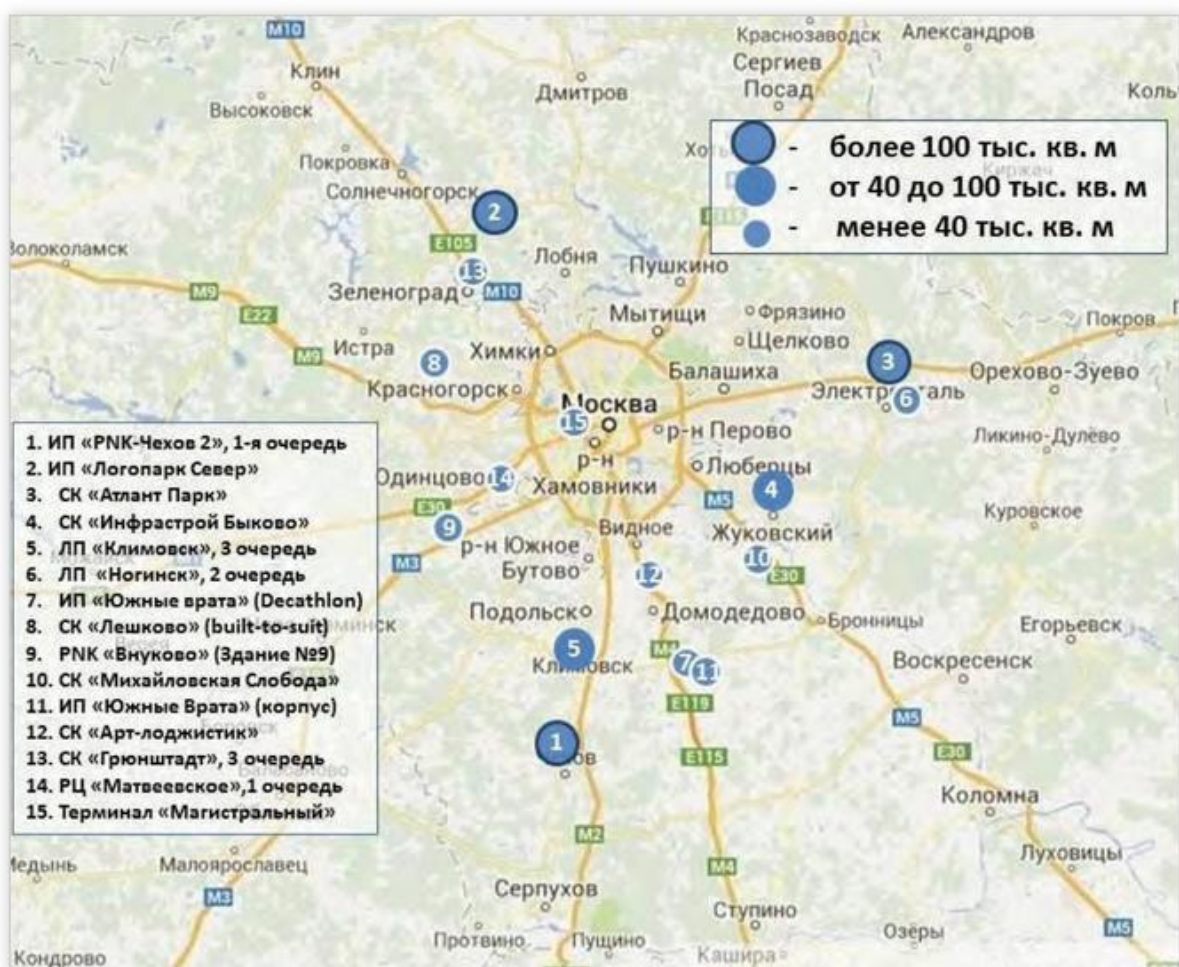
В логистическом парке «PNK-Чехов 2» были введены 2 и 3 корпуса, общей площадью около 127 тыс. кв. м. Данный проект, реализуемый девелоперской компанией PNK Group, стал крупнейшим вводом нового качественного предложения на московском рынке. Логистический парк находится в г. Чехов, в 49 км по Симферопольскому шоссе от МКАД, вблизи одноименного проекта «PNK-Чехов».

Второе место по масштабу ввода досталось проекту, введенному в I полугодии. Им стал логистический парк «Логопарк Север», площадью 110 тыс. м<sup>2</sup>. Девелопером проекта выступила компания «Каравелла». Данный складской объект расположен на 7 км от МКАД по Ленинградскому шоссе в Солнечногорском районе. Логопарк обладает удобным местоположением и весьма привлекателен как для крупнейших российских, так и иностранных компаний. Среди компаний-резидентов стоит отметить: ИКЕА, Global Logistic Projects, Эльдорадо и др.

Девелоперская компания PNK Group, отметилась не только в Чехове, но и вывела на рынок очередные склады в проекте «PNK-Внуково», компания ввела в эксплуатацию три корпуса (3, 8 и 9) общей площадью 101 тыс. м<sup>2</sup>.

Девелоперская компания Raven Russia увеличила свою активность на рынке, продолжив вводить очереди в текущих складских проектах. Таким образом, на рынок вышла третья очередь логистического парка «Климовск» (55 тыс. м<sup>2</sup>) и вторая очередь логистического парка «Ногинск» (37,1 тыс. м<sup>2</sup>).

Рисунок 2 Наиболее значимые производственно-складские объекты, введенные в эксплуатацию



В географической структуре ввода прослеживается тенденция освоения более удаленных от МКАД территорий. Традиционно повышенным спросом пользуются комплексы, расположенные в 20-30 км от МКАД, при этом сейчас активно формируется предложение качественных объектов расположенных на расстоянии до 50 км от МКАД, которые также востребованы, что подтверждается активным использованием схемы «build-to-suit» при реализации данных проектов.

Рынок продажи земельно-имущественных комплексов промышленно-складского назначения как в зоне до 30 км, так и в зоне до 50 км представлен в основном объектами низкого класса, пригодных преимущественно для редевелопмента.

Среди комплексов, введенных непосредственно в черте г. Москва, эксперты выделяют только один объект – терминал «Магистральный», который представляет собой склад индивидуального хранения. Внутреннее пространство организовано по принципу конструктора, что позволяет предложить арендатору площади от 1 до 50 кв. м в одной плоскости. Цены стартуют от 950 руб. за кв. м в месяц и зависят от размера выбранного бокса и срока аренды. Выгодное расположение между двумя важнейшими трассами: Хорошевским и Звенигородским шоссе, а также высокий уровень обслуживания обеспечили стабильный спрос услуги на self storage сразу после начала реализации площадей в новом терминале.

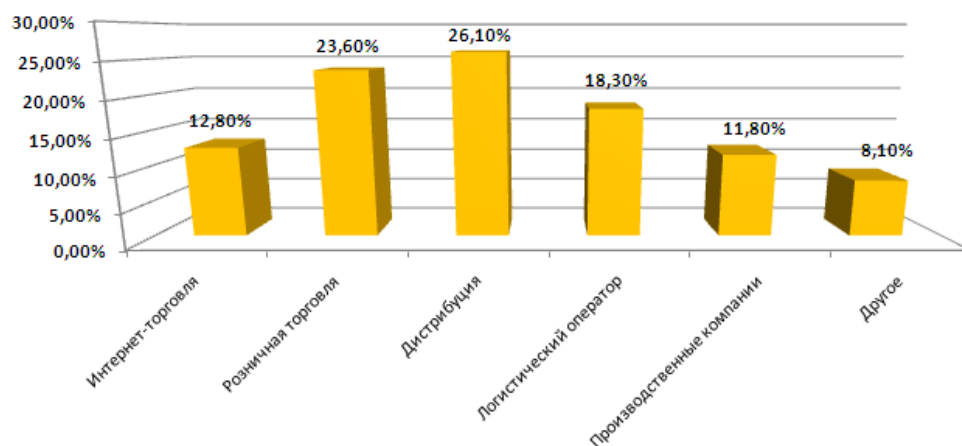
#### Спрос на рынке промышленно-складской недвижимости Москвы

Общий объем сделок на российском рынке по итогам I квартала 2015 года составил порядка 210000 кв. м, что на 35 % ниже показателя за аналогичный период 2014. Основная



доля сделок (около 77%) по-прежнему приходится на Московский регион, что в абсолютном значении составляет 162000 кв. м. Стоит отметить, что в текущем периоде доля Московского региона заметно выросла в структуре географического распределения сделок по России.

В целом на рынке по-прежнему остается дефицит производственно - складских площадей. Практически все введенные в прошедшем квартале площади были сданы или проданы на ранних этапах строительства, поэтому их ввод в эксплуатацию не отразился на объеме свободных помещений. Текущий спрос на большие (более 10 тыс. кв. м) производственно - складские помещения может быть удовлетворен только за счет договоров предварительной аренды (за 6-8 месяцев до окончания строительства) или схем строительства под заказчика.



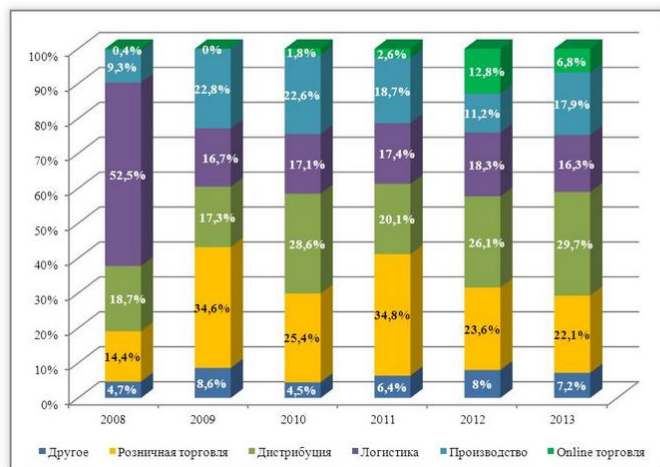
I квартал 2015 г. показал заметное снижение объемов поглощения. При этом активность текущих арендаторов производственно - складских площадей была очень высокой. И это связано, прежде всего, с их желанием получить для себя более выгодные по сравнению с имеющимися условия аренды. Они рассматривают как возможность пересмотра коммерческих условий по имеющимся договорам аренды, так и переезд. Текущий объем свободных площадей в Московском регионе дает арендаторам возможность выбора помещений по разным направлениям области. При этом стоит отметить, что уровень вакантных площадей в среднесрочной перспективе будет корректироваться в сторону уменьшения за счет пересмотра сроков ввода в эксплуатацию строящихся объектов.

Анализ сделок I квартала 2015 года показывает, что среди арендаторов качественных производственно - складских помещений преобладали транспортные и логистические компании, на чью долю пришлась почти половина объема поглощения. Наблюдавшееся на рынке увеличение спроса на услуги логистических операторов сегодня, в условиях нестабильного рынка, связано с желанием компаний минимизировать собственные риски и издержки (расходы на персонал, оборудование склада и WMS-системы) путем заключения договоров на обслуживание логистическими компаниями. Кроме этого, по сравнению с I кварталом 2014 года в общем объеме сделок увеличилась доля дистрибьюторов (22% против 15% в I квартале 2014) и уменьшилась доля розничных операторов (21% против 44% в I квартале 2014).

Уровень спроса (общий объем сделок купли-продажи и аренды) эксперты оценивают в 1,3 млн. кв. м.

Наиболее активными арендаторами и покупателями промышленно-складской недвижимости были крупные торговые компании, дистрибьюторы и производственные предприятия.

Рисунок 3 Распределение сделок на рынке производственно-складской недвижимости по профилю бизнеса арендаторов и покупателей (по данным компании «Knight Frank»)



По данным компании «Jones Lang LaSalle» увеличился средний размер сделки – в среднем составил около 18 тыс. кв. м. Самой крупной сделкой года эксперты называют аренду компанией «ИКЕА» 72 тыс. кв. м. в «Логопарк Север».

Таблица 1 Крупнейшие сделки на рынке производственно-складской недвижимости Московского региона (по данным компании «Jones Lang LaSalle»)

Арендатор/покупатель	Объект	Тип сделки	Площадь, кв. м.
ИКЕА	Логопарк Север	Аренда	72 800
Почта России	Внуково Логистик	Продажа	65 131
Volkswagen	ПНК-Чехов 2	Продажа	43 374
Верный	ПНК Северное Шереметьево	Продажа	41 878
Tweel	ЛП Божово	Аренда	40 300
General Motors	Индустриальный парк Южные Врата	Аренда	39 284
Дикси	Ногинск	Аренда	30 500
Ориол	Индустриальный парк Южные Врата	Аренда	30 086

### Цены сопоставимых объектов на рынке производственно-складской недвижимости

С точки зрения коммерческих условий рынок промышленно-складской недвижимости можно охарактеризовать как стабильный – существенных изменений ставок в течение 2013 года не наблюдалось, текущий высокий уровень ставок объясняется в первую очередь дефицитом качественного предложения.

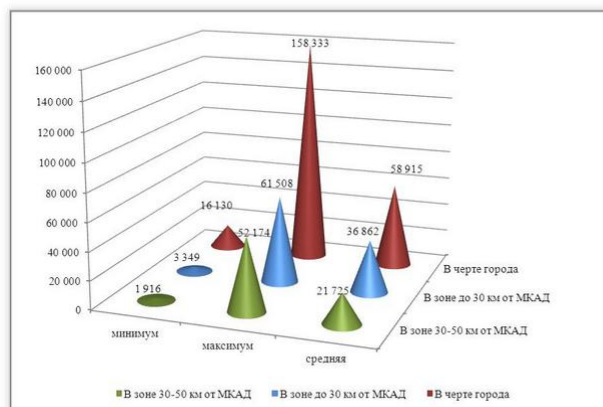
В течение 2013 года уровень арендных ставок качественных промышленно-складских комплексов Московского региона находился в среднем в диапазоне 115-140 USD/кв. м./год (triple net).

Диапазон и средние стоимости предложения промышленно-складских комплексов в зависимости от условной зоны расположения составили (включая объекты под редевелопмент):

- В черте города Москва: 16 130 – 158 333 руб./кв. м., среднее значение 58 915 руб./кв. м.
- В зоне до 20-30 км от МКАД (Подольск, Одинцово, Зеленоград и т.д.): 3 349 – 61 508 руб./кв. м., среднее значение 36 862 руб./кв. м.
- В зоне 30-50 км от МКАД (Электросталь, Чехов, Солнечногорск, Дмитров и т.д.): 1 916 – 52 174 руб./кв. м., среднее значение 21 725 руб./кв. м.



Рисунок 4 Диапазон и средние значения удельной стоимости предложения промышленно-складской недвижимости в зависимости от зоны расположения объекта, руб./ кв.м.



Удельная стоимость площадей в сегменте качественной складской недвижимости Московского региона в среднем находится в диапазоне 900-1 400 USD/кв. м., ставка капитализации – около 11%.

### Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение

Так как стоимость объектов расположенных в черте города значительно выше стоимости объектов расположенных в области, то зависимость удельной стоимости от ценообразующих факторов целесообразно строить по одной из этих групп объектов. Далее для построения зависимостей были выбраны объекты, расположенные в области, ввиду большего количества предложения и, как следствие, более наглядного построения данных зависимостей.

Среди ценообразующих факторов производственно-складской недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные факторы:

В первую очередь можно выделить фактор, связанный с местоположением и транспортной доступностью, а именно - расстояние до МКАД. Данный фактор оказывает наибольшее влияние на цену объектов, расположенных за чертой города, так как на объекты в черте города оказывает значительное влияние множество других факторов, связанных с местоположением (например, расстояние до метро, расстояние до крупных улиц и т.п.). Кроме того, значимым является фактор расстояние до основных транспортных магистралей.

Среди объектов, предлагаемых к продаже в 2013 году, диапазон значений фактора «Расстояние до МКАД» составил 3,6-59 км, среднее – 33 км.

Диапазон значений фактора «Расстояние до основных транспортных магистралей» составил 0,2-9 км, среднее значение – 1,8 км.

Рисунок 5 Влияние фактора «Расстояние до МКАД» на удельную стоимость объекта

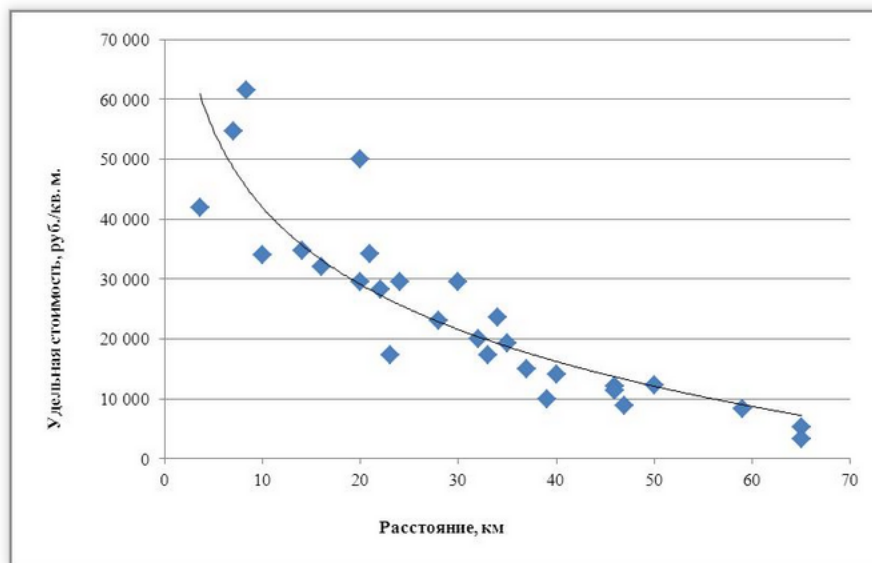
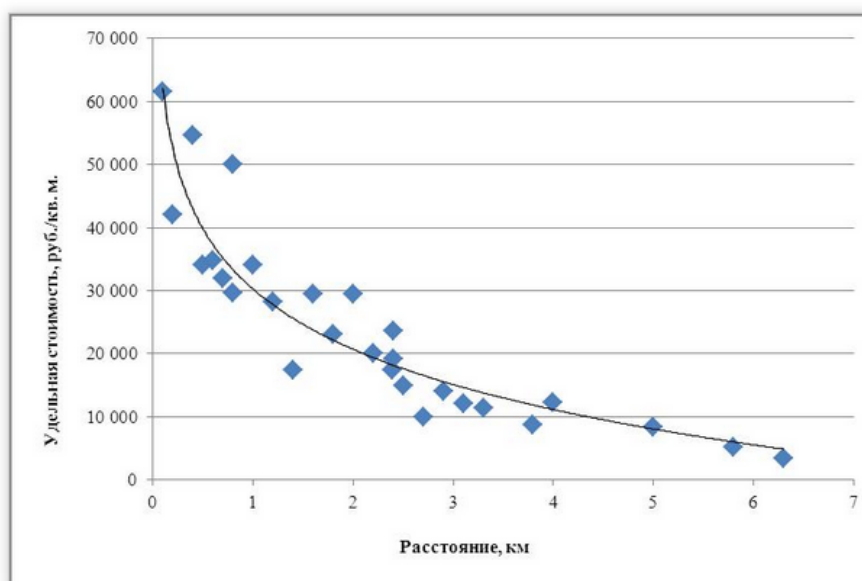
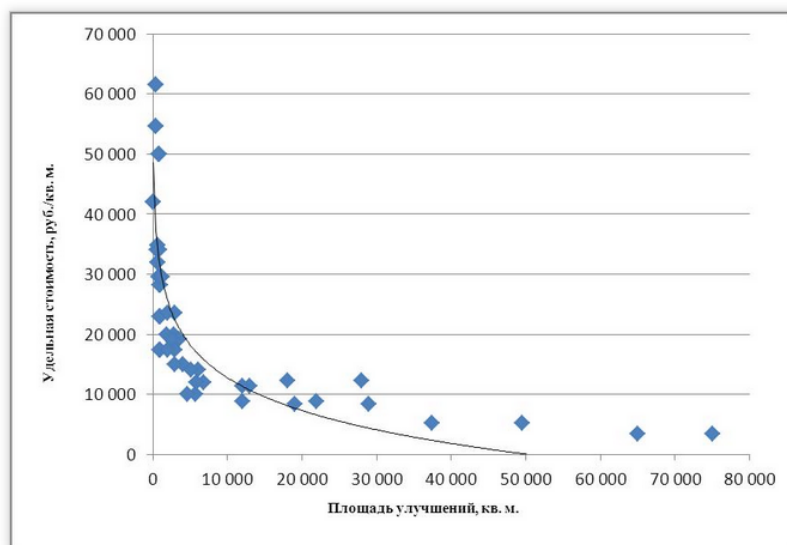


Рисунок 6 Влияние фактора «Расстояние до основных транспортных магистралей» на удельную стоимость объекта



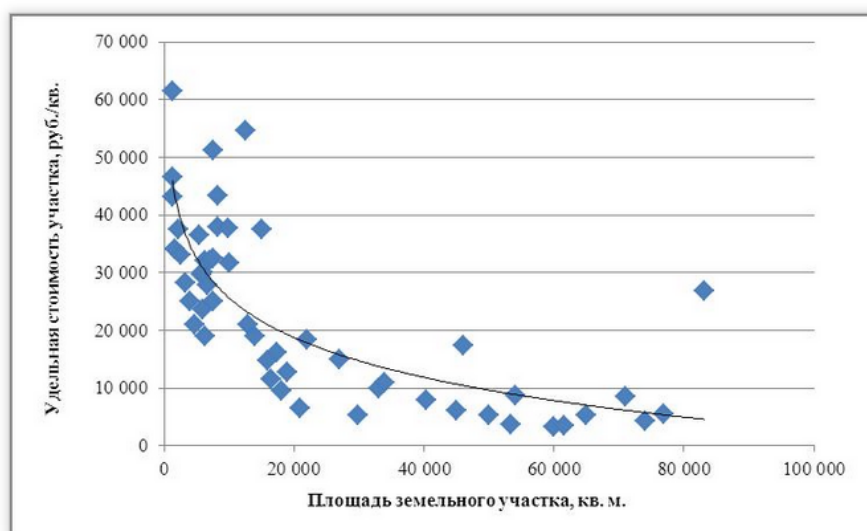
Общая площадь улучшений - по данным опроса агентов, специализирующихся на продаже производственно складской недвижимости Московской области при продаже объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр. Диапазон значений фактора «общая площадь улучшений» составил 110-75 000 кв. м., среднее значение – 8 939 кв. м.

Рисунок 7 Влияние фактора «Общая площадь улучшений» на удельную стоимость объекта



Общая площадь земельного участка. Объекты производственно-складского назначения, имеющие земельный участок большей площади имеют больший спрос на рынке. Так как, на избыточном земельном участке можно организовать стоянку для транспорта, разместить открытый склад для различной продукции, есть возможность маневра большегрузного транспорта. Диапазон значения фактора «Общая площадь участка» составил 1 300-83 200 кв. м., среднее значение – 22 764 кв. м.

Рисунок 8 Влияние фактора «Общая площадь земельного участка» на удельную стоимость объекта



К наиболее значимым качественным факторам относятся: Состояние/уровень внутренней отделки производственно-складских помещений — хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Цены предложений производственно-складских зданий или встроенных помещений, находящихся в хорошем состоянии с простым уровнем отделки, выше цен предложений объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии.

**Таблица 2 Значения фактора «Состояние/уровень внутренней отделки»**

Фактор	Значения фактора			
Состояние объекта	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Отличное
Уровень внутренней отделки	Неудовлетворительный	Удовлетворительный	Хороший	Отличный

Наличие и состояние инженерных сетей также играет значительную роль в формировании стоимости производственно-складского объекта. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта, при этом, с точки зрения реализации производственно-складской функции, первостепенным является наличие электроснабжения и теплоснабжения.

**Таблица 3 Значения фактора «Наличие и состояние инженерных сетей»**

Фактор	Значения фактора				
Наличие инженерных сетей	Газ	Водоснабжение	Канализация	Электричество	Теплоснабжение
	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет
Состояние инженерных сетей	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.

Оснащенность подъездными путями и их удобство – наиболее востребованными являются участки, имеющие несколько удобных подъездных путей. Удобство подъездных путей оценивается по бальной системе, в зависимости от класса и уровня движения автотранспорта по улице, с которой осуществляется заезд транспорта на территорию, а также возможности временной парковки на ней.

**Таблица 4 Значения фактора «Оснащенность подъездными путями и их удобство»**

Фактор	Значение фактора	
Оснащенность подъездными путями	нет	есть
		кол-во подъездов
Удобство подъездных путей	кол-во баллов	

В зависимости от типа производства могут быть учтены и другие ценообразующие факторы (наличие железнодорожной ветки, высота потолков, наличие кранов и т.д.).

### **Основные тенденции и прогнозы на рынке производственно-складской недвижимости Москвы и Московской области**

- На рынке по-прежнему отмечается высокий уровень спроса на фоне дефицита качественного предложения.
- Основной ввод новых объектов приходится на популярные направления: юг, юго-восток, юго-запад.
- Объем сделок в сегменте промышленно-складской недвижимости составил около 1,3 млн. кв. м.
- Относительно новой тенденцией является реализация проектов удаленных от МКАДа на расстояние 30-50 км.
- Реализация проектов по схеме «built-to-suit» становится все более популярной.
- Роста арендных ставок и стоимости продажи объектов не ожидается – основным сдерживающим фактором является неблагоприятный макроэкономический прогноз

на 2015 – 2016 годы (прогнозируется низкий рост ВВП и других социально-экономических показателей).

**Выводы:** близкие к рекордным объемы ввода площадей на рынке производственно-складской недвижимости Москвы и Московской области не оказали существенного влияния на спрос, который продолжает находиться на высоком уровне. При отсутствии серьезных колебаний коммерческих условий на фоне высокого уровня спроса можно сделать вывод о стабилизации рынка. Основными факторами, которые сдерживают рынок от дальнейшего активного развития, являются макроэкономические – нестабильность общеэкономической ситуации увеличивает риски девелоперов, вынуждая последних все активнее работать по схеме «build-to-suit».

Обзор подготовлен по материалам:

<http://www.shopandmall.ru/analyt.php?cod=462>

<http://areal24.ru/industrialnaya-nedvizhimost/skladskie-pomeshheniya/obzor-proizvodstvenno-skladskoj-nedvizhimosti.html>

<http://www.rb.ru/article/rrg-obzor-rynka-kupli-prodaji-kommercheskoy-nedvijimosti-moskvy-iyul-2015/7523984.html>

<http://www.russianrealty.ru/tidings/company/672226/>

<http://www.skladno.ru/analit/94/>

<http://www.shopandmall.ru/analyt.php?cod=462>

[http://www.mos.ru/press-center/smi/index.php?id\\_14=13770](http://www.mos.ru/press-center/smi/index.php?id_14=13770)

<http://www.loglink.ru/news/86205>

[http://re-port.ru/pressreleases/obzor\\_rynka\\_kupli-prodazhi\\_kommercheskoi\\_nedvizhimosti\\_moskvy\\_avgust\\_2015/](http://re-port.ru/pressreleases/obzor_rynka_kupli-prodazhi_kommercheskoi_nedvizhimosti_moskvy_avgust_2015/)

[http://www.1rre.ru/upload/iblock/250/analitics\\_realty\\_retail\\_16\\_09\\_2015\\_99405.pdf](http://www.1rre.ru/upload/iblock/250/analitics_realty_retail_16_09_2015_99405.pdf)

<http://www.rb.ru/article/rrg-obzor-rynka-arendy-kommercheskoy-nedvijimosti-v-moskve-avgust-2015/7536807.html>

<http://www.ricci.ru/ru/analytics/obzor-rynka-skladskoj-i-industrialnoy-nedvizhimosti-za-i-polugodie-2015>

<http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-581/>

<http://zдание.info/2393/2421/news/5676>

<http://www.basel-realty.ru/analytics/Text/79/>

## ГЛАВА № 5. ОБЩИЙ ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Согласно Закона РФ «Об оценочной деятельности», определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества, и выбирается такое, которое дает максимальный доход.

При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.

Использование этих трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта.

После анализа результатов, полученных ими, итоговая стоимость недвижимости устанавливается, исходя из степени объективности оценки с применением различных подходов.

### ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта недвижимости определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта оценки определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + Z_{в/з} * P_{ДЕВ} * (1 - I_{\Sigma}),$$
$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{Физ})(1 - I_{Фун})(1 - I_{Э}), \text{ где:}$$

РС – рыночная стоимость объекта недвижимости;  
СЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок;  
Зв/з – затраты на воспроизводство или замещение улучшений без учета износа;  
П<sub>ДЕВ</sub> – прибыль девелопера;  
И<sub>Σ</sub> – суммарный износ;  
И<sub>ФИЗ</sub> – физический износ;  
И<sub>ФУН</sub> – функциональное устаревание;  
И<sub>Э</sub> – экономическое (внешнее) устаревание.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве и накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости.

### **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

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

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1-3 месяца. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный



период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

## ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает имущество в ожидании будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, проистекающих из факта владения данным объектом.

Основным при использовании данного подхода является определение потенциального, действительного или чистого дохода от эксплуатации объекта оценки, что в свою очередь служит базой для определения его стоимости. Для определения стоимости возможно использование метода прямой капитализации, который базируется на стабильных денежных потоках (постоянный доход), и метода дисконтирования денежных потоков, который наиболее приемлем при переменных денежных потоках (первичные инвестиционные вложения, а затем периодические потоки дохода и доход от реверсии – продажи объекта в конце прогнозного периода).

В рамках доходного подхода к оценке недвижимого имущества используют следующие основные методы оценки:

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по расчетным моделям;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости объекта недвижимости через величину дохода от владения активом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

В данном методе используется простая формула пересчета чистого операционного дохода от объекта недвижимости в его текущую полную стоимость, при этом доход от утилизации не учитывается.

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 объект

Метод капитализации по расчетным моделям - применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. 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

Дисконтирование денежных потоков – это метод, используемый для оценки объектов, приносящих доход, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения активом. Будущие преимущества от операций с объектом недвижимости представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи актива по истечении периода владения.

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

### **СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

### **ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ**

Учитывая специфику объектов оценки и достаточность имеющейся информации, оценщики проанализировали возможности использования каждого из трех подходов и пришли к следующему выводу:

- Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве и накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений.
- Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно

уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. (Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом № 256 МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. пункт 23)

Вместе с тем, затратный подход не способен в полной мере отражать ценовую ситуацию на активных рынках купли-продажи коммерческой недвижимости. В связи с чем, его применение не всегда обосновано и целесообразно.

Так для оцениваемого объекта, применение затратного подхода является ограниченным по следующим причинам:

При исследовании документальной базы было выяснено следующее: согласно данных технического паспорта БТИ № 3016/13 и данных публичной кадастровой карты, общая площадь здания составляет 3072,2 кв.м., а площадь оцениваемых помещений составляет 2316,3 кв.м. В процессе обследования объекта оценки было выяснено, что оцениваемые помещения представляют собой внутренние встроенные помещения (часть здания). Наличие в объекте нежилой коммерческой недвижимости частей (например, внутренних стен, фундаментов, инженерных сетей и коммуникаций), относящихся к смежным встроенным помещениям, величина которых документально не определена, влечет значительные погрешности при определении стоимости каждого нежилого помещения и существенно влияет на величину рыночной стоимости объекта.

Применения базисно-индексного метода оценки (определение затрат на основании сборников КО-ИНВЕСТ «Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), или сборников УПВС) в рамках настоящей оценки является некорректным, так как при строительстве объектов нежилой коммерческой недвижимости имеются многофакторные расходные статьи, не учтенные в сборниках УПВС и УПСС и приводящие к значительным искажениям величины рыночной стоимости. Исходя из имеющейся документальной базы, данных технического паспорта БТИ № № 3016/13, данное здание было построено в 1964 году, на основании осмотра здания было выяснено, что оно неоднократно перестраивалось, с проведением перепланировок. Однако произведенные перестройки и перепланировки не нашли отражение в последующих документах, таким образом их метрические параметры отсутствуют. Применение затратного подхода в данном случае (в рамках настоящей оценки) может привести к существенному искажению величины рыночной стоимости.

В процессе изучения документальной базы, и технического паспорта БТИ № 3016/13, было выяснено, что высота отдельных помещений данного объекта оценки составляет 5,06 метра, а других помещений составляет 2,50 метра. Вместе с тем, выяснить конкретную высоту всех помещений не представляется возможным. Таким образом, не представляется возможным определить строительный объект оцениваемых помещений, представляющих существенное значение для дальнейших расчетов в рамках затратного подхода. Использование заведомо искаженных параметров строительного объема может привести к существенному искажению величины рыночной стоимости.

Кроме того, в процессе осмотра был выявлен существенный физический износ данного объекта оценки, определить который безинструментальными (органолептическими) методами контроля не представляется возможным. Таким образом, определить величину физического износа не представляется возможным. Определение физического износа объекта оценки возможно лишь путем полного инженерного обследования здания со вскрытием отдельных конструктивных элементов. Недостоверная информация о величине физического износа в рамках затратного подхода может привести к существенному искажению величины рыночной стоимости. Таким образом применить методы затратного подхода не представляется возможным.

Все перечисленное делает применение затратного подхода при оценке нежилых помещений в отдельно-стоящем здании некорректным (нецелесообразным), поскольку не повышает точности оценки, а наоборот способно исказить итоговый результат.

Таким образом, применение затратного подхода в рамках настоящего отчета является некорректным, и в рамках настоящего Отчета затратный подход не применялся.

- Сравнительный подход: рынок купли-продажи объектов коммерческой недвижимости в г. Москва достаточно хорошо развит, поэтому для расчета рыночной стоимости объектов оценки выбран метод сравнения продаж. Данный метод является прямым и позволяет получить наиболее точные результаты оценки, чем и обусловлен его выбор.
- Доходный подход: поскольку рынок аренды объектов коммерческой недвижимости в г. Москва до настоящего времени показывал стабильный рост, и в ближайшее время в целом прогнозируется стабильное изменение арендных ставок, а также с учетом пригодности объекта оценки к эксплуатации на дату оценки (объект не требует масштабной реконструкции или капитального ремонта), для расчета рыночной стоимости объектов оценки выбран метод капитализации по расчетным моделям.

## **ГЛАВА № 6. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.**

Для оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода, самым распространенным и достоверным методом является метод сравнительного анализа продаж.

При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению цены продажи аналогичных объектов.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью.

В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия

между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

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

### **Определение стоимости объекта недвижимости методом сравнения сопоставимых продаж**

В процессе сбора исходной информации из массива предложений на продажу были отобраны 3 объекта-аналога, у которых были указаны цены предложения купли-продажи, а также сведения об основных ценообразующих качественных и количественных характеристиках, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом.

Копии источников информации по объектам-аналогам приведены в таблице ниже. По информации представителей продавцов информация по предложениям указанных аналогов являлась действительной на дату оценки.

**Дополнительная информация по аналогам устанавливалась путем прозвона представителей продавца по указанным в принтскринах телефонам.**

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

Тип цены:	Цена-предложения
Условия финансовых расчетов:	Рыночные
Передаваемое право на объект:	Право собственности
Класс	С

## Описание аналогов для расчета рыночной стоимости АНАЛОГ № 1



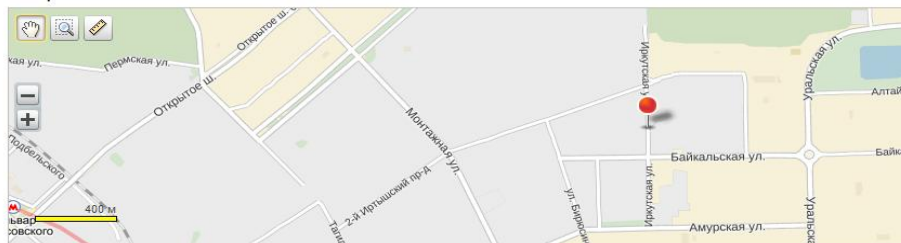
### Продажа помещения под склад – Иркутская ул, Москва ☆

весь объект ▾ 85 000 000 руб. / 1 275 000 \$ / 1 190 000 €

#### ОБЪЕКТ

Район	ВАО, Гольяново район
Метро, ориентир	м. Щелковская – 1,2 км
Площадь	1 225 м <sup>2</sup>
Этаж	не указан/не указано
<b>Здание</b>	
Всего этажей	не указано
Водоснабжение	нет
Электроснабжение	нет
Отопление	нет
Канализация	нет

#### На карте



#### Фотографии объекта



#### Дополнительная информация

Продажа действующей СТО (автосервис кузовной, слесарный, автомойка, шиномонтаж, ремонт стекол, на 2-м этаже кабинеты автошколы), столовая для своих рабочих, земля 3800 кв.м. + здание 2х этажное 525 кв.м. + 700 кв.м. боксы под грузовой транспорт. 15 минут пешком от метро

#### Контактная информация

[Анна Геннадьевна](#)

тел.: 8 915 0102045

эл. почта: [apex@apex-realty.ru](mailto:apex@apex-realty.ru)

веб сайт: [www.apex-realty.ru/view.php?](http://www.apex-realty.ru/view.php?id=95077&utm_source=theproperty.ru&utm_medium=cpc&utm_campaign=theproperty)

[id=95077&utm\\_source=theproperty.ru&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=theproperty](http://www.apex-realty.ru/view.php?id=95077&utm_source=theproperty.ru&utm_medium=cpc&utm_campaign=theproperty)

#### Контактная информация

[Анна Геннадьевна](#)

тел.: 8 915 0102045

эл. почта: [apex@apex-realty.ru](mailto:apex@apex-realty.ru)

веб сайт: [www.apex-realty.ru/view.php?](http://www.apex-realty.ru/view.php?id=95077&utm_source=theproperty.ru&utm_medium=cpc&utm_campaign=theproperty)

[id=95077&utm\\_source=theproperty.ru&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=theproperty](http://www.apex-realty.ru/view.php?id=95077&utm_source=theproperty.ru&utm_medium=cpc&utm_campaign=theproperty)

<http://theproperty.ru/12141794/>

## АНАЛОГ № 2

Веб theproperty.ru/12218540/

### Продажа помещения под производство – Иркутская 11к4, Москва ☆

весь объект ▾ 75 000 000 руб. / 1 125 000 \$ / 1 050 000 €

#### ОБЪЕКТ

Район ВАО, Гольяново район  
Метро, ориентир м. Щелковская – 1,5 км

Площадь 682 м<sup>2</sup>  
Этаж 1/2  
Подъезд Асфальтирован  
Вход Через КПП  
Состояние отличное  
Высота потолков 5,00 м  
Тип сделки без комиссии

#### Здание

Всего этажей 2  
Водоснабжение есть  
Электроснабжение есть  
Отопление есть  
Канализация есть  
Охрана видеонаблюдение, видео-мониторинг периметра, контроль доступа, охранная сигнализация, современные системы безопасности

#### Дополнительная информация

Продается отдельно стоящее производственно-складское здание в ВАО Москвы, на Иркутской ул. 11 к4. В 10 минутах ходьбы - станция метро Щелковская. Здание-монолитно-кирпичное со свайным основанием. Возможно достроить 1-2 этажа, конструктив здания позволяет. Объект находится на огороженной промтерритории с бесплатны въездом для автомобилей собственника через КПП. Платежи управляющей компании за обслуживание инфраструктуры составляет 6 000 р./мес. Общая площадь - 682,3 кв. м, в том числе: 1-й этаж - 362,3 кв. м, подвал - 320 кв. м. Выделенный земельный участок площадью 1200 кв. м. ( в долгосрочной аренде с 2001 года). Здание одноэтажное. Состояние помещений - хорошее. Высота потолков : 1-й этаж- 5 м, подвал-3,6 метра. Два с/у, ванная комната, производственно-складское помещение, офисный блок, сухой и теплый подвал зальной планировки с подъемником. Центральное отопление, водоснабжение, канализация. Электрическая мощность - 380 кВт. Имеется грузовой подъемник на 1 тонну. Цена продажи 75 000 000.

#### Контактная информация

[Андрей Николаевич](#)

тел.: +7(967)027-81-18

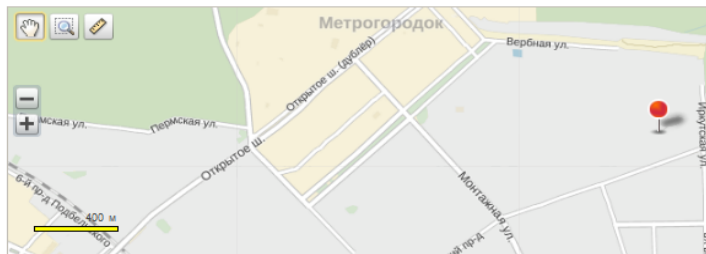
эл. почта: [7728139@gmail.com](mailto:7728139@gmail.com)

веб сайт: [s-estate.ru/](http://s-estate.ru/)

компания: [АН Столица Эстейт](#)

<http://theproperty.ru/12218540/>

#### На карте



#### Фотографии объекта



#### Фотографии здания





## АНАЛОГ № 3

agent123.ru/all/seller/type/baza/location/Москва/item/4393297/

Элементы: 197/19

МОСКВА, УЛИЦА СВОБОДЫ, 35



### ОБЪЯВЛЕНИЕ

Объявление: № 4393297  
Дата обновления: 25/07/2015  
Продам: Базу, складское, производственное помещение  
Параметры: Площадь: до 1031 м2. Стоимость: до 100000000 руб.  
Подробное описание: Продаю склад. Номер ЛОТА: 4583. Предлагается в продажу кирпичное здание, которое располагается на территории Тужинского машиностроительного завода. Корпус представляет собой двухэтажное производственно-складское помещение, имеющее на втором этаже раздевалки, душевые кабины и офисные помещения. Площадь: 939,1 кв.м. Земельный участок 2080 кв. м. в аренде на 49 лет по договору с ДГИ. Асфальтированный подъезд. Коммуникации: Системы тепло-, энергоснабжения от ТМЗ, - телефония, интернет. Территория огорожена, система контроля доступа. На всей территории ТМЗ организованы парковочные места для сотрудников и посетителей. Организован заезд на территорию ТМЗ еврофур. Возможен разумный торг. Название улицы: Свободы ул. 35. Вид планировки: Смешанная планировка. Санитарный узел: Свой санузел.

Количество просмотров: 39

Поделиться...

### КОНТАКТЫ ИЗ ОБЪЯВЛЕНИЯ

Агент: Иванов Леонид, телефон: +7(495)921-03-65  
Агент: Иванов Леонид  
Телефон агента: +7(495)921-03-65

### ПРОДАЖА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

#### ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

(всего 85, с 1 по 50)

Дата	Адрес	Площадь, м <sup>2</sup>	Полная цена, руб
27/07/2015	Москва, Шмитовский проезд, вл39Ас4	от 27136 м <sup>2</sup> до 27136 м <sup>2</sup>	от 105 100 000 руб до 105 100 000 руб
25/07/2015	Москва, Каширское шоссе	до 11234 м <sup>2</sup>	до 350 000 000 руб
	Москва, Чертановское шоссе	до 10000 м <sup>2</sup>	до 531 000 000 руб

Агент: Иванов Леонид, телефон: +7(495)921-03-65

Агент:

Иванов Леонид

Телефон агента:

+7(495)921-03-65

<http://agent123.ru/all/seller/type/baza/location/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0/item/4393297/>

С учетом типа объекта оценки, наиболее типичной единицей сравнения является единица общей площади помещения (кв.м.). Использование других единиц сравнения (п.м., куб.м.) не является целесообразным, поскольку не подтверждается принятой на рынке практикой.

При определении рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж оценщиком были сделаны следующие корректировки:

- **Корректировка на наличие земельного участка**

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены на арендуемых земельных участках. При этом степень обеспеченности (отношение площади земли к площади ОКС) земельным участком составляет от 1,8 до 3,1. Показатель обеспеченности земельным участком объекта оценки составляет 3,0. Излишнего земельного участка, пригодного для дополнительной застройки или выделения и реализации, как у оцениваемого объекта так и у аналогов не выявлено. Таким образом, корректировка по данному фактору принята равной 0.

- **Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов**

Для определения скидки на торг для улучшений оценщик использовал данные справочника под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинг» СРД №14, Москва, 2014 год.

Таблица

Данные справочника при определении скидки на торг

Показатели	Диапазон скидок на торг для производственно-складской недвижимости в городе Москве
Продажа	8-14% (11%)

С учетом анализа рынка производственно-складской недвижимости столичного региона, в расчетах принималось значение скидки на торг в размере 9%.

- **Корректировка на местоположение**

Анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Москвы показал, что цены-предложений подобных объектов практически не зависят от района расположения (за исключением ЦАО). Объекты-аналоги также как и объект оценки находятся в промышленных зонах г. Москвы, примерно на одинаковом удалении от центра города. Таким образом, данная корректировка равна 0. Необходимо отметить, что потенциал развития районов, а также общий уровень цен на недвижимость конкретного округа и района города, косвенно влияет на ценность недвижимого имущества. Однако, подобные показатели не могут быть достоверно оценены. В последующем учет подобных факторов будет осуществлен путем соответствующего взвешивания результатов корректировок цен-предложения аналогов.

- **Корректировка на тип помещения**

Объекты-аналоги как и объект оценки являются нежилыми помещениями производственно-складского назначения с незначительным количеством административных (бытовых) площадей. Наличие незначительной части бытовых помещений является обычной практикой, что объясняется необходимостью обеспечения персонала соответствующими бытовыми условиями. При наличии административного блока в составе производственно-складского помещения, устройство дополнительных помещений подобного назначения, не требует существенных затрат. Таким образом, между объектом оценки и объектами – аналогами имеется высокая степень сопоставимости. Таким образом, данная корректировка равна 0.

- **Корректировка на физическое состояние**

Состояние объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо. Объект оценки, как и объекты – аналоги находится в удовлетворительном состоянии и не требует серьезного ремонта. Таким образом, данная корректировка равна 0.

- **На площадь объекта**

Оцениваемое помещение имеет общую площадь 2 316,30 м<sup>2</sup>. Площади объектов-аналогов находятся в диапазоне от 682 до 1 225,0 м<sup>2</sup>. Требуется введение корректировки. Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены

объектов коммерческой недвижимости от площади<sup>2</sup>. Эту зависимость можно описать следующим уравнением:

$$C = -0,131 \times Ln(P) + 2,1183,$$

где:

- C – относительная стоимость объекта, ден.ед./м<sup>2</sup>;
- P – общая площадь объекта, м<sup>2</sup>.

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

$$K_{\Pi} = \left( \frac{C_o}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%,$$

где:

- K<sub>Π</sub> – размер корректировки на общую площадь;
- C<sub>o</sub> – расчетное значение относительной стоимости помещения объекта оценки, ден.ед./м<sup>2</sup>;
- C<sub>OA</sub> – расчетное значение относительной стоимости помещения объекта-аналога, ден.ед./м<sup>2</sup>.

Расчет величины корректировки на общую площадь приведен в таблице ниже.

Таблица

Значение корректировки на общую площадь для объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	2 316,30	1 225,00	682,00	939,10
Расчетное значение относительной стоимости объекта, ден.ед./м <sup>2</sup>	1,103	1,187	1,264	1,222
<b>Корректировка на различие в общей площади</b>		<b>-7%</b>	<b>-13%</b>	<b>-10%</b>

- **Корректировка на наличие, тип и состояние подъездных путей**

Объект оценки также как и объекты-аналоги характеризуется одинаковой степенью транспортной доступности: к объектам проложены автодороги с твердым покрытием, доступ к объектам не ограничен. Железнодорожной веткой территории объектов не оборудованы. Таким образом, данная корректировка равна 0.

- **Корректировка на наличие и тип коммуникаций**

Объект оценки также как и объекты-аналоги расположены в черте города в промышленных зонах, что характеризует сопоставимую степень обеспеченности центральными коммуникациями обеспечивающими жизнедеятельность ОКС (электричество, водопровод, канализация, отопление). Таким образом, данная корректировка равна 0.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен в следующей таблице

Таблица

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена-предложения единого объекта недвижимого имущества,		85 000 000	75 000 000	100 000 000

<sup>2</sup> Источник информации: Яскевич Е.Е. «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости»; <http://срса.ru/Publications/023/>; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей на протяжении длительного периода.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
руб.				
Состав объекта недвижимого имущества	Нежилые помещения, расположенные на арендуемом земельном участке	Нежилые помещения, расположенные на арендуемом земельном участке	Нежилые помещения, расположенные на арендуемом земельном участке	Нежилые помещения, расположенные на арендуемом земельном участке
Величина рыночной 1 кв.м. стоимости нежилого помещения, выраженная в рублях		69 388	109 971	106 485
Общая площадь арендуемого земельного участка, в кв.м.	6 892,50	3 800,00	1 200,00	2 080,00
Общая площадь нежилого помещения	2 316,30	1 225,00	682,00	939,10
Коэффициент обеспеченности строений земельным участком	3,0	3,1	1,8	2,2
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		69 388	109 971	106 485
Тип цены		Цена-предложения	Цена-предложения	Цена-предложения
Корректировка, %		-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена, руб/кв.м		63 143	100 073	96 901
Финансовые условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		63 143	100 073	96 901
Местоположение	Промзона г. Москва, САО	Промзона г. Москва, ВАО	Промзона г. Москва, СЗАО	Промзона г. Москва, СЗАО
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		63 143	100 073	96 901
Тип объекта		Помещения производственного назначения	Помещения производственного назначения	Помещения производственного назначения
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		63 143	100 073	96 901
Физическое состояние объекта		Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		63 143	100 073	96 901
Общая площадь, кв.м.	2 316,30	1 225,00	682,00	939,10
Корректировка, %		-7%	-13%	-10%
Скорректированная цена, руб/кв.м		58 703	87 387	87 520
Тип и состояние подъездных путей	Асфальт, ж.д. нет	Асфальт, ж.д. нет	Асфальт, ж.д. нет	Асфальт, ж.д. нет
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		58 703	87 387	87 520
Наличие и тип коммуникаций	Эл-во, водопровод, канализация, отопление	Эл-во, водопровод, канализация, отопление	Эл-во, водопровод, канализация, отопление	Эл-во, водопровод, канализация, отопление
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		58 703	87 387	87 520
Весовой коэффициент		0,20	0,40	0,40
Скорректированная цена, с учетом весового коэффициента, руб/кв.м		11 741	34 955	35 008

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки, выраженная в рублях				81 704
Величина рыночной стоимости объекта оценки, общей площадью 2316,3 кв.м., выраженная в рублях				189 249 850

**В качестве итогового значения удельной рыночной стоимости принято средневзвешенное значение. Размер удельных весов устанавливался оценщиком с учетом степени сопоставимости конкретного объекта-аналога с объектом оценки.**

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с применением метода сравнения продаж составляет по состоянию на 21 июля 2015 года:

**189 249 850 рублей**

**(Сто восемьдесят девять миллионов двести сорок девять тысяч восемьсот пятьдесят) рублей.**

## **ГЛАВА № 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.**

Оценка собственности по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, то есть в процессе сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

В рамках настоящего Отчета оценщиком использован метод капитализации по расчетным моделям.

### **Метод капитализации по расчетным моделям**

По методу капитализации по расчетным моделям стоимость имущества определяется отношением чистого дохода от его использования к соответствующему коэффициенту капитализации. Стоимость объекта по методу капитализации дохода рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_{кан-i}}$$

где:

$V$  – стоимость объекта оценки;

$NOI$  – ежегодный, чистый операционный доход, приносимый объектом оценки;

$R_{kap}$  - ставка капитализации;

$i$  - долгосрочные темпы изменения дохода.

Расчеты по данному методу включают определение:

- потенциального валового дохода;
- действительного (эффективного) валового дохода;
- операционных расходов и чистого операционного дохода;
- ставки капитализации и долгосрочных темпов изменения дохода;
- текущей стоимости объекта недвижимости.

### Анализ рынка аренды и обоснование величины реальной арендной платы

Для обоснования средней ставки аренды на оцениваемое нежилое помещение проведен анализ ставок.

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

Тип цены:	Цена-предложения
Условия финансовых расчетов:	Рыночные
Передаваемое право на объект:	Право аренды
Тип объекта:	Помещение
Класс	C

### Описание аналогов для расчета арендной ставки

**АНАЛОГ № 1**

www.akrus.ru/arenda/sklad-proizvodstvo/teplyi-sklad/17974.html

Коммерческая недвижимость в Москве и Подмосковье

Перезвоните мне! **(495) 785-81-15**

Аренда ▼ Продажа ▼ Оставить заявку или предложить объект Услуги Контакты О компании Сделки с коммерческой недвижимостью

Аренда склада, производства САО, м. Петровско-Разумовская. 891-1003 кв.м

**18346** Не лета

Аренда склада-производства склад + офис, склад в складском комплексе, производство с мощ. Более 200 кВт, складские помещения, теплый склад, помещения под производство

891 — 6 500 руб. кв.м / кв.м / г

Оставить заявку

Добавить в блокнот

Аренда склада, производства САО, м. Петровско-Разумовская, 10 мин. тр. Рядом строится новая станция метро Селигерская (2 мин. пш). Площади: 891 и 1003 кв.м. Капитальные строения, кирпичные. Одноэтажные здания (отопливаемые) с отдельными воротами "0" уровень. Машина въезжает внутрь. Высота потолков 4 и 5 м. Ровные полы - бетонная плитка и асфальт. Мощность 1,2 мВт. Вода, сл. К зданию 1003 кв.м пристроено холодное помещение 600 кв.м, по цене 5000 руб. кв.м/г. В холодном помещении 2 сквозных ворот. На территории расположено офисное здание, офисы в аренду от 20 до 2500 кв.м, по цене 12 000 руб. кв.м/г. Открытая площадка 5000 кв.м. Стороженная, охраняемая территория. Въезд машин бесплатный, круглосуточный. Прямая аренда, цена - 6500 руб. кв.м/г, вкл. НДС, охрану, коммунальные платежи. Электроэнергия оплачивается отдельно. Вознаграждение агентству оплачивает владелец объекта.

Карта Спутник

Петровско-Разумовская

Блокнот (0)

<http://www.akrus.ru/arenda/sklad-proizvodstvo/teplyi-sklad/17974.html>



## АНАЛОГ № 2

www.akrus.ru/arenda/sklad-proizvodstvo/teplyi-sklad/17602.html

Поиск в Интернете Карты Маркет Новости Словари Видео Музыка Диск Почта Яндекс AUTO.RU: Автомоб... YouTube - Broadcas... Интернет-магазин... Для физических лиц... Городской турнир... lipetsk.nltr

**НЕДВИЖИМОСТЬ АKRUS**

Коммерческая недвижимость в Москве и Подмосковье

Перезвоните мне! **(495) 785-81-15**

Аренда Продажа Оставить заявку или предложить объект Услуги Контакты О компании Сделки с коммерческой недвижимостью

**Аренда склада, производства САО, м. Водный стадион, 3-й Лихачевский пер. 500 кв.м**

№ лота **18036**

Аренда склада-производства склад с кран-балкой, производство с кран-балкой, склад + офис, помещения под производство, теплый склад 500 кв.м. 7 200 руб кв.м/г

**Оставить заявку**

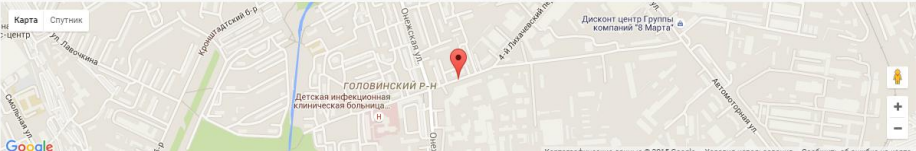


Добавить в блокнот

Аренда склада, производства САО, м. Водный стадион, 10 мин. тр. 3-й Лихачевский пер. Площадь 500 кв.м.

Теплое помещение под склад или производство. Высота потолка 9 м, 2 кран-балки, пол - шлифованный бетон. Мощность 100 кВт. Свой слух, душ и офис. Огороженная, охраняемая территория. Парковка.

Прямая аренда, цена - 7200 руб. кв.м/год.

В ф t+



Карта Спутник

Детская инфекционная клиническая больница

ГОЛОВИНСКИЙ Р-Н

Дисконт-центр Гугл-и компаний "Б Марта"

Картографические данные © 2015 Google. Условия использования. Сообщить об ошибке на карте.

Блокнот (0)

<http://www.akrus.ru/arenda/sklad-proizvodstvo/teplyi-sklad/17602.html>

## АНАЛОГ № 3

www.akrus.ru/arenda/sklad-proizvodstvo/teplyi-sklad/16836.html

Поиск в Интернете Карты Маркет Новости Словари Видео Музыка Диск Почта Яндекс AUTO.RU: Автомоб... YouTube - Broadcas... Интернет-магазин... Для физических лиц... Городской турнир... lipetsk.nltr

**НЕДВИЖИМОСТЬ АKRUS**

Коммерческая недвижимость в Москве и Подмосковье

Перезвоните мне! **(495) 785-81-15**

Аренда Продажа Оставить заявку или предложить объект Услуги Контакты О компании Сделки с коммерческой недвижимостью

**Аренда склада, производства СВАО, м. Алтуфьево, ул. Углицкая. 315-615 кв.м**

№ лота **17366**

Аренда склада-производства холодный склад, помещения под производство, склад в складском комплексе, склад + офис, теплый склад, складские помещения 315 — 615 кв.м. 590 руб кв.м/мес.

**Оставить заявку**

Добавить в блокнот

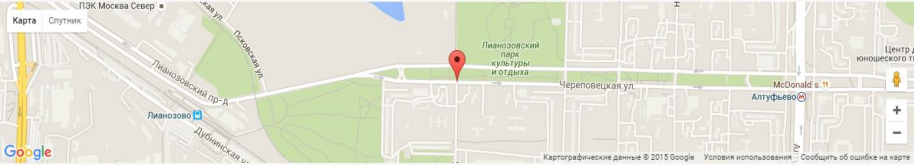

Аренда склада, производства СВАО, м. Алтуфьево, 15 мин. пш. ул. Углицкая. Площадь 315-615 кв.м.

Современный складской комплекс. Капитальное здание, теплые помещения. 1 этаж, высота потолков 5,8 м, пандус. Пол - бетон. Мощность по запросу. Система пожаротушения. Есть офисные помещения.

Въезд еврофуры. Въезд машин на территорию бесплатный. Огороженная, охраняемая территория.

Удобный подъезд с Алтуфьевского и Дмитровского шоссе. Прямая аренда, цена - 590 руб. кв.м/мес/ц

В ф t+



ПЗК Москва Север

Ливадовский парк культуры и отдыха

Череповецкая ул.

Алтуфьево

Картографические данные © 2015 Google. Условия использования. Сообщить об ошибке на карте.

Похожие объекты

Оставить заявку

Вид сделки \* : ---

Ваше имя \* :

Блокнот (0)

<http://www.akrus.ru/arenda/sklad-proizvodstvo/teplyi-sklad/16836.html>



## АНАЛОГ № 4

The screenshot shows a real estate listing on the website www.akrus.ru. The listing is for a warehouse (склад) for rent (аренда) in the Otradnoye district of Moscow. The address is Otradnoye, Altuфьевское шоссе, 862 кв.м. The listing includes a main photo of the warehouse entrance, several smaller photos of the interior, and a map showing the location. The listing details are as follows:

№ лота	Аренда склада-производства	862	540	<b>Оставить заявку</b> Добавить в Блокнот
18593	склад в складском комплексе, складские помещения, помещения под производство	кв.м.	руб кв.м./мес.	

Аренда склада, производства СВАО, м. Отрадное, Алтуфьевское шоссе. Площадь 862 кв.м.  
Складской комплекс. 1 этаж, 2 ворот, пол - асфальт, "0" уровень, высота потолка 5,7 м.  
Электричество до 200 кВт. Разворот для еврофуры. Въезд машин на погрузку на 2 часа -  
бесплатный. Огороженная, охраняемая территория. Прямая аренда, цена - 540 руб. кв.м/год.

<http://www.akrus.ru/arenda/sklad-proizvodstvo/skladskie-pomescheniya/18252.html>

По выбранным аналогам была проведена процедура сопоставления объекта оценки и аналогов по основным ценообразующим факторам и выявлены основные корректировки. На основании выявленных отличий были рассчитаны следующие корректировки:

- **Корректировка на снижение арендной платы в процессе торгов**

Величина корректировки на снижение арендной платы в процессе торгов определялась на основании консультаций со специалистами агентства недвижимости «Акрус Недвижимость»

The screenshot shows a real estate listing on the website www.akrus.ru. The listing is for a warehouse (склад) for rent (аренда) in the Otradnoye district of Moscow. The address is Otradnoye, Altuфьевское шоссе, 862 кв.м. The listing includes a main photo of the warehouse entrance, several smaller photos of the interior, and a map showing the location. The listing details are as follows:

№ лота	Аренда склада-производства	862	540	<b>Оставить заявку</b> Добавить в Блокнот
18593	склад в складском комплексе, складские помещения, помещения под производство	кв.м.	руб кв.м./мес.	

Аренда склада, производства СВАО, м. Отрадное, Алтуфьевское шоссе. Площадь 862 кв.м.  
Складской комплекс. 1 этаж, 2 ворот, пол - асфальт, "0" уровень, высота потолка 5,7 м.  
Электричество до 200 кВт. Разворот для еврофуры. Въезд машин на погрузку на 2 часа -  
бесплатный. Огороженная, охраняемая территория. Прямая аренда, цена - 540 руб. кв.м/год.

<http://www.akrus.ru/arenda/proizvodstvo/proizvodstvennye-pomescheniya/18252.html>

Таким образом, в настоящем отчете Оценщиком было принято решение использовать скидку на торг в размере 2,5%.

- **Корректировка на местоположение**

Объекты-аналоги также как и объект оценки находятся в САО и СВАО г. Москвы в непосредственной близости друг от друга, в промышленных зонах города, примерно на одинаковом удалении от центра. Корректировка равна 0.

- **Корректировка на тип помещения**

Объекты-аналоги как и объект оценки являются нежилыми помещениями производственного назначения, между объектом оценки и объектами – аналогами имеется высокая степень однородности, таким образом, коэффициент корректировки составит 0.

- **Корректировка на физическое состояние объекта**

Объекты – аналоги, как и объект оценки имеют удовлетворительное состояние, таким образом, коэффициент корректировки составит 0.

- **Корректировка на необходимость проведения ремонтных работ**

У объектов – аналогов, как и у объекта оценки необходимость в ремонтных работах отсутствует, таким образом, коэффициент корректировки составит 0.

- **Корректировка на операционные расходы**

Условия аренды объектов-аналогов соответствуют базовым, наиболее распространенным для региона их расположения и типа: в ставку аренды включены операционные, эксплуатационные (коммунальные) расходы за исключением затрат на электроснабжение, которые компенсируются арендатором в соответствии с фактическим объемом потребления. Поскольку все объекты-аналоги соответствуют данным базовым условиям, корректировка не вводится, а состав включаемых в ставку расходов будет учтен при расчете операционных расходов при построении ЧОД.

- **Корректировка на площадь**

Площади объектов-аналогов несколько ниже площади объекта оценки. Однако, физически объект оценки может быть сдан в аренду частями, площадь которых будет сопоставима с площадями объектов-аналогов. Таким образом, поправка по данному фактору принимается равной 0.

Расчет скорректированной средней ставки аренды приведен в таблице.

Таблица

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ставка аренды, руб/кв.м в месяц				590	540
Ставка аренды, руб/кв.м в год		6 500	7 200	7 080	6 480
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип цены		Цены предложения	Цены предложения	Цены предложения	Цены предложения
Корректировка, %		-2,50%	-2,50%	-2,50%	-2,50%
Скорректированная цена, руб/кв.м в год		6 338	7 020	6 903	6 318
Местоположение	Промзона г. Москва, САО	Промзона г. Москва, САО	Промзона г. Москва, САО	Промзона г. Москва, СВАО	Промзона г. Москва, СВАО
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м в год		6 338	7 020	6 903	6 318
Тип объекта		Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные помещения
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м в год		6 338	7 020	6 903	6 318
Физическое состояние объекта	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м в год		6 338	7 020	6 903	6 318
Необходимость проведения ремонтных работ	Необходимость в ремонтных работах отсутствует	Необходимость в ремонтных работах отсутствует	Необходимость в ремонтных работах отсутствует	Необходимость в ремонтных работах отсутствует	Необходимость в ремонтных работах отсутствует
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м в год		6 338	7 020	6 903	6 318

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состав учитываемых расходов		ОР, ЭР (КР) за искл.эл-ва включены в ставку	ОР, ЭР (КР) за искл.эл-ва включены в ставку	ОР, ЭР (КР) за искл.эл-ва включены в ставку	ОР, ЭР (КР) за искл.эл-ва включены в ставку
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м в год		6 338	7 020	6 903	6 318
Общая площадь	2316,2	1003	500	615	862
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м в год		6 338	7 020	6 903	6 318
Весовой коэффициент, присваиваемый каждому объекту – аналогу, равный 0,25		0,25	0,25	0,25	0,25
Величина арендной платы за 1 кв.м. в год, с учетом весового коэффициента 0,25		1 584	1 755	1 726	1 580
<b>Величина арендной платы за 1 кв.м. в год</b>					<b>6 645</b>

**В качестве итогового значения ставки аренды принято среднее значение, поскольку по-мнению оценщика, подобранные объекты-аналоги в одинаковой степени сопоставимы с объектом оценки.**

### **Определение потенциального валового дохода (ПВД)**

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности и дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае, ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100 % занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где:

A – ставка арендной платы, руб.;

S – площадь, сдаваемая в аренду, м<sup>2</sup>.

Прочих доходов помимо поступлений от аренды помещений, не прогнозируется.

Результаты расчета потенциального валового дохода приведены в таблице расчеты рыночной стоимости объекта оценки настоящего Отчета.

### **Определение действительного валового дохода**

Для получения величины действительного валового дохода необходимо уменьшить величину потенциального валового дохода на величину предполагаемых потерь от недозагрузки.

Потери от недозагрузки на дату оценки были определены с учетом среднерыночных значений на дату оценки. По данным Colliers International<sup>3</sup> уровень недозагрузки принят в размере 7,9%.

<sup>3</sup> Источник: [http://smao.ru/files/docs/2015/2/warehouse\\_q1\\_moscow\\_rus\\_2104.pdf](http://smao.ru/files/docs/2015/2/warehouse_q1_moscow_rus_2104.pdf)

Результаты расчета действительного валового дохода приведены в таблице рыночной стоимости объекта оценки настоящего Отчета.

### **Определение операционных и капитальных расходов, расчет чистого операционного дохода**

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Операционные расходы на дату оценки были определены на основании данных справочника под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинг» СРД №14 в размере 1 210 руб/кв.м. общей площади в год. Следует отметить, что по условиям аренды, коммунальные расходы в части затрат на электричество компенсируются арендаторами отдельно и в составе доходов настоящего Отчета не учитывались. Поэтому, указанное значение операционных расходов необходимо скорректировать на размер затрат на электроснабжение. Следует отметить, что по данным вышепредставленного источника, общий уровень коммунальных расходов (эксплуатационных затрат) в составе совокупных операционных расходов, составляет 820 руб/кв.м. в год. Из них 80% приходится на затраты на электричество<sup>4</sup>. Таким образом, ставка операционных расходов арендодателя составит:

#### **Расчет ставки операционных расходов**

Таблица

<b>Вид расходов</b>	<b>Велчина, руб/кв.м.</b>
Операционные расходы (ОР)	1 210
Эксплуатационные расходы (ЭР), в т.ч.:	820
Водоснабжение и канализация (ВиК)	16
Отопление (О)	148
Электроснабжение (Э)	656
<b>ОР без Э</b>	<b>554</b>

Результаты расчета чистого операционного дохода приведены в таблице рыночной стоимости объекта оценки настоящего Отчета.

#### **Обоснование ставки капитализации**

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

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

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

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

$I_o$  - безрисковая ставка дохода;

$K_p$  - компенсация за риск, связанный с объектом недвижимости;

$K_l$  - компенсация за низкую ликвидность объекта недвижимости;

<sup>4</sup> Источник: <http://www.rview.ru/sklad102.html>

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

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

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки доходности является годовая доходность к погашению государственных облигаций. С учетом того, что срок окупаемости строительства достаточно велик, то в данном отчете в качестве безрисковой ставки была принята доходность к погашению гособлигаций ОФЗ, которая составила на дату оценки на дату 21 июля 2015 года 9,68%

[http://www.cbr.ru/hd\\_base/Default.aspx?Prtid=gkoofz\\_mr](http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=gkoofz_mr)

Скриншот веб-страницы ЦБ РФ с заголовком «Ставки рынка ГКО-ОФЗ». В центре экрана отображена таблица ставок на дату 21.07.2015. В таблице указаны краткосрочная ставка (—), среднесрочная ставка (9,68%) и долгосрочная ставка (10,08%).

Размер компенсации за риск, связанный с объектом недвижимости, определялся на основе метода ранжирования и составил 1,27 %.

#### Расчет компенсации за риск, связанный с объектом недвижимости

Таблица

№	Наименование риска	Рейтинг				
		1	2	3	4	5
1	Секториальный (изменение спроса и предложения)	1				
2	Риск износа (вероятность того, что возникнут дополнительные издержки на строительные работы)	1				
3	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	1				
4	Инфляция	1				
5	Законодательный риск	1				
6	Планировочный (изменение планировки местности)	1				
7	Криминогенный	1				
8	Юридический		2			
9	Ухудшение общей экономической ситуации		2			
10	Бизнес-риск (функциональное использование объекта)	1				
11	Риск управления (оперативное)		2			
	Количество наблюдений	8	6		0	0
	Сумма взвешенных итогов	14				
	Количество рисков	11				
	<b>Риск, связанный с объектом недвижимости %</b>	<b>1,27</b>				

Компенсация за низкую ликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта. По оценкам аналитиков<sup>5</sup>, срок экспозиции для

<sup>5</sup> Источник информации: <http://www.prime-realty.ru>, <http://www.knm.ru>, <http://www.arendator.ru>.

коммерческой недвижимости составляет 3-5 месяцев. В рамках настоящего Отчета, площадь, тип и местонахождение объекта оценки делают его достаточно привлекательным объектом для инвестирования. Поэтому срок экспозиции принят на минимальном уровне, равному 3 месяцам.

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

$$Пликв. = \frac{1}{(1 + I_{\text{БЕЗРИСК}})^{СР.ЭКСП/12\text{МЕС}}}, \text{ где:}$$

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

$С_{р.эксп}$  – срок экспозиции для объектов оценки, мес.

Таким образом, поправка за низкую ликвидность составила 2,28%.

**Компенсация за риск инвестиционного менеджмента** представляет собой управление «портфелем инвестиций» и в зависимости от объекта инвестиций составляет 0-3%. Оцениваемый объект является коммерческой недвижимостью одного функционального назначения. С учетом небольшого масштаба объекта и низкого класса, управление им характеризуется низким уровнем сложности. В рамках настоящего Отчета оценщик считает обоснованным принять значение на уровне **0,5%**.

Расчет компенсации за риск, связанный с инвестиционным менеджментом.

№	Наименование риска	Рейтинг				
		1	2	3	4	5
1	Риск финансовой стратегии (выбор вариантов финансирования объекта)	1				
2	Риск управления (сохранение, продажа, аренда)		2			
3	Риск потерь при несвоевременной уплаты арендной платы		2			
4	Риск потерь от недозагруженности объекта	1				
	Количество наблюдений	2	4	0	0	0
	Сумма взвешенных итогов	6				
	Количество рисков	4				
	<b>Риск, связанный с объектом недвижимости, %</b>	<b>1,5</b>				

**Коэффициент возврата капитала** был определен по методу Ринга прямолинейным способом.

$N = 1/n$ , где:  $n$  - оставшийся срок экономической жизни.

Срок жизни здания 150 лет<sup>6</sup>, хронологический возраст здания 51 год.

Оставшийся срок экономической жизни принят за 99 лет:  $1/99 = 1,01\%$ .

Ниже представлен итоговый расчет ставки дисконтирования и ставки капитализации:

Составляющие ставки капитализации	Значение, %
Безрисковая норма дохода	9,68
Компенсация за риск, связанный с объектом недвижимости	1,27

<sup>6</sup> Установлен по результатам системного анализа нормативных документов в области строительства и эксплуатации капитальных сооружений: [http://www.virgo-ocenka.ru/index.php?id=about&sid=%C2edomstvennie\\_stroitelnie\\_normi](http://www.virgo-ocenka.ru/index.php?id=about&sid=%C2edomstvennie_stroitelnie_normi), <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatcii-zdaniij/>

Составляющие ставки капитализации	Значение, %
Компенсация за низкую ликвидности	2,28
Компенсация за риск, связанный с инвестиционным менеджментом	0,5
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>13,73</b>
Норма возврата	1,010
<b>Ставка капитализации</b>	<b>14,74</b>

В целом, с учетом долгосрочных темпов роста (5%), полученное значение ставки капитализации соответствует (находится в пределах допустимого отклонения +/-20%) рыночному диапазону, характерному для складской недвижимости г. Москвы (11-12%)<sup>7</sup>.

### **Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации дохода.**

Учитывая вышесказанное, расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости доходным подходом представлен в Таблице ниже.

Наименование показателя	Ед. изм.	Значения
Общая площадь	кв.м.	2 316,2
Арендная плата в год	руб/кв.м.	6 645
Потенциальный валовый доход (ПВД)	руб.	15 390 280
Действительный валовый доход (ПВД)	руб.	14 174 448
Операционные расходы (ОР)	руб.	1 283 175
Чистый операционный доход (ЧОД)	руб.	12 891 273
Ставка капитализации	%	14,74
Долгосрочный темп роста	%	5,01
<b>Итоговая рыночная стоимость объекта</b>	<b>руб.</b>	<b>132 474 858</b>

На основании выполненных расчетов, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная, с применением доходного подхода составляет по состоянию на 21 июля 2015 года (с учетом округления):

**132 474 858 руб.**

**(Сто тридцать два миллиона четыреста семьдесят четыре тысячи восемьсот пятьдесят восемь) рублей.**

## **ГЛАВА № 8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

Применяя три подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки, были получены следующие результаты:

Результаты расчета рыночной стоимости Таблица

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода
Обоснованный отказ от применения подхода	189 249 850 (Сто восемьдесят девять миллионов двести сорок девять тысяч восемьсот пятьдесят) рублей.	132 474 858 (Сто тридцать два миллиона четыреста семьдесят четыре тысячи восемьсот пятьдесят восемь) рублей.

<sup>7</sup> Источник: <http://content.knightfrank.com/research/732/documents/ru/realestateinfigures2014mskrus-2520.pdf>



Для обобщения результатов применялся метод анализа иерархии.

Метод анализа иерархии является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы.

Метод анализа иерархии состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшем представлении суждений по парным сравнениям. В результате определяются численные значения интенсивности взаимодействия элементов в иерархии.

Структурирование проблемы согласования результатов и представление ее в виде иерархии.

Иерархия строится с вершины, через промежуточные уровни, к набору альтернатив.

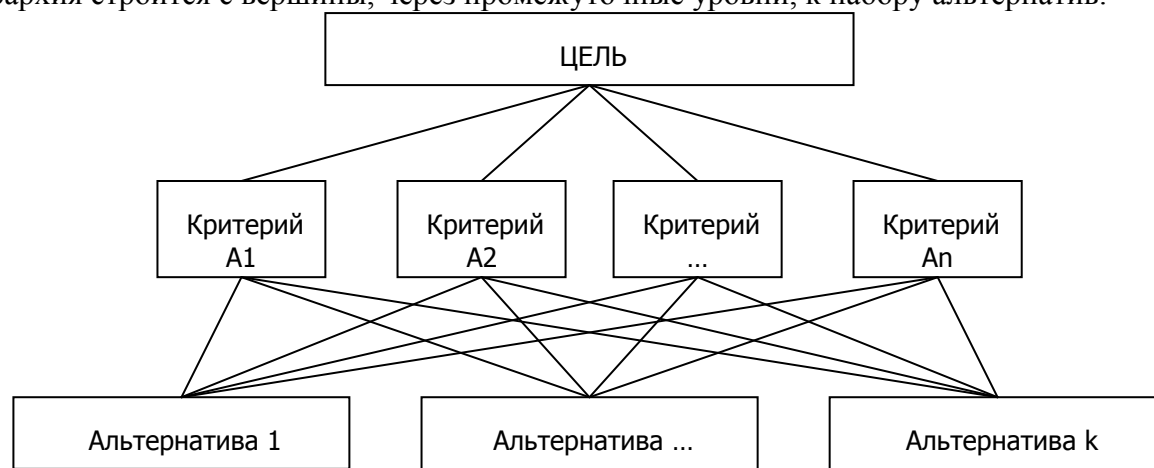


Схема иерархии.

где:

- верхний уровень - цель (определение рыночной стоимости);

- промежуточный уровень - критерии согласования.

- нижний уровень - набор альтернатив (результаты, полученные затратным - **З**, доходным – **Д**, сравнительным - **С** подходами).

Оценщиком принимались четыре наиболее значимых критерия A1, A2, A3, A4.

С помощью критериев: A1, A2, A3, A4, определялись весовые значения каждого из подходов, используемых при оценке:

A1) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца;

A2) тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;

A3) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

A4) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

### **Построение матрицы сравнения критериев по отношению к их воздействию на общую для них цель и расчет значений приоритетов (весов) критериев**

В методе анализа иерархий элементы сравниваются попарно по отношению к их воздействию на рассматриваемую характеристику.

На данном этапе попарно сравниваем критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом этой матрицы  $\alpha(i,j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии  $i$  относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство;
- 7 - значительное превосходство;
- 9 - очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора  $i$  с другим  $j$  получено  $\alpha(i,j) = \beta$ , то при сравнении второго фактора  $j$  с первым -  $i$  получаем  $\alpha(j,i) = 1/\beta$ .

**Матрица сравнения критериев по отношению к их воздействию на общую для них цель и расчет весов критериев**

Таблица

Критерий	А	Б	В	Г	Среднегеометрическое значение	Весы приоритетов
А	1,00	3,00	3,00	5,00	2,590020064	0,500332329
Б	0,33	1,00	3,00	5,00	1,491596308	0,288142114
В	0,33	0,33	1,00	3,00	0,756026961	0,146047027
Г	0,20	0,20	0,33	1,00	0,338956122	0,06547853
Сумма					5,176599456	1,00

В данной таблице наибольший вес присвоен критерию А4, поскольку он отражает способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность). Следующим по важности является критерий А2, поскольку стоимость имущества, прежде всего, должна быть отражена в качестве и обширности данных предоставленных с учетом внешней среды и специфических особенностей объекта оценки.

Следующими по важности являются критерии А3 и А1, поскольку стоимость имущества, в том числе, должна быть отражена в возможности отразить действительные намерения потенциального инвестора и конъюнктурные колебания, т.е. колебания наиболее вероятной цены, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией.

**Построение матриц сравнения альтернатив по отношению к каждому из критериев и расчет весов альтернатив**

На данном этапе попарно сравниваем альтернативы (результаты, полученные затратным – З и доходным - Д подходами) по каждому из критериев 4 таблицы ниже. Система парных сравнений приводит к результату, который также представлен в виде обратно симметричной матрицы.

**Критерий А1 – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца**

Таблица

Подход	ЗП	СП	ДП	Среднегеометрическое значение	Весы
ЗП	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
СП	0,33	1,00	5,00	1,18	0,668942139
ДП	0,20	1,00	1,00	0,584803548	0,331057861
Сумма				1,766469298	1,00

**Критерий А2 – тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ**

Таблица

Подход	ЗП	СП	ДП	Среднегеометрическое значение	Весы
ЗП	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Подход	ЗП	СП	ДП	Среднегеометрическое значение	Вес
СП	3	1	1	1,44	0,676067619
ДП	0,33	1	1	0,691042323	0,323932381
Сумма				2,133291893	1,00

**Критерий А3 – способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания** Таблица

Подход	ЗП	СП	ДП	Среднегеометрическое значение	Вес
ЗП	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
СП	5	1	1	1,71	0,808843474
ДП	0,33	1	0,2	0,404124002	0,191156526
Сумма				2,114099949	1,00

**Критерий А4 – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).**

Таблица

Подход	ЗП	СП	ДП	Среднегеометрическое значение	Вес
ЗП	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
СП	5	1	1	1,71	0,808843474
ДП	0,33	1	0,2	0,404124002	0,191156526
Сумма				2,114099949	1,00

**Расчет весов подходов Определение итоговых весов по каждой альтернативе (подходам)**

Итоговое согласование результатов представлено ниже в таблице. Итоговый результат равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

**Расчет итоговых весов по каждой альтернативе**

Таблица

Подход\Критерий	А	Б	В	Г
Подход\Критерий	0,500332329	0,288142114	0,146047027	0,06547853
ЗП	0,00	0,00	0,00	0,00
СП	0,668942139	0,676067619	0,808843474	0,808843474
ДП	0,331057861	0,323932381	0,191156526	0,191156526

**Расчет итоговых весов по каждой альтернативе с учетом весов.**

Подход\Критерий	А	Б	В	Г	Итоговый вес
ЗП	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
СП	0,334693379	0,194803553	0,118129185	0,052961882	0,700587997
ДП	0,165638951	0,093338561	0,027917842	0,012516648	0,299412002
					1

Рыночная стоимость объекта оценки определяется как взвешенная, полученная каждым из подходов стоимость, результаты согласования приведены в таблице ниже.

**Рыночная стоимость объекта оценки**

Таблица

№, п/п	Наименование показателя	Величина	Весовой коэффициент
1.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Обоснованный отказ от применения подхода	0,00
2.	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	189 249 850 (Сто восемьдесят девять миллионов двести сорок девять тысяч восемьсот пятьдесят) рублей.	0,700587997
3.	Стоимость, полученная	132 474 858	0,299412002

№, п/п	Наименование показателя	Величина	Весовой коэффициент
	доходным подходом, руб.	(Сто тридцать два миллиона четыреста семьдесят четыре тысячи восемьсот пятьдесят восемь) рублей.	
4.	Согласованная стоимость объекта, руб.	189 249 850 * 0,700587997 + + 132 474 858 * 0,299412002 = 172 000 000 рублей.	
5.	Рыночная стоимость, руб.	<b>172 000 000</b> (Сто семьдесят два миллиона) рублей, округленно.	1,0

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, 21 июля 2015 года, с учетом округлений.

**172 000 000 рублей**  
(Сто семьдесят два миллиона) рублей.

## ГЛАВА № 9. ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, 21 июля 2015 года, с учетом округлений:

<p><b>Величина рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего на праве хозяйственного ведения ГУП города Москвы «Ремонтно-строительное предприятие «Темп-Гарант» (ИНН: 7711007454, ОГРН: 1027739832295, дата присвоения ОГРН 19 декабря 2002 года), назначение – нежилое, общей площадью помещений 2316,3 кв.м., расположенного по адресу: 127130, город Москва, Ильменский проезд, дом 8, корпус 3, определенная на Дату оценки, с учетом округлений</b></p>	<p><b>172 000 000</b> (Сто семьдесят два миллиона) рублей.</p>
---	--

## **ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.**

Я, ниже подписавшийся, оценщик Казанов Андрей Григорьевич, являясь надлежащим образом дипломированным, профессиональным оценщиком, членом саморегулируемой организации НП СРО «АРМО», заявляю, что:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены в пределах установленных полномочий и обязанностей;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми существующими ограничительными условиями и представляют собой личные и беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении имущества, которое является предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастий по отношению лицам, или организациям, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного мной имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом;
- мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке имущества составлен, в полном соответствии с Правилами осуществления оценочной практики профессиональных оценщиков.

С уважением,

Оценщик, подписавший отчет, независимый оценщик

Казанов А.Г.

25 сентября 2015 года.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ**

# ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

## ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА.

1. Методические рекомендации по расчету полной восстановительной стоимости зданий, имеющих отличия от типового проекта, с использованием сборников УПВС и разъяснений к ним. Автор: Красовский А.П., к.т.н., доцент кафедры "Оценочная деятельность и антикризисное управление" Финансовой академии при Правительстве РФ.
2. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости. Автор: Стерник Геннадий Моисеевич, к.т.н.
3. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Автор: Галасюк Виктор Валериевич – директор департамента кредитного консалтинга информационно-консалтинговой фирмы “ИНКОН-ЦЕНТР” (консалтинговая группа “КАУПЕРВУД”)
4. Методические рекомендации по оценке стоимости с учетом инфляции. Два формата измерений. Автор: доктор экономических наук, В.М. Рутгайзер.
5. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р;
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.
7. «МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ» разработанные Автономной некоммерческой организацией «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» Торгово-промышленной палаты Российской Федерации (Издание официальное)
8. «МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ОЦЕНКИ ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТОВ НАМЕЧАЕМОЙ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ», разработанные Автономной некоммерческой организацией «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» Торгово-промышленной палаты Российской Федерации (Издание официальное).
9. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года);
10. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:
11. "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)",
12. "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)",
13. "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)".
14. "Оценка недвижимости (ФСО №7)".
15. Стандарты НП СРОО «АРМО» СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;



16. ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.
17. Федеральный закон Российской Федерации от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
18. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

### **ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ**

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 3**

### **ДОКУМЕНТЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 4**

### **ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, СКРИН - ШОТЫ**