

ООО «Компания Прайс»  
344011, Ростовская область,  
г. Ростов-на-Дону,  
пер. Доломановский, 55 «А», офис 2-8  
телефон : 8-928-139-08-00  
email: { [HYPERLINK "mailto:pricecompany.ru@yandex.ru" }](mailto:pricecompany.ru@yandex.ru)  
БИК: 046015602



ИНН:6164104970 / КПП : 616401001  
р/с 40702810652090009919  
ОАО Юго-Западный банк СБ РФ  
Ростовское отделение №5221  
к/с 30101810600000000602

---

## ОТЧЕТ № 22-08-2016/Р-003

об определении рыночной стоимости недвижимого и движимого  
имущества ООО «Альбион»

ЗАКАЗЧИК:

ООО «Альбион»

*347905, Ростовская область, г. Таганрог, пер Большой Садовый,  
д.13, корп.1, кв.3*

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Компания Прайс»

*344011, г. Ростов-на-Дону, пер. Доломановский, 55 «А», офис 2-8*

Дата определения стоимости:

22.08.2016 г.

Дата составления отчета:

22.08.2016 г.

Ростов-на-Дону  
2016

---

## СОДЕРЖАНИЕ

Стр.{ ТОС \o "1-2" \h \z \u }

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ****1.1 Основание для проведения оценки**

Основанием для проведения оценки является Договор № 20/06-2016 от 20 июня 2016 года возмездного оказания услуг по оценке.

**1.2 Общая информация, идентифицирующая объекты оценки**

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

Состав объектов оценки	Недвижимое и движимое имущество ООО «Альбион»
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать Заказчиком для последующего определения порядка, сроков и условий реализации указанного имущества в соответствии со ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

**1.3 Итоговая величина стоимости объектов оценки**

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

Рыночная стоимость (полученная при согласовании результатов расчетов, проведенных в разделе 10 настоящего Отчета)	<b>195 382 400 (сто девяносто пять миллионов триста восемьдесят две тысячи четыреста) рублей</b>
---	--

Расчёты проведены без учета НДС.

Дифференцированные стоимости объектов недвижимого имущества представлены в таблице далее.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ п.п	Объект оценки	Вид права	Площадь, кв.м	Стоимость в рамках ЗП, руб.	Стоимость в рамках СП, руб.	Стоимость в рамках ДП, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб.	Стоимость доли в праве, руб.
1	Право аренды земельного участка с кадастровым №77:09:02014:015	аренда	13561,98	не применялся	46 180 000	не применялся	46 180 000	46 180 000
2	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1, пом. II, ком. 1,2; пом. III, ком. с 39 по 41, с 45 по 47, с 49 по 54, 62; пом. VIII, ком. 1; пом.	собственность	2 132,6	не применялся	70 950 000	57 160 000	64 055 000	64 055 000

№ п.п	Объект оценки	Вид права	Площадь, кв.м	Стоимость в рамках ЗП, руб.	Стоимость в рамках СП, руб.	Стоимость в рамках ДП, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб.	Стоимость доли в праве, руб.
	IX, ком. 1; этаж 2, пом. I, ком. с 1 по 10, 10а, 10б, 10в, 11, 11а, 11б, 12; этаж 3, пом. I, ком. с 1 по 45, 45а, с 83 по 87							
3	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1, пом. II ком. 1,2	собственность	123,7	не применялся	3 290 000	3 320 000	3 305 000	3 305 000
4	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1, пом. I, ком. 1	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	28,2	не применялся	730 000	760 000	745 000	372 500
5	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1 пом. I ком. 2; пом. IV ком. 1,2; пом. IA ком. 1	собственность	417,6	не применялся	12 640 000	11 190 000	11 915 000	11 915 000
6	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1, пом. III, ком. 43	общая долевая собственность, доля в праве 2/5	2 658,0	не применялся	88 420 000	71 250 000	79 835 000	31 934 000
7	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: подвал, пом. 1, ком. 1; этаж 1, пом. III, ком. с 5 по 14, 27, 31, 44, 61, 65, 65а; этаж 3, пом. I, ком. с 48 по 50, с 69 по 71, с 75 по 79, 88, 89; пом. II, ком. с 1 по 7	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	1 826,4	не применялся	60 760 000	48 960 000	54 860 000	27 430 000
8	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: антресоль, ком. с 1 по 4; этаж 1, пом. I, ком. 1; пом. II, ком. 1,2; пом. III, ком. 1,2; пом. V, ком. 1	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	423,2	не применялся	12 810 000	11 340 000	12 075 000	6 037 500
9	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: 1-этажный (подземных этажей - 1)	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	193,0	не применялся	5 140 000	5 170 000	5 155 000	2 577 500
10	ИТОГО:							193 806 500

## Дифференцированные стоимости объектов движимого имущества.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ п.п	Объект оценки	Количество, шт.	Стоимость в рамках ЗП, руб.	Стоимость в рамках СП, руб.	Стоимость в рамках ДП, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб.
1	Электродвигатель с насосом, КМН 80-65-55 (помещение насосной станции)	1	22 200	не применялся	не применялся	22 200
2	Электрощиты, щит освещения встраиваемый ВРУ УОЩВ-12 100А/25А (помещение насосной станции)	5	22 500	не применялся	не применялся	22 500
3	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (помещение насосной станции)	2	7 800	не применялся	не применялся	7 800
4	Пожарный ящик, 0,25 куб.м (раздевалка)	2	12 500	не применялся	не применялся	12 500
5	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (раздевалка)	1	2 000	не применялся	не применялся	2 000
6	Электрощитовая, щит распределительный навесной ЩУ-3 IP54 (раздевалка)	1	1 000	не применялся	не применялся	1 000
7	Сушилка, ВМП 113-403 (радиатор) (раздевалка)	5	64 700	не применялся	не применялся	64 700
8	Электрощитовая, ПМ 12010-140 380 В (коридор)	4	1 700	не применялся	не применялся	1 700
9	Пожарный ящик, 0,25 куб.м (коридор)	4	50 000	не применялся	не применялся	50 000
10	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (коридор)	3	17 600	не применялся	не применялся	17 600
11	Центробежный насос, КМ 80-65-160 Е (подземный этаж) (очистные сооружения; ливневка)	3	282 500	не применялся	не применялся	282 500
12	Электродвигатель с насосом, насос консольно-моноблочный КМ 80-65-160 с двигателем (очистные сооружения)	5	173 300	не применялся	не применялся	173 300
13	Компрессорная установка, поршневого компрессор СБ4/Ф-270.W80 (очистные сооружения)	1	33 700	не применялся	не применялся	33 700
14	Станок наждачный стационарный, Наждачный станок Ф 400 (очистные сооружения)	1	5 000	не применялся	не применялся	5 000
15	Электрощиты системы управления очистки воды, ШУЭТ-150/А-380V 50Hz (очистные сооружения)	5	68 600	не применялся	не применялся	68 600
16	Тепловой распределительный узел с задвижками, узел учета тепловой энергии (очистные сооружения)	10	572 000	не применялся	не применялся	572 000
17	Калорифер отопления, КСК 2-2 (очистные сооружения)	2	9 200	не применялся	не применялся	9 200

№ п.п	Объект оценки	Количество, шт.	Стоимость в рамках ЗП, руб.	Стоимость в рамках СП, руб.	Стоимость в рамках ДП, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб.
18	Светильник ДРЛ, 400 Вт Е40, IP65 (очистные сооружения)	3	15 900	не применялся	не применялся	15 900
19	Агрегат воздушно-отопительный с электродвигателями, АВ-49-640 (помещение под мойкой)	6	205 900	не применялся	не применялся	205 900
20	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (помещение под мойкой)	2	7 800	не применялся	не применялся	7 800
21	ИТОГО:					1 575 900

#### 1.4 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки предполагается использовать Заказчиком для последующего определения порядка, сроков и условий реализации указанного имущества в соответствии со ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Ни Заказчик, ни Исполнитель (Оценщик) не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости за объекты оценки.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя (Оценщика) относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что с рассматриваемым объектом будет совершена сделка по указанной величине, поскольку в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность, величина, определенная в отчете является рекомендуемой величиной для реализации имущества.

Подробное описание объектов оценки, последовательность проведения работ, используемые методики определения рыночной стоимости объектов оценки, источники используемой информации, а также допущения, ограничения и пределы применения результатов оценки представлены в соответствующих разделах настоящего отчета.

**2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

1	<b>Объект оценки</b>	Недвижимое и движимое имущество ООО «Альбион»
2	<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>	См. таблицы 6-7
3	<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	См. таблицы 6-7
4	<b>Права на объект оценки:</b>	
	<b>Субъект права на объект оценки</b>	ООО «Альбион»
	<b>Вид права на объект оценки</b>	Собственность, общая долевая собственность, аренда
	<b>Существующие ограничения и (обременения) права</b>	Отсутствуют
	<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</b>	Собственность, общая долевая собственность, аренда
5	<b>Цель оценки</b>	Определение стоимости объекта
6	<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Результаты оценки предполагается использовать Заказчиком для последующего определения порядка, сроков и условий реализации указанного имущества в соответствии со ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
7	<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
8	<b>Дата определения стоимости (дата проведения оценки, дата оценки)</b>	22 августа 2016 года
9	<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки</b>	Осмотр проведен 20 июня 2016 года
10	<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</b>	Отсутствует
11	<b>Допущения, на которых основывается оценка</b>	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения приведены в разделе 4 настоящего Отчета

Перечень объектов недвижимого имущества представлен в таблице далее.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ п.п	Объект оценки	Адрес	Вид права	Площадь, кв. м
1	Право аренды земельного участка с кадастровым №77:09:02014:015	Россия, г. Москва, ул. Ижорская, д.5	аренда	13561,98
2	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1, пом. II, ком. 1,2; пом. III, ком. с 39 по 41, с 45 по 47, с 49 по 54, 62; пом. VIII, ком. 1; пом. IX, ком. 1; этаж 2, пом. I, ком. с 1 по 10, 10а, 10б, 10в, 11, 11а, 11б, 12; этаж 3, пом. I, ком. с 1 по 45, 45а, с 83 по 87	Россия, г. Москва, ул. Ижорская, д.5, строен. 1	собственность	2 132,60
3	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1, пом. II ком. 1,2	Россия, г. Москва, ул. Ижорская, д.5, строен. 3	собственность	123,70
4	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1, пом. I, ком. 1	Россия, г. Москва, ул. Ижорская, д.5, строен. 2	собственность	417,60
5	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1 пом. 1 ком. 2; пом. IV ком. 1,2; пом. IA ком. 1	Россия, г. Москва, ул. Ижорская, д.5, строен. 1	общая долевая собственность, доля в праве 2/5	2 658,00
6	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1, пом. III, ком. 43	Россия, г. Москва, ул. Ижорская, д.5, строен.3	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	28,20
7	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: подвал, пом. 1, ком. 1; этаж 1, пом. III, ком. с 5 по 14, 27, 31, 44, 61, 65, 65а; этаж 3, пом. I, ком. с 48 по 50, с 69 по 71, с 75 по 79, 88, 89; пом. II, ком. с 1 по 7	Россия, г. Москва, ул. Ижорская, д.5, строен. 1	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	1 826,40
8	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: антресоль, ком. с 1 по 4; этаж 1, пом. I, ком. 1; пом. II, ком. 1,2; пом. III, ком. 1,2; пом. V, ком. 1	Россия, г. Москва, ул. Ижорская, д.5, строен. 2	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	423,20
9	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: 1-этажный (подземных этажей - 1)	Россия, г. Москва, ул. Ижорская, д.5, строен.4	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	193,00

Перечень объектов движимого имущества, подлежащего оценке, представлен в таблице ниже.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ п.п.	Наименование	Количество
1	Электродвигатель с насосом, КМН 80-65-55 (помещение насосной станции)	1
2	Электрощиты, щит освещения встраиваемый ВРУ УОЩВ-12 100А/25А (помещение насосной станции)	5
3	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (помещение насосной станции)	2
4	Пожарный ящик, 0,25 куб.м (раздевалка)	2
5	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (раздевалка)	1
6	Электрощитовая, щит распределительный навесной ШУ-3 IP54 (раздевалка)	1
7	Сушилка, ВВП 113-403 (радиатор) (раздевалка)	5
8	Электорощитовая, ПМ 12010-140 380 В (коридор)	4
9	Пожарный ящик, 0,25 куб.м (коридор)	4
10	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (коридор)	3
11	Центробежный насос, КМ 80-65-160 Е (подземный этаж) (очистные сооружения; ливневка)	3
12	Электродвигатель с насосом, насос консольно-моноблочный КМ 80-65-160 с двигателем (очистные сооружения)	5
13	Компрессорная установка, поршневой компрессор СБ4/Ф-270.W80 (очистные сооружения)	1
14	Станок наждачный стационарный, Наждачный станок Ф 400 (очистные сооружения)	1
15	Электрощиты системы управления очистки воды, ШУЭТ-150/А-380V 50Hz (очистные сооружения)	5
16	Тепловой распределительный узел с задвижками, узел учета тепловой энергии (очистные сооружения)	10
17	Калорифер отопления, КСК 2-2 (очистные сооружения)	2
18	Светильник ДРЛ, 400 Вт Е40, IP65 (очистные сооружения)	3
19	Агрегат воздушно-отопительный с электродвигателями, АВ-49-640 (помещение под мойкой)	6
20	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (помещение под мойкой)	2

В виду отсутствия какой-либо технической документации, а так же маркировки производителя на часть движимого имущества, провести его идентификацию и установить технические характеристики не представляется возможным. В связи с чем оценка данного движимого имущества не производилась (см. таблицу 8).

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ п.п.	Наименование	Кол-во
1	Двигатель с насосом и задвижками (помещение насосной станции) (пожарная система)	3
2	Трубопроводы с манометрами (помещение насосной станции) (пожарная система)	4
3	Щиты управления (помещение насосной станции) (пожарная система)	3
4	Электродвигатель управления с насосом (помещение насосной станции) (пожарная система)	1
5	Центральный узел водяной системы (помещение насосной станции)	7
6	Электродвигатель с насосом (помещение насосной станции) (узел раздачи воды)	2
7	Задвижки (помещение насосной станции) (узел раздачи воды)	5
8	Клапаны (помещение насосной станции) (узел раздачи воды)	4
9	Манометры (помещение насосной станции) (узел раздачи воды)	4
10	Кран (помещение насосной станции)	1
11	Емкость с манометрами и задвижками (помещение насосной станции)	3
12	Пожарная сигнализация (раздевалка)	1
13	Распределительная коробка (коридор)	1
14	Пульт включения вентиляции (коридор)	1
15	Светильник (коридор)	21
16	Фильтра для очистки воды (очистные сооружения; ливневка)	6
17	Емкость для очистки воды (очистные сооружения; ливневка)	2
18	Задвижки (очистные сооружения; ливневка)	15
19	Щиты электроуправления (очистные сооружения; ливневка)	5
20	Циклоны (для наполнения воды) (очистные сооружения)	2
21	Бак для воды (очистные сооружения)	1
22	Промежуточный бак (очистные сооружения)	1
23	Фильтр для очистки грязной воды (очистные сооружения)	2
24	Резервный бак (очистные сооружения)	1
25	Отстойник для слива воды (очистные сооружения)	3
26	Силовой щит (очистные сооружения)	1
27	Задвижки разных диаметров (очистные сооружения)	15
28	Воздушный вентилятор (очистные сооружения)	1
29	Воздуховод (помещение под мойкой)	1
30	Электрощиты управления (помещение под мойкой)	7

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 3.1 Сведения о заказчике оценки

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

Организационно - правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Альбион»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	ОГРН 1117746201242, присвоен 27.08.2015 г.
Местонахождение	347905, Ростовская область, г. Таганрог, пер Большой Садовый, д. 13, корп. 1, кв. 3

#### 3.2 Сведения об оценщике, а так же привлекаемых специалистах и организациях

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

Фамилия, имя, отчество	Бондаренко Олеся Сергеевна
Местонахождение	Местонахождение оценщика совпадает с местонахождением юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор - ООО «Компания Прайс»: 344011, Ростов-на-Дону, пер.Доломановский, д.55 «А»офис 2-8
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации (СРО) – Некоммерческое партнерство «Межрегиональный союз оценщиков» (МСО), включен в реестр оценщиков 20.07.09 г. за регистрационным № 599, Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «МСО» №599 от 20.07.2009 г.
Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП-I № 348507 от 17 марта 2009г. (рег.№Пк/863), выданный Ростовским государственным экономическим университетом «РИНХ». Специальность «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования гражданской ответственности оценщика ООО «БИН Страхование» № 21612330047001902912, период страхования с 26.06.2016 г. – 25.06.2017 г. на сумму 3 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет
Реквизиты трудового договора с ООО «Кредитная линия»	Трудовой договор №28-11/2015 от 28.11.2015 г.
Информация о привлекаемых к работе специалистах	Не привлекались

#### 3.3 Сведения об организации, с которой оценщик находится в трудовых отношениях

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

Наименование и организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Компания Прайс»
Местонахождение	344011, г. Ростов-на-Дону, пер. Доломановский, 55 «А», офис 2-8
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	ОГРН 1156196069479, дата присвоения ОГРН 28.11.2015 г.
Дополнительная информация	Общество вправе осуществлять оценочную деятельность, так как отвечает требованиям абзаца 2 статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

**4. ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ**

Нижеследующие ограничительные условия и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

1. Исполнитель (Оценщик) не несет юридическую ответственность за достоверность представленных Заказчиком прав собственности на оцениваемый объект оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или правовых ограничений, кроме оговоренных в правоустанавливающих документах и указанных в отчете об оценке.
2. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Исполнитель (Оценщик) не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, потому для этих сведений указывается источник информации.
3. Мнение Исполнителя (Оценщика) относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта оценки действительно только на дату оценки.
4. Исполнитель (Оценщик) не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
5. Оценщик не производил обмер геометрических параметров объекта оценки, полагаясь на верность исходной информации и документов, предоставленных Заказчиком.
6. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица аффилированные с Заказчиком, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена либо недоступна для ознакомления по иным причинам. На Исполнителе (Оценщике) не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
7. Ни Заказчик, ни Исполнитель (Оценщик) не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения Исполнителя (Оценщика).
9. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают экономические отношения на сложившемся рынке.
10. Исполнитель (Оценщик) не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.
11. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Исполнителя (Оценщика).
12. От Исполнителя (Оценщика) не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
13. Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из результатов оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.
14. Оценка проведена из допущения, что объект оценки не будет подлежать демонтажу, а будет достроен в будущем.
15. В виду того, что юридическому лицу выдано разрешение на строительство, оценка выполнена в предположении, что на объект незавершенного строительства будут оформлены правоустанавливающие документы надлежащим образом.



- 
16. Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете.
  17. Оценка базировалась на исходных данных и информации, предоставленных Заказчиком и сторонними организациями. Оценщик не проводил экспертизу, аудит, анализ, компиляцию или поиск доказательств достоверности информации, в том числе финансовой, представленной заказчиком и сторонними организациями и не несет за нее ответственность, в том числе за ее достоверность. Результат оценки действителен при условии, что объект оценки, указанный Заказчиком при осмотре соответствует объекту, указанному в документах, предоставленных Заказчиком для производства данной оценки.
  18. В виду того, что на объекты движимого имущества отсутствует какая-либо документация, перечень объектов составлен по данным инвентаризационной описи №2 от 23.05.2016 г., наименование и техническое состояние определено на основании осмотра, проведенного с представителем Заказчика.
  19. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса «Microsoft Excel 2010» и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

**5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

В соответствии с требованиями законодательства, регулирующего оценочную деятельность, Оценщик в процессе осуществления настоящей работы, руководствовался следующим:

**5.1. Законодательные и нормативные правовые акты Российской Федерации**

- Гражданский кодекс Российской Федерации в действующей редакции.
- Земельный кодекс Российской Федерации в действующей редакции.
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р.

**5.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. №328;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков», утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 12 от 28.10.2015 года.

**5.3. Основные определения**

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

<b>Рыночная стоимость</b>	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: <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 открытый рынок в форме 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</li> </ul>
<b>Объект оценки</b>	Объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
<b>Цена объекта</b>	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки

<b>Стоимость</b>	Расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости; совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости
<b>Недвижимость</b>	Физическая, осязаемая «вещь», которую можно увидеть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней. Недвижимость включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком
<b>Недвижимое имущество</b>	<p>Все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. В статье 130 Гражданского кодекса РФ (часть первая) «Недвижимые и движимые вещи»:</p> <p>1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.</p> <p>К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.</p> <p>2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются <b>движимым имуществом</b>. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе</p>
<b>Земельный участок</b>	Часть поверхности земли, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. Согласно ст.6 Земельного кодекса РФ «земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке»
<b>Дата определения стоимости</b>	Дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
<b>Подход к оценке</b>	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
<b>Затратный подход</b>	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания
<b>Сравнительный подход</b>	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах
<b>Объект-аналог</b>	Для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
<b>Доходный подход</b>	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
<b>Метод оценки</b>	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
<b>Срок экспозиции объекта оценки</b>	Период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
<b>Допущения</b>	Предположения, принимаемые за истину. Допущения содержат факты, условия или ситуации, затрагивающие предмет оценки или подход к оценке, которые вместе с тем не допускают или не заслуживают верификации. Они

	представляют собой заявления, которые, будучи сформулированными, должны быть приняты при интерпретации оценок. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными
<b>Ограничительные условия</b>	Это ограничения, налагаемые на оценку. Ограничительные условия могут быть наложены: – клиентами (например, там, где оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку); – самим оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь отчет об оценке или какую-либо его часть без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться); – законодательством
<b>Итоговая стоимость</b>	определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке

**6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ****6.1. Этапы проведения оценки**

В соответствии с п. 14 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №256, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки: оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
  - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
  - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
  - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

**6.2. Перечень использованных при проведении оценки данных и источников информации**

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

1. Копии Свидетельств о государственной регистрации права на недвижимое имущество.
2. Копии технических паспортов на недвижимое имущество.
3. Копии кадастровых паспортов на недвижимое имущество
4. Копия договора аренды земельного участка.
5. Инвентаризационные описи основных средств.

Все предоставленные Заказчиком документы и информация заверены в соответствии с требованиями п. 11 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 299, поэтому они считаются достоверными.

Проведение юридической и иной экспертизы предоставленных Заказчиком документов и информации не является компетенцией Оценщика, поэтому у Оценщика нет оснований считать их недостоверными. Оценщик не принимает на себя ответственность за наличие ошибок (если таковые имеются) в предоставленных документах.

Также в тексте Отчета присутствуют ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. Основные материалы приложены к отчету в виде распечаток.

В случае если в качестве информации использовалось экспертное мнение, то

---

проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям в разделе анализа рынка.

**7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ****7.1. Юридическое описание объектов**

Права, подлежащие оценке, отражены в таблицах 6-7 настоящего отчета.

Под правом собственности понимается осуществление собственником прав владения, пользования и распоряжения своим имуществом и совершения в отношении принадлежащего ему имущества любых действий, не противоречащих закону и не нарушающих прав и охраняемых законом интересов других лиц (ст. 209 ГК РФ).

Согласно ст. 606 ГК РФ «Договор аренды», «По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью».

Согласно ст. 607 ГК РФ:

1. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается.

2. Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

Согласно ст. 244 ГК РФ «Понятие и основания возникновения общей собственности», «имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности».

Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 настоящего Кодекса (ст. 246 ГК РФ).

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации (ст. 247 ГК РФ).

Настоящая оценка выполнена в предположении оформленного надлежащим образом права на недвижимое имущество и отсутствия каких-либо обременений оцениваемого объекта правами третьих лиц.

**7.2. Физические характеристики объектов оценки**

Характеристики объектов оценки приняты по данным визуального осмотра, проведенного 20 июня 2016 года, и на основании документов, предоставленных Заказчиком. Физические характеристики объектов оценки представлены в таблицах далее.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ п.п	Объект оценки	Адрес	Вид права	Площадь, кв. м
1	Право аренды земельного участка с кадастровым №77:09:02014:015	Россия, г. Москва, ул. Ижорская, д.5	аренда	13561,98
2	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1, пом. II, ком. 1,2; пом. III, ком. с 39 по 41, с 45 по 47, с 49 по 54, 62; пом. VIII, ком. 1; пом. IX, ком. 1; этаж 2, пом.	Россия, г. Москва, ул. Ижорская, д.5, строен. 1	собственность	2 132,60

№ п.п	Объект оценки	Адрес	Вид права	Площадь, кв. м
	1, ком. с 1 по 10, 10а, 10б, 10в, 11, 11а, 11б, 12; этаж 3, пом. I, ком. с 1 по 45, 45а, с 83 по 87			
3	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1, пом. II ком. 1,2	Россия, г. Москва, ул. Ижорская, д.5, строен. 3	собственность	123,70
4	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1, пом. I, ком. 1	Россия, г. Москва, ул. Ижорская, д.5, строен. 2	собственность	417,60
5	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1 пом. 1 ком. 2; пом. IV ком. 1,2; пом. IA ком. 1	Россия, г. Москва, ул. Ижорская, д.5, строен. 1	общая долевая собственность, доля в праве 2/5	2 658,00
6	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1, пом. III, ком. 43	Россия, г. Москва, ул. Ижорская, д.5, строен.3	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	28,20
7	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: подвал, пом. 1, ком. 1; этаж 1, пом. III, ком. с 5 по 14, 27, 31, 44, 61, 65, 65а; этаж 3, пом. I, ком. с 48 по 50, с 69 по 71, с 75 по 79, 88, 89; пом. II, ком. с 1 по 7	Россия, г. Москва, ул. Ижорская, д.5, строен. 1	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	1 826,40
8	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: антресоль, ком. с 1 по 4; этаж 1, пом. I, ком. 1; пом. II, ком. 1,2; пом. III, ком. 1,2; пом. V, ком. 1	Россия, г. Москва, ул. Ижорская, д.5, строен. 2	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	423,20
9	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: 1-этажный (подземных этажей - 1)	Россия, г. Москва, ул. Ижорская, д.5, строен.4	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	193,00

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ п.п.	Наименование	Количество
1	Электродвигатель с насосом, КМН 80-65-55 (помещение насосной станции)	1
2	Электрощиты, щит освещения встраиваемый ВРУ УОЩВ-12 100А/25А (помещение насосной станции)	5
3	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (помещение насосной станции)	2
4	Пожарный ящик, 0,25 куб.м (раздевалка)	2
5	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (раздевалка)	1
6	Электрощитовая, щит распределительный навесной ЩУ-3 IP54 (раздевалка)	1
7	Сушилка, ВВП 113-403 (радиатор) (раздевалка)	5
8	Электрощитовая, ПМ 12010-140 380 В (коридор)	4
9	Пожарный ящик, 0,25 куб.м (коридор)	4
10	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (коридор)	3
11	Центробежный насос, КМ 80-65-160 Е (подземный этаж) (очистные сооружения; ливневка)	3
12	Электродвигатель с насосом, насос консольно-моноблочный КМ 80-65-160 с двигателем (очистные сооружения)	5
13	Компрессорная установка, поршневого компрессор СБ4/Ф-270.W80 (очистные сооружения)	1
14	Станок наждачный стационарный, Наждачный станок Ф 400 (очистные сооружения)	1
15	Электрощиты системы управления очистки воды, ШУЭТ-150/А-380V 50Hz (очистные сооружения)	5
16	Тепловой распределительный узел с задвижками, узел учета тепловой энергии (очистные сооружения)	10
17	Калорифер отопления, КСК 2-2 (очистные сооружения)	2
18	Светильник ДРЛ, 400 Вт Е40, IP65 (очистные сооружения)	3
19	Агрегат воздушно-отопительный с электродвигателями, АВ-49-640 (помещение под мойкой)	6
20	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (помещение под мойкой)	2

В виду отсутствия какой-либо технической документации, а так же маркировки производителя на часть движимого имущества, провести его идентификацию и установить технические характеристики не представляется возможным. В связи с чем оценка данного движимого имущества не производилась (см. таблицу 8).

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ п.п.	Наименование	Кол-во
1	Двигатель с насосом и задвижками (помещение насосной станции) (пожарная система)	3
2	Трубопроводы с манометрами (помещение насосной станции) (пожарная система)	4
3	Щиты управления (помещение насосной станции) (пожарная система)	3
4	Электродвигатель управления с насосом (помещение насосной станции) (пожарная система)	1
5	Центральный узел водяной системы (помещение насосной станции)	7
6	Электродвигатель с насосом (помещение насосной станции) (узел раздачи воды)	2
7	Задвижки (помещение насосной станции) (узел раздачи воды)	5
8	Клапаны (помещение насосной станции) (узел раздачи воды)	4
9	Манометры (помещение насосной станции) (узел раздачи воды)	4
10	Кран (помещение насосной станции)	1
11	Емкость с манометрами и задвижками (помещение насосной станции)	3
12	Пожарная сигнализация (раздевалка)	1
13	Распределительная коробка (коридор)	1
14	Пульт включения вентиляции (коридор)	1
15	Светильник (коридор)	21



№ п.п.	Наименование	Кол-во
16	Фильтра для очистки воды (очистные сооружения; ливневка)	6
17	Емкость для очистки воды (очистные сооружения; ливневка)	2
18	Задвижки (очистные сооружения; ливневка)	15
19	Щиты электроуправления (очистные сооружения; ливневка)	5
20	Циклоны (для наполнения воды) (очистные сооружения)	2
21	Бак для воды (очистные сооружения)	1
22	Промежуточный бак (очистные сооружения)	1
23	Фильтр для очистки грязной воды (очистные сооружения)	2
24	Резервный бак (очистные сооружения)	1
25	Отстойник для слива воды (очистные сооружения)	3
26	Силовой щит (очистные сооружения)	1
27	Задвижки разных диаметров (очистные сооружения)	15
28	Воздушный вентилятор (очистные сооружения)	1
29	Воздуховод (помещение под мойкой)	1
30	Электрощиты управления (помещение под мойкой)	7

План границ земельного участка, право аренды которого подлежит оценке, представлен на рисунке далее.

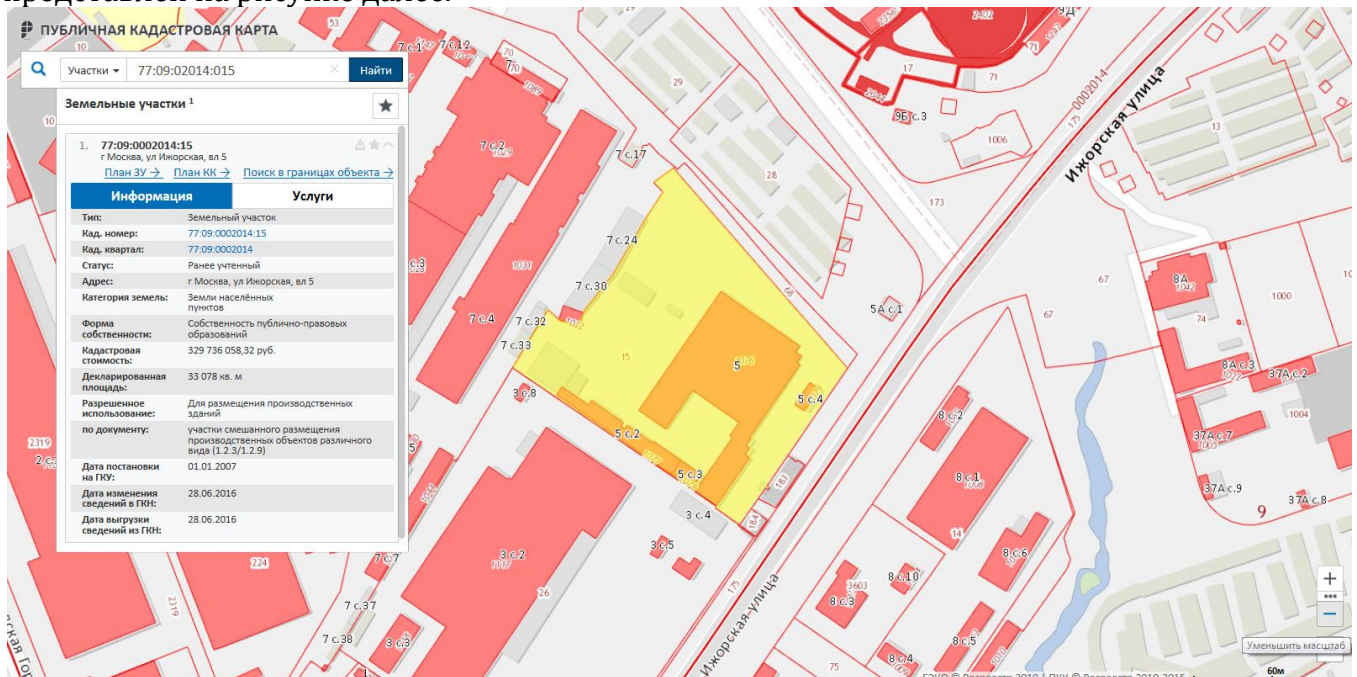
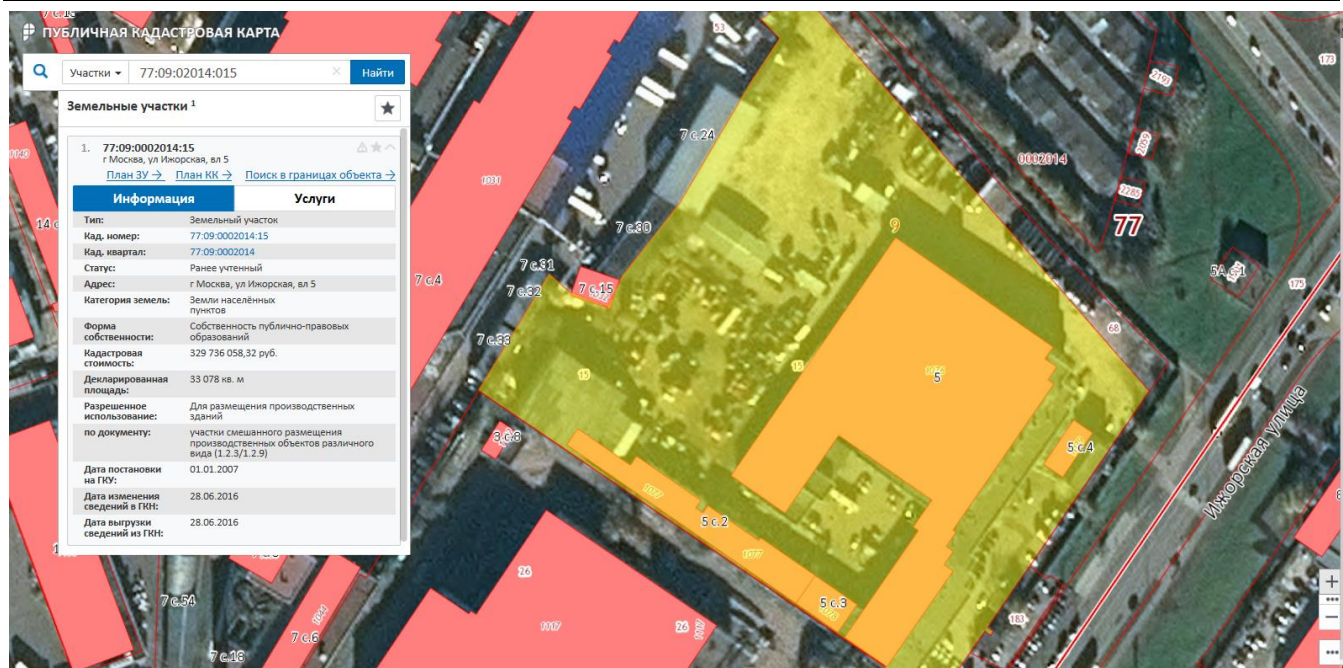


Рис. { SEQ Рис. \\* ARABIC }.Фрагмент кадастровой карты<sup>1</sup>

<sup>1</sup> <http://maps.rosreestr.ru/portalOnline/>

Рис. { SEQ Рис. \\* ARABIC }.Фрагмент кадастровой карты<sup>2</sup>

Общий вид и фотообзор объектов оценки приведен на фото в приложении к настоящему отчету.

Основные объёмно-строительные характеристики объектов оценки представлены в таблице ниже.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ п.п.	Объект оценки	Характеристики						
		Год постройки	Площадь, м <sup>2</sup> , протяжённость, м	Группа капитальности	Этажность	Материал стен	Строительный объём, м <sup>3</sup> , протяжённость, м	Высота, м
1	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1, пом. II, ком. 1,2; пом. III, ком. с 39 по 41, с 45 по 47, с 49 по 54, 62; пом. VIII, ком. 1; пом. IX, ком. 1; этаж 2, пом. I, ком. с 1 по 10, 10а, 10б, 10в, 11, 11а, 11б, 12; этаж 3, пом. I, ком. с 1 по 45, 45а, с 83 по 87	1995	2132,6	II	3	кирпичные	19619,92	9,2
2	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1, пом. II ком. 1,2	1995	123,7	II	1	кирпичные	766,94	6,2
3	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1, пом. I, ком. 1	1995	28,2	II	1	кирпичные		3,19
4	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1 пом. I ком. 2; пом. IV ком. 1,2; пом. IA ком. 1	1995	417,6	II	1	кирпичные	3424,32	8,2
5	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1, пом. III, ком. 43	1995	2658	II	1	кирпичные	14884,8	5,6
6	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: подвал, пом. 1, ком. 1; этаж 1, пом. III, ком. с 5 по 14, 27, 31, 44, 61, 65, 65а; этаж 3, пом. I, ком. с 48 по 50, с 69 по 71, с 75 по 79, 88, 89; пом. II, ком. с 1 по 7	1995	1826,4	II	1	кирпичные	12054,24	6,6
7	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: антресоль, ком. с 1 по 4; этаж 1, пом. I, ком. 1; пом. II, ком. 1,2; пом. III, ком. 1,2; пом. V, ком. 1	1995	423,2	II	1	кирпичные	3470,24	8,2
8	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: 1-этажный (подземных этажей – 1)	1996	193	II	1	кирпичные	1196,6	6,2

20 июня 2016 года оценщиком лично проведено обследование строительных конструкций объектов и земельного участка, включающее визуальный осмотр и выявление особенностей эксплуатации, фотографирование обнаруженных дефектов, камеральный анализ.

<sup>2</sup> <http://maps.rosreestr.ru/portalOnline/>

При обследовании не проводилось определение прочностных характеристик материалов конструкций, лабораторные исследования образцов, а также вскрытие подземных конструкций.

На стадии освидетельствования фиксировались отклонения во взаимном расположении конструкций, определялась действительная работа узлов сопряжений, выявлялось конкретное техническое состояние узлов объектов.

При проведении обследования были установлены:

- конструктивная схема зданий и класс конструктивной системы;
- типы основных строительных конструкций;
- виды основных строительных материалов;
- геометрические характеристики строений;
- техническое состояние строительных элементов на момент обследования.

Обследование проводилось последовательно по всем строительным элементам, к ним относятся:

- конструкции, образующие несущий остов здания (стены);
- конструкции покрытия;
- заполнение оконных и дверных проемов;
- полы;
- внутренняя отделка помещений;
- внутренние инженерные системы.

Особое внимание было обращено на:

- наличие трещин по стенам;
- перекрытия помещений;
- возможные деформации фундаментов и стен;
- состояние заполнения проемов, полов, отделки стен и потолков, кровли;
- состояние трубопроводов теплосети, водоснабжения и канализации (наличие хомутов, «чопов», сварных швов, сильной коррозии и т.д.)

Общее техническое состояние зданий оценивается как «удовлетворительное», с износом конструктивных элементов от 45 до 55 %. Признаков функционального и экономического устареваний не выявлено.

Идентификация земельного участка была произведена на местности путём сличения планово-картографических материалов на землю и участка в натуре.

При обследовании не проводились лабораторные исследования образцов грунта, вскрышные и буровые работы. При идентификации земельных участков было установлено, что:

- местоположение и размеры рассматриваемого земельного участка соответствуют местоположению и размерам, указанным в чертеже границ земельного участка;
- территория земельного участка используется по назначению;
- заболочиваемость, а также признаки оползневых явлений отсутствуют;
- подъезды к земельному участку удовлетворительные;
- на земельном участке имеется полное инженерное обеспечение, достаточное для эксплуатации его по прямому назначению.

### 7.3 Местоположение объектов оценки

Объект оценки находится в Северном административном округе г. Москва.

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 330 126 чел., самый населённый из городов, полностью расположенных в

Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

**Численность.** Численность населения Москвы по данным Росстата составляет 12 330 126 чел. Плотность населения — 4910,44 чел./км<sup>2</sup>.

Северный административный округ (САО) города Москвы — один из десяти округов столицы. Был образован в 1991 году для административного управления соответствующей территорией. В состав САО входят 16 районов: Аэропорт, Беговой, Бескудниковский, Войковский, Головинский, Восточное Дегунино, Западное Дегунино, Дмитровский, Коптево, Левобережный, Молжаниновский, Савёловский, Сокол, Тимирязевский, Ховрино и Хорошёвский.

Округ занимает территорию 109,9 км<sup>2</sup>. Общая численность жителей Северного округа составляет порядка 900 тысяч человек.

Свое начало САО г. Москвы берет около Белорусского вокзала и с другой стороны заканчивается за пределами Московской кольцевой автодороги. Западная граница располагается на территории Химкинского водохранилища и Окружной ЖД. Восточная часть ограничивается Савеловским направлением Московской ЖД. Площадь Северного административного округа на карте Москвы составляет 113,2 кв. км. Сюда входят также территория аэропорта Шереметьево и нового Молжаниновского района. На территории САО проживает более 880 тыс. человек, что является очень большим количеством для такой площади.

Промышленная жизнь Северного округа очень активная - тут находятся множество промышленных предприятий и организаций. Среди них есть те, которые возникли здесь еще в XX веке. Это известная кондитерская фабрика "Большевик", ткацкая фабрика им. П. Алексеева и др. Также на территории САО находится огромное количество парков отдыха: это и парк Дубки, и Тимирязевский лес, и Московский ипподром, где могут отдохнуть жители города и гости столицы РФ.

Местоположение объекта оценки на карте города представлено на рис. далее.

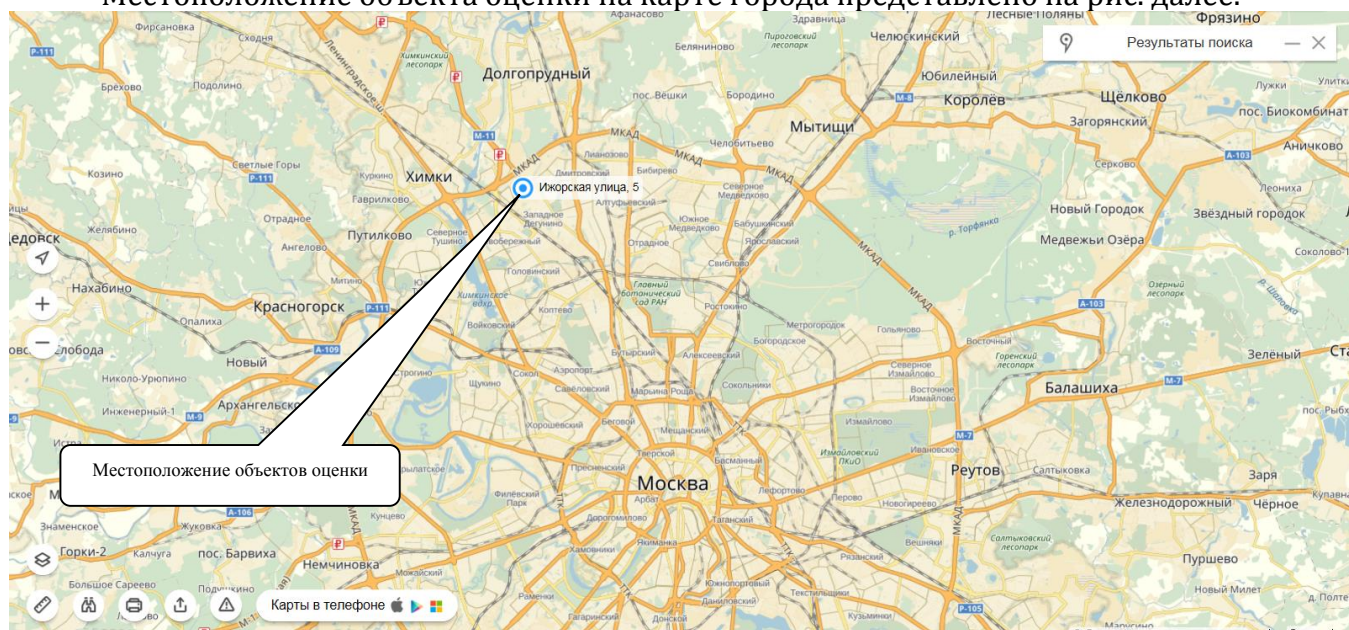


Рис. { SEQ Рис. \\* ARABIC }. Фрагмент карты города

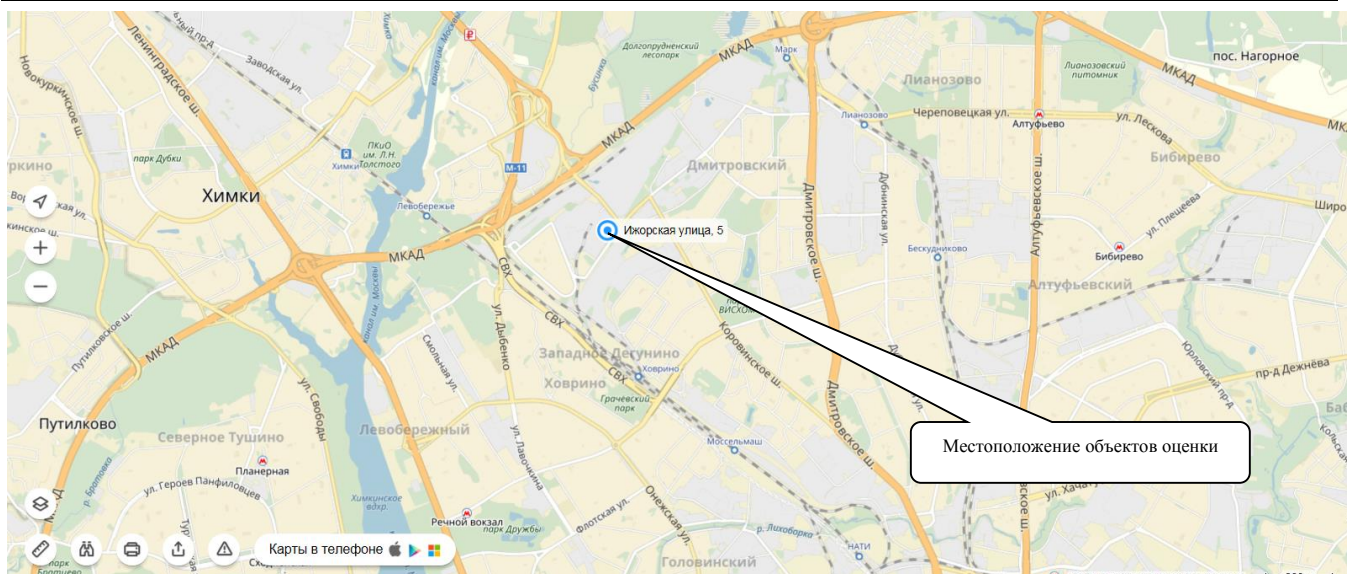


Рис. { SEQ Рис. \\* ARABIC }.Фрагмент карты округа

Анализ среды местоположения объектов оценки представлен в таблице далее.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

Характеристика	Значение
Адрес объектов оценки	г. Москва, Северный административный округ (CAO)
Типичное использование окружения	В непосредственной близости от объектов оценки располагаются объекты производственно-складского назначения
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Вид подъездных путей	Подъезд возможен по дорогам с асфальтным покрытием
Затопляемость участка	Ливневыми водами участок не затопливается
Экологическая обстановка	Зона характеризуется удовлетворительной репутацией по экологичности

**Резюме.** На основе произведенного обследования (идентификации) объектов оценки, состояния инженерных сетей, транспортных потоков и других факторов вышеуказанное местоположение характеризуется следующими особенностями:

- непосредственное окружение объектов оценки представлено объектами производственного назначения;
- имеется возможность подъезда к объектам оценки по автодорогам с асфальтным покрытием;
- зона с низким потоком пешеходного движения у объектов оценки;
- зона с низким потоком автомобильного движения у объектов оценки;
- имеется возможность подъезда пожарных машин и других оперативных служб;
- отсутствуют сведения о наличии подземных выработок под участками и вблизи их;
- хорошие показатели по уровню загазованности воздуха и уровню шума;
- отсутствие достаточного инженерного обеспечения на оцениваемом земельном участке;
- средние рыночные цены на земельные участки и недвижимость;
- зона относительно устойчивого приема телепередач и сотовой связи;
- отсутствием социальной напряженности в районе и области.

Вышеуказанные характеристики местоположения позволяют охарактеризовать данную зону, как пользующуюся средним спросом на объекты коммерческого назначения.

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

В рамках настоящего раздела оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

### 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе

Недвижимое имущество не существует само по себе. Оно находится под влиянием окружающей его среды, и само влияет на эту среду.

Мировая практика оценивания выделила ряд факторов, которые наиболее существенно влияют на оценку стоимости имущества:

- физические: природные – земля, климат, ресурсы, топография, почва, и созданные человеком – здания, сооружения, дороги, коммунальные объекты и др.;
- социальные: тенденции изменения численности и возрастного состава населения, стиль жизни, уровень образования, уровень преступности;
- экономические: тенденции изменения уровня дохода, занятости, кредитная политика, ставка арендной платы, рост или сокращение затрат на строительство, цены, спрос, предложение;
- политические (административные): зонирование, строительные нормы и правила, услуги муниципальных служб, налоговая политика, защита окружающей среды и др.

Итоги за апрель текущего года свидетельствуют о продолжающейся тенденции снижения экономики умеренными темпами. Сезонно сглаженный показатель ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в апреле понизился на 0,1% к предыдущему месяцу. Сокращение экономики обусловлено негативной динамикой в добыче полезных ископаемых, строительстве, розничной торговле и платных услуг населению. Позитивными стали итоги месяца для обрабатывающих производств и сельского хозяйства.

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

По предварительной оценке Росстата, в I квартале 2016 г. индекс физического объема валового внутреннего продукта относительно соответствующего периода 2015 года составил 98,8 процента. С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом в апреле рост продолжился (0,1%). Рост был достигнут, главным образом, разворотом в обрабатывающей промышленности, где зафиксирована плюсовая динамика (0,5%). В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение (-0,7%). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после стабилизации в марте в апреле вновь произошло снижение (-0,8%).

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

В сырьевых экспортноориентированных секторах стабилизировался рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, продолжилось сокращение в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, рост продолжился в химическом производстве.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные показатели экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года) представлены в таблице далее.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

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

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

1) Оценка Минэкономразвития России.

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

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

4) Данные изменены за счет получения отчетных данных

5) Предварительные данные.

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

7) Оценка Росстата.

8) Оценка.

Москва является центром экономики Российской Федерации, привлекая инвестиции и мощнейшие человеческие ресурсы. Экономика строится вокруг «обслуживания» национальных процессов, также в регионе сосредоточены культурные, образовательные, торговые учреждения, медицинские объекты, потребителями услуг которых является преимущественно местное население, не смотря на то, что объекты формально являются национальными.

Однако, в последние месяцы ощущается замедление экономического роста: снижение темпов строительства, средних зарплат по большинству отраслей. Транспортные проблемы региона, ставшие, притчей во языцех, существенно ограничивают потолок эффективности малого и среднего бизнеса, который, в настоящий момент, практически вытеснен из региона. Что касается малого бизнеса, то он, в значительной мере, вынесен в законодательно нерегулируемую сферу (фриланс, оказание услуг, аренда и т.п.).

Общая экономическая ситуация в стране, естественно, оказала и оказывает влияние на рынок недвижимости Ростовской области. Все общероссийские тенденции этого сегмента экономики присутствуют и на областном рынке.

## 8.2. Анализ отраслевого рынка

С начала года колебания национальной валюты составили около 10% относительно средневзвешенного значения за I квартал (74,91 руб./долл. США) – от 67,5 до 83,6 рублей за доллар США по курсу ЦБ РФ. Подобная высокая волатильность рубля вынуждает стороны пересматривать условия сделок, что в целом затягивает процесс принятия решений по текущим транзакциям. Кроме того, по-прежнему остается сложным анализ стоимости активов в текущих рыночных условиях, что также негативно отражается на готовности инвесторов заходить в новые сделки.

Начало 2016 г. стало довольно активным периодом на рынке коммерческой недвижимости России. По итогам I квартала 2016 г. общий объем транзакций составил \$1,87 млрд, что стало самым высоким результатом начала года с 2013 г., когда объем инвестиций за I квартал составил \$2,03 млрд. Несмотря на столь высокие показатели, следует отметить, что далеко не все закрытые сделки были проведены с привлечением собственных средств – в ряде случаев речь идет о неденежных транзакциях. Тем не менее, объем «денежных» сделок превышает квартальные показатели объемов инвестиций за предыдущие два года – в I квартале 2016 г. их суммарный объем составил более \$1 млрд.

Российский рынок недвижимости остается ориентированным на внутренний капитал, а доля иностранных инвесторов в закрытых сделках сохраняется на низком уровне. Постепенный переход всех сегментов рынка коммерческой недвижимости в рублевую зону, продолжающийся и в начале текущего года, также снижает интерес иностранных игроков. Также одной из основных тенденций начала года стал рост числа сделок, заключаемых конечными пользователями объекта: на них пришлось около 91% от всего объема инвестиций в I квартале 2016 г.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> [http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/q1/2016\\_q1\\_investment\\_rus.pdf?la=ru-RU](http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/q1/2016_q1_investment_rus.pdf?la=ru-RU)



Основные индикаторы рынка, I кв. 2016	
ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Общий объем инвестиций, \$ млн	1 868
Офисная недвижимость	1 685
Торговая недвижимость	13
Складская недвижимость	125
Гостиничная недвижимость	45
Ставка капитализации, «прайм»*	
Офисная недвижимость	9,5-10,5%
Торговая недвижимость	9,5-10,5%
Складская недвижимость	12-13%

\* Лучшие объекты коммерческой недвижимости в своем классе, сданные в аренду на рыночных условиях, расположенные в Москве и арендаторами в которых являются крупнейшие российские и международные компании.

Источник: Colliers International



Источник: Colliers International

**Распределение инвестиций.** По итогам I квартала 2016 г. доля офисного сектора в общем объеме инвестиций составила около 90%, что обусловлено закрытием сделок по покупке башен, расположенных в ММДЦ «Москва-Сити», – «Евразия» и «Эволюция». Оба здания будут использоваться покупателями для консолидации и размещения собственных офисов. Для сравнения: годом ранее доля офисного сегмента в объеме инвестиций первого квартала 2015 г. составляла 62% (\$333 млн). В течение текущего года мы увидим еще несколько сделок в офисном сегменте. Так, например, компания «Яндекс» подписала соглашение о приобретении 80 000 м<sup>2</sup> в составе бизнес-центра «Красная Роза». Примечательно, что эта сделка также иллюстрирует две последние тенденции рынка – интерес конечных пользователей к качественным офисным объектам и использование альтернативных вариантов оплаты (в данном случае – допэмиссии акций). Также ожидается закрытие сделки по приобретению компанией O1 Properties офисного комплекса «Аврора бизнес парк».

Торговый сегмент в начале 2016 г. не продемонстрировал высокой активности с точки зрения инвестиций, составив в общем объеме менее 1%. Однако мы наблюдаем определенный интерес со стороны инвесторов к высококачественным торговым объектам. Изменение коммерческих условий по торговым центрам и переход большинства объектов на рублевые ставки привели к снижению готовности инвестировать в этот сегмент, однако по мере стабилизации рынка мы ожидаем конвертации текущего интереса в реальные сделки.

Определенную стабильность демонстрирует складской сегмент. Объем инвестиций в этот сектор по итогам I квартала составил около \$125 млн. Наиболее крупной сделкой стало приобретение РФПИ и арабским фондом Mubadala Development объектов группы PNK – «PNK-Чехов 3» (100 000 м<sup>2</sup> и земельный участок) и «PNK-Северное Шереметьево» (106 000 м<sup>2</sup>). Присутствие в числе сделок, закрытых в I квартале, нескольких крупных транзакций привело к увеличению размера средней сделки до \$266 млн. Текущий объем сделок, находящихся в процессе переговоров, дает основание полагать, что по итогам года размер средней сделки превысит не только показатели 2015 г., когда речь шла о среднем размере сделки \$58 млн, но и предыдущих лет.

Основной объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость традиционно сосредоточен в Москве, на которую в I квартале 2016 г. пришлось около 95% от общего объема транзакций. Также определенная активность наблюдалась в Санкт-Петербурге – в абсолютном выражении здесь было закрыто сделок в коммерческой недвижимости на сумму около \$90 млн (для сравнения: за весь 2015 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость Петербурга составил \$197 млн). Региональные рынки пока не могут похвастаться интересом со стороны инвесторов



**Тенденции и прогнозы.** В течение 2016 г. инвестиционная активность на российском рынке будет определяться макроэкономической ситуацией в стране. По нашим оценкам, суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составит около \$4 млрд, при этом знаковые сделки придутся на Московский регион.

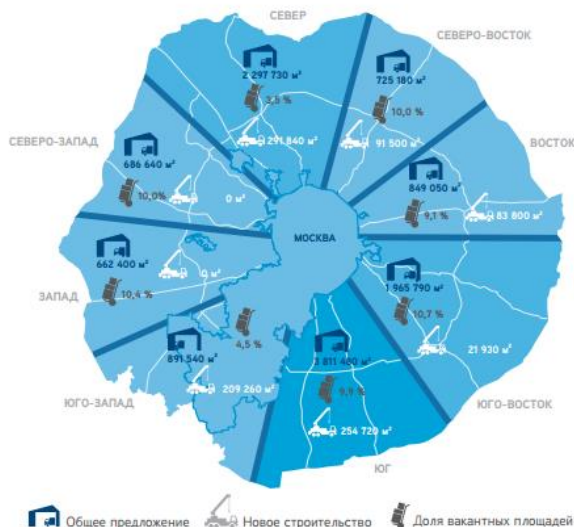


В случае стабилизации валютных курсов и нефтяных цен мы ожидаем активизации рынка и как роста числа транзакций, так и возобновления переговоров по активам, находящимся в экспозиции. Будет сохраняться фокус инвесторов на высококачественные и ликвидные объекты со стабилизированным доходом и понятными долгосрочными договорами аренды. Также будет сохраняться интерес к приобретению офисных зданий со стороны конечных пользователей. На фоне осторожного поведения иностранных инвесторов российский капитал продолжит доминировать на инвестиционном рынке.

### Основные показатели рынка в 2015

Основные индикаторы рынка		
показатель	2014	2015
Общий объем предложения, млн м <sup>2</sup>	10,94	11,89
Из них:		
Класс А	8,44	9,33
Класс В	2,50	2,56
Объем ввода, тыс. м <sup>2</sup>	1 724	953 ↓
Общий объем сделок, тыс. м <sup>2</sup>	1 018	1 377 ↑
Из них:		
Аренда	709	933 ↑
Продажа	104	131 ↑
Built-to-suit (Аренда/Продажа)	32/173	27/286 ↑
Уровень вакантных помещений, %	6,3	9,1 ↑
Средняя ставка аренды, руб./м <sup>2</sup> /год*	4 500	4 000 ↓
Средняя цена продажи, руб./м <sup>2</sup>	43 000	42 000 ↓

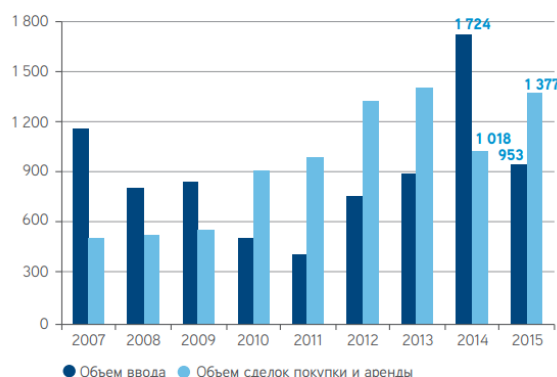
\* Здесь и далее по тексту ставка аренды не включает НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи, цена продажи не включает НДС  
Источник: Colliers International



Источник: Colliers International

**Предложение.** Общий объем качественного складского предложения на рынке Московского региона на конец 2015 г. составил 11,89 млн м<sup>2</sup>. За 2015 г. было построено и введено в эксплуатацию более 953 тыс. м<sup>2</sup> складских помещений, что почти вдвое ниже показателя 2014 г. (рекордного по вводу). Наибольшие объемы нового ввода были сосредоточены на севере, юге и юго-западе региона (30,6%, 26,7% и 22,0% соответственно). Как и в прошлые годы, наиболее активное строительство наблюдается на расстоянии 15–45 км от МКАД. В 2015 г. более половины объектов (52,1%) было построено именно в данном диапазоне. Также стоит отметить некоторое смещение строительства далее 45 км от МКАД: здесь было введено 35% от общего объема нового предложения.

Объем ввода и объем сделок покупки и аренды, тыс. м<sup>2</sup>



Источник: Colliers International

**Спрос.** Несмотря на сложную экономическую ситуацию в 2015 г., в Московском регионе отмечался высокий уровень спроса на аренду и покупку качественных складских объектов, сравнимый с показателями 2012-2013 гг. Общий объем сделок на рынке составил 1,377 млн м<sup>2</sup>, что на 35% больше, чем в 2014 г. На данном этапе развития рынка складской сегмент ощущает себя значительно лучше, нежели торговый и офисный сегменты. Наибольший интерес к складским объектам в 2015 г. проявили торговые компании, их доля составила более 77% (ритейл-компании — 57,4%, дистрибьюторы — 19,9%) против 53% в 2014 г. (ритейл-компании — 39,3%, дистрибьюторы — 13,6%). Крупнейшие сделки в 2015 г. на рынке Московского региона были подписаны именно ритейлерами, такими как Adidas, Leroy Merlin, X5 Retail Group, «Дикси», Globus Group, «Дочки-Сыночки», OBI. Активность

логистических операторов, наоборот, снизилась с 20,6% до 9,4%. В первую очередь это можно объяснить тем, что некоторые компании сейчас охотнее арендуют собственный склад по снизившимся ставкам, нежели пользуются услугами 3PL-операторов (это, например, Globus Group). Высокая активность арендаторов и покупателей обусловлена наличием готового высококлассного предложения, возможностью выбора локации, а также лояльностью собственников и возможностью заключить выгодный договор на скорректированных коммерческих условиях



**Вакантные площади.** Уровень вакантных складских помещений на конец 2015 г. в Московском регионе составил 9,1% (10,2% в классе А, 5,2% в классе В), что в абсолютном выражении — около 1,1 млн м<sup>2</sup>. На протяжении всего года вакантность оставалась на уровне 8-10%, что говорит о довольно стабильном развитии данного сегмента рынка и уверенном спросе на качественную складскую недвижимость.



**Ставки аренды.** Несмотря на высокий уровень спроса на качественную складскую недвижимость в Московском регионе, ставка аренды продолжила корректироваться и на конец 2015 г. составила 4 000 руб./м<sup>2</sup>/год. По сравнению с данным показателем на конец 2014 г. ставка аренды в рублях снизилась на 11,1%, а в долларах (в пересчете по соответствующему дате курсу) ставка снизилась на 24%. Цена продажи также несколько скорректировалась и на конец года составила 42 000 руб./м<sup>2</sup>.



**Тенденции и прогнозы.** В 2015 г. на рынке складской недвижимости Московского региона отмечалось превышение спроса над новым предложением. По показателю общего объема сделок 2015 г. оказался на уровне 2012-2013 гг. Данный уровень поглощения складских площадей можно назвать рекордным в условиях текущей экономической ситуации в России и на рынке коммерческой недвижимости в целом. Арендаторы и покупатели активно рассматривают высококлассное предложение на рынке по привлекательным ценам и стремятся заключить выгодный договор на долгий срок либо купить качественный объект для собственного пользования с видом на перспективу. Поскольку наибольшую активность на рынке в 2015 г. проявляли крупнейшие торговые компании (продуктовые и DIY-ритейлеры и дистрибьюторы), то, по оценкам специалистов, в 2016 г. их доля в общем объеме поглощения складских помещений уменьшится. Структура распределения сделок по типу с прошлого года изменилась незначительно: спекулятивная аренда и продажа незначительно снизились на 3 п. п., а доля сделок в формате built-to-suit выросла с 20% до 23%. В 2015 г. built-to-suit сделок на продажу и аренду было подписано на площадь более 313 000 м<sup>2</sup> против 190 000 м<sup>2</sup> в 2014 г. Стоит отметить две крупные покупки складских помещений в 2015 г. Группа БИН купила 330 000 м<sup>2</sup> в качестве инвестиционного проекта, приносящего доход, в промышленном парке «PNK-Чехов». Компания Adidas, воспользовавшись нестабильностью экономической ситуации и снизившимися ценами, приобрела 120 000 м<sup>2</sup> под собственные нужды у PNK Group в складском комплексе «PNK-Чехов 2», где до этого арендовала 60 000 м<sup>2</sup>. По оценкам аналитиков, новое строительство в 2016 г. не превысит 600 000 м<sup>2</sup> качественных складских объектов, из них около трети составят объекты, которые будут построены под заказчика (среди них «Дикси» в «PNK-Северное Шереметьево», Leroy Merlin в «Южных Вратах» и «Роста» в «PNK-Валищево» и др.). Корректировка коммерческих условий на аренду и покупку складских помещений в Московском регионе происходила в течение всего года, и, по нашим оценкам, в связи с экономической ситуацией и большим объемом качественных готовых складских площадей средняя ставка аренды может несколько снизиться в начале 2016 г. и составит 3 800–3 900 руб./м<sup>2</sup>/год.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> [http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/msc\\_industrial\\_2015.pdf?la=ru-RU](http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/msc_industrial_2015.pdf?la=ru-RU)



**Основные тенденции.** В I квартале 2016 г. рынок складской недвижимости не ощутил сезонного спада активности. За счет нескольких крупных сделок представители розничной торговли продолжают быть основным стимулирующим профильным направлением для спроса. Тенденции, связанные с высоким уровнем вакантности и низкими ставками аренды, характеризующие рынок в 2015 г., определяют вектор его развития и в начале 2016 г. Деятельность девелоперских компаний при текущем состоянии складского рынка направлена главным образом на поддержание высокого уровня заполняемости на своих объектах и привлечение клиентов для строительства под заказ. Ввод нового предложения в I квартале почти отсутствовал.<sup>5</sup>

**Инвестиционный рынок.** В I квартале 2016 г. в сегменте складской недвижимости прошла одна крупная инвестиционная сделка по продаже компанией PNK Group логистических комплексов «ПНК-Чехов 3» и «ПНК – Северное Шереметьево». Покупателем стал Российский фонд прямых инвестиций (РФПИ) совместно с фондом Mubadala Development и рядом других азиатских инвесторов. Объем инвестиционных вложений, таким образом, составил \$100 млн. Такой показатель на 32% ниже значения вложенных средств в I квартале 2013 г., при этом в аналогичном периоде в 2014 и 2015 гг. сделок со складской недвижимостью не закрывалось.

**Изменение основных показателей рынка по сравнению с I кв. 2015 г. и прогноз на II кв. 2016 г.**

Показатель, по итогам I квартала 2016 г.	Класс A/B	Тренд	Прогноз
Общий объем предложения, кв.м	10 775 000	↑	↑
в т.ч. введенный в эксплуатацию в I квартале 2016 г., кв.м	17 000	↓	↑
Объем сделок, кв. м.	383 000	↑	↓
Доля вакантных площадей*	9%	↑	↓
Ставки аренды, руб./кв.м/год*	3 600–3 900	>	>

\*Тренд для данного показателя указан в сравнении с IV кв. 2015 г.

Мнение аналитика Вячеслав Холопов<sup>6</sup>: «Несмотря на весьма значительные объемы сделок прошедшего квартала, ситуация на рынке складской недвижимости в целом далека от идеала: сохраняющиеся вакантные площади на качественных объектах, освобождение

<sup>5</sup> [http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci\\_industrial\\_market\\_report\\_1q\\_2016.pdf](http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_industrial_market_report_1q_2016.pdf)

<sup>6</sup> <http://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/2016q1kfindustrialmarketreportmtrscrus-3704.pdf>

помещений арендаторами, нивелирующее поглощение, снижение количества арендаторов готовых к переезду и т. д. При этом дефицит крупных блоков для аренды, схожий с тем, что мы наблюдали в 2009 г., вынудит арендаторов и покупателей вернуться к схеме строительства «под клиента».

## Основные показатели. Динамика\*

	Класс А	Класс В
Общий объем качественного предложения, тыс. м <sup>2</sup>	12 086	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	10 135	1 951
Прирост предложения в I квартале 2016 г., тыс. м <sup>2</sup>	129,1	
Объем сделок в I квартале 2016 г., тыс. м <sup>2</sup>	259,5	
Доля вакантных площадей, %	8,7 ▼	
Заявляемые арендные ставки**, руб./м <sup>2</sup> /год	3 500–4 500 ▼	–
Операционные расходы, руб./м <sup>2</sup> /год	1 000–1 300 ►	–

\* Изменения по сравнению с IV кварталом 2015 г.

\*\* Triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: Knight Frank Research, 2016

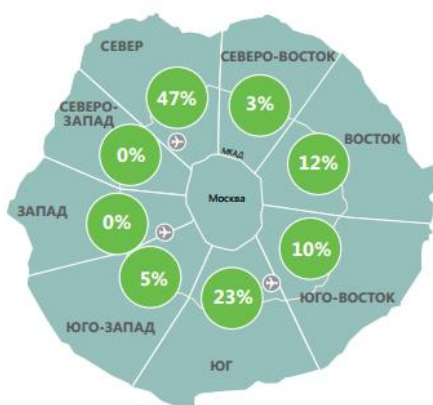
**Динамика прироста качественных складских площадей, объема сделок по аренде и покупке складских площадей и уровня вакантных площадей в Московском регионе**


Источник: Knight Frank Research, 2016

**Предложение.** В I квартале 2016 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 129,1 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских площадей, что вдвое меньше аналогичного показателя прошлого года. Общий объем качественного предложения на рынке складской недвижимости Московского региона по итогам I квартала составил 12,1 млн м<sup>2</sup>. Стоит отметить, что в течение первых трех месяцев не было введено в эксплуатацию ни одного спекулятивного складского объекта. В текущих условиях строительство склада по схеме built-to-suit является наиболее целесообразным решением для девелопера. Снижение объемов ввода в эксплуатацию спекулятивных складских площадей на фоне сохранения стабильного объема спроса скорректировало уровень вакантных площадей с 9,4% до 8,7%. Большая часть свободных помещений сосредоточена на южном и северном направлениях. Именно на них приходился основной объем ввода новых складских площадей начиная с 2013 г. Стоит отметить, что с целью оптимизации расходов компании делают выбор в пользу переезда в складские комплексы, имеющие более выгодные условия, а также объединяют занимаемые площади в рамках одного комплекса для повышения эффективности логистических процессов. Как результат, снижение процентного показателя соответствует незначительному уменьшению объема свободных помещений. Наряду с этим на рынке наблюдается дефицит низкотемпературных складских помещений, также на

некоторых направлениях отсутствуют складские помещения крупного формата (от 20 тыс. м<sup>2</sup>)

**Распределение объема сделок в I квартале 2016 г. в зависимости от направления**



Источник: Knight Frank Research, 2016

**Распределение объема сделок в I квартале 2016 г. в зависимости от региона**



Источник: Knight Frank Research, 2016

**Спрос.** В I квартале 2016 г. в Московском регионе было куплено и арендовано около 260 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских помещений, что в 1,6 раза превышает аналогичный показатель 2015 г. и является рекордным за всю историю рынка качественной складской недвижимости для рассматриваемого периода. Совокупный объем сделок по России составил около 340 тыс. м<sup>2</sup>. Основная доля сделок – 77% – пришлась на Московский регион, доля Санкт-Петербурга и Ленинградской области составила 12%, других региональных городов – 11%, что подтверждает тенденцию продолжения централизации логистического бизнеса вокруг столичного рынка. Анализируя географическое распределение спроса в Московском регионе, стоит отметить, что наибольшее количество складских помещений было арендовано и куплено на северном и южном направлениях – 47% и 23% соответственно. На оставшиеся направления приходится совокупно 30% от общего объема сделок. Средний размер сделки в Московском регионе по итогам I квартала 2016 г. составил 16,2 тыс. м<sup>2</sup>, что сопоставимо со среднегодовым показателем 2015 г. Однако стоит отметить, что в сравнении с I кварталом 2015 г. показатель вырос в 2 раза и также является рекордным за всю историю рынка для I квартала года: как правило, сделки с крупными блоками (от 20 тыс. м<sup>2</sup>) в начале года отсутствуют. Столь значительный показатель среднего размера сделки обусловлен заключением ряда крупных сделок, переговоры по которым были начаты еще в 2015 г. Доля сделок по покупке складских площадей в Московском регионе за январь–март текущего года составила 4% в общем объеме сделок. Сложности в получении заемного финансирования, а также его высокая стоимость в совокупности с большим объемом доступных для аренды складских помещений, привели к уменьшению количества сделок по приобретению складов. Так, за прошедший период была зарегистрирована только одна сделка. Стоит при этом отметить, что в I квартале 2015 г. сделки по покупке складских площадей отсутствовали. Наибольшую активность в Московском регионе в части аренды и покупки складских площадей продемонстрировали операторы розничной торговли и дистрибьюторы. На их долю совокупно приходится 70% объема сделок I квартала. Высокая доля сделок, приходящаяся на торговых операторов, обусловлена активностью продуктовых сетей и DIY-операторов. Стоит отметить также, что именно торговые операторы на протяжении последних 7 лет являются основными потребителями складских помещений.

**Коммерческие условия.** За I квартал 2016 г. заявляемые ставки аренды на рынке складской недвижимости не изменились. В среднем для объектов класса А показатель



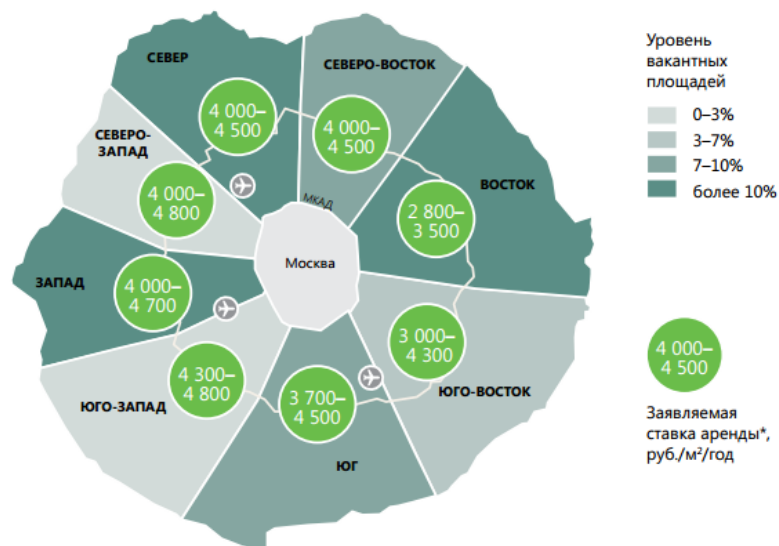
находится на уровне 4 300 руб./м<sup>2</sup>/год (triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей). Договоры аренды заключаются преимущественно на срок 3–5 лет по ставкам, номинированным в российской валюте. Стоит отметить, что складской рынок – единственный сегмент рынка коммерческой недвижимости, где все свободные площади предлагаются в аренду по рублевым ставкам.

**Распределение объема сделок в I квартале 2016 г. в зависимости от профиля арендаторов / покупателей складских помещений**



Источник: Knight Frank Research, 2016

**Заявляемые ставки аренды и распределение свободных площадей класса А по направлениям Московского региона**



\* Triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей  
 Источник: Knight Frank Research, 2016

**Прогноз** Мы ожидаем, что совокупный объем введенных в эксплуатацию складских площадей по итогам года составит не более 600 тыс. м<sup>2</sup>, при этом порядка 60% из них будут построены «под клиента». Основной объем складских комплексов, находящихся в стадии строительства, расположен на юге и севере Московского региона. По итогам 2016 г. на долю этих направлений придется около 2/3 введенных в эксплуатацию складских объектов. Кроме этого, мы ожидаем уменьшения количества активных игроков на рынке: реализацией новых проектов будут заниматься преимущественно крупные сетевые девелоперы. Объем сделок по итогам года составит порядка 800–900 тыс. м<sup>2</sup>, что на 25% ниже показателя 2015 г. Основной объем сделок по-прежнему будет приходиться на торговых операторов. Арендные ставки на качественные складские объекты, наиболее вероятно, останутся на прежнем уровне и будут номинироваться в российской валюте. На фоне сокращения объемов ввода в эксплуатацию новых складских площадей и сохранения активности арендаторов на текущем уровне к концу года мы можем наблюдать уменьшение доли вакантных площадей до 8–8,5%.

Компания RRG в рамках ежемесячного мониторинга предложения на продажу и аренду вакантных площадей коммерческой недвижимости в Москве подвела итоги марта 2016 г.<sup>7</sup>

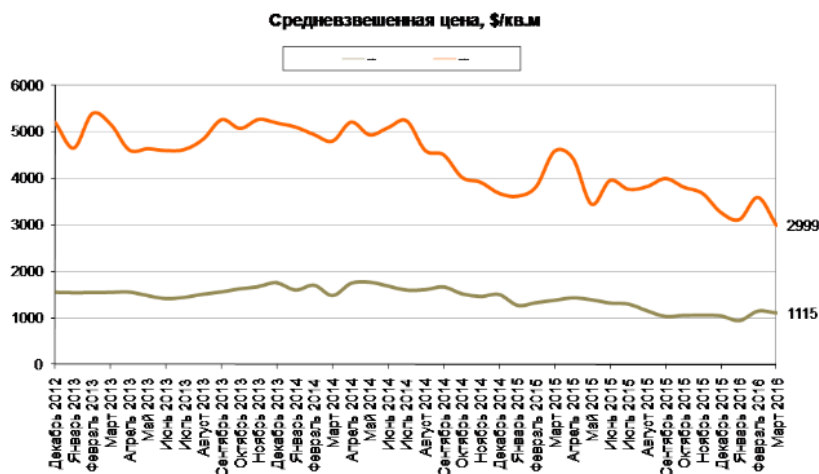
Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в марте 2016 г. уменьшилось на 51%, а их общая площадь – на 53%. Объем предложения составил 93 объекта общей площадью 287 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений снизилась на 4% и составила 1 115 \$/кв.м. Снижение цен произошло в виду выхода на рынок крупного и дешевого объекта на 1-м Варшавском пр-де (28 560 кв.м, 778 \$/кв.м).

Объем предложения объектов свободного назначения в марте 2016 г. по количеству снизился на 33%, по общей площади – на 34%, составив 173 объекта общей площадью 326

<sup>7</sup> <http://www.shopolog.ru/news/obzor-rynka-proizvodstvenno-skladskih-pomescheniy-moskvy-za-mart/>

тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения по сравнению с февралем снизилась на 17% и составила 2 999 \$/кв.м. Снижение цен произошло, в частности, в силу ухода с рынка дорогого объекта на Лужнецкой наб. (17 781 кв.м, 7 108 \$/кв.м), а также выхода в марте крупных и дешевых объектов на Автомоторной ул. (7 123 кв.м, 963 \$/кв.м) и на Новочеремушинской ул. (8 500 кв.м, 1 000 \$/кв.м).

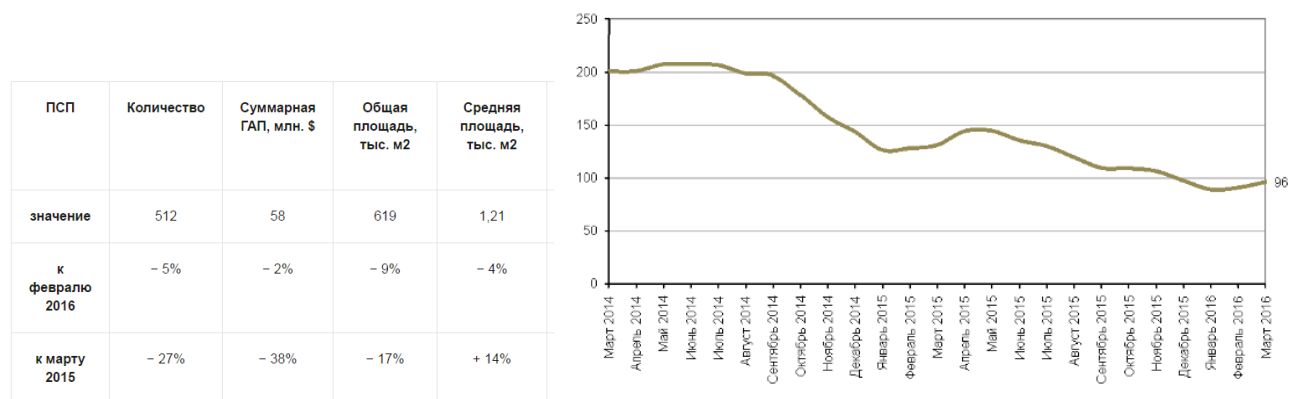
ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2
Значение	93	320	287	3,09	значение	173	977	326	1,88
к февралю 2016	- 51%	- 55%	- 53%	- 5%	к февралю 2016	- 33%	- 45%	- 34%	- 2%
к марту 2015	- 41%	- 62%	- 52%	- 19%	к марту 2015	- 25%	- 27%	+ 12%	+ 50%



### Рынок аренды производственно-складских помещений

Объем предложения производственно-складских объектов в марте 2016 г. составил 512 объектов общей площадью 619 тыс. кв.м, уменьшившись по сравнению с февралем на 5% по количеству и на 9% по общей площади. Средняя ставка в марте выросла на 6% и составила 96 \$/кв.м/год, при этом ставки по объектам, которые экспонируются уже давно также выросли на 8%, а доля помещений со ставками выше 100 \$/кв.м/год выросла с 26% в феврале до 35% в марте.

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



ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2
значение	512	58	619	1,21
к февралю 2016	- 5%	- 2%	- 9%	- 4%
к марту 2015	- 27%	- 38%	- 17%	+ 14%

---

Таким образом, диапазон предложений о продажах производственных зданий варьируется в пределах 9300 – 22 000 руб./кв.м. Информация о ценах сделок в открытом доступе отсутствует.

**9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое **максимизирует ее продуктивность** (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое **физически возможно, юридически разрешено** (на дату определения стоимости объекта оценки) и **финансово оправдано** (согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости» ФСО №7).

Критерии анализа наиболее эффективного использования представлены в таблице далее.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

Характеристика	Значение
Максимально продуктивно (соответствует ее наибольшей стоимости)	рассмотрение того, какое из финансово оправданного использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость
Физически возможно	рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования
Юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки)	рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и др.
Финансово оправдано	рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости как улучшений, способствует определению того использования, которое, согласно прогнозам, даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал, а также помогает в нахождении сопоставимых объектов.

Типичными вариантами использования застроенной недвижимости (земельных участков) могут служить следующие альтернативы:

1. Снос строения.
2. Продолжение использования в том состоянии, в котором объект находится на момент оценки.
3. Изменение использования (предназначения) не реконструированного объекта недвижимости.
4. Реконструкция и модернизация объекта.

Предоставленные правоустанавливающие документы на объекты оценки, а также тот факт, что текущее использование объектов очевидно и явно является наиболее эффективным, выводом НЭИ может быть только текущее назначение оцениваемых объектов.

## 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 10.1 Определение стоимости недвижимого имущества.

Определение стоимости недвижимости является сложным аналитическим процессом, охватывающим весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки. Данные, полученные в результате анализа социально-экономической ситуации в регионе, анализа местоположения и рынка недвижимости, а также характеристики объекта оценки являются основой для формализации и количественного измерения экономических взаимосвязей.

Для учета различных факторов, непосредственно влияющих на цену недвижимости, оценщиками применяются при подходе к оценке: затратный подход, сравнительный и доходный.

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

#### **Сравнительный подход**

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

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

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

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

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

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

#### **Доходный подход**

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

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

д) 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;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

### **Затратный подход**

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

– других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Методическая структура (алгоритм) определения рыночной стоимости объектов оценки приведена ниже.

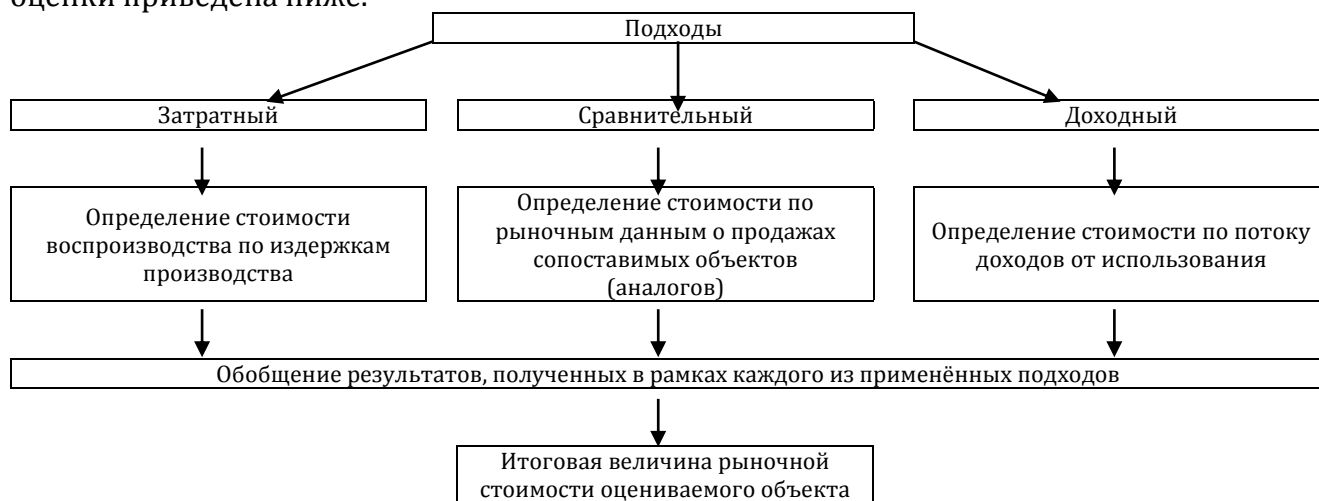


Рис. { SEQ Рис. \\* ARABIC }.

В данном отчете использовались следующие подходы и методы оценки:

Наименование подхода	Наименование метода
1. Затратный	Не применялся
2. Сравнительный	Метод сравнения продаж
3. Доходный	Не применялся

## 10.2 Определение рыночной стоимости права пользования земельным участком

Земельный участок с кадастровым номером 77:09:02014:015 площадью 13561,98 кв.м предоставлен в аренду ООО «Альбион» на срок до 2019 г. согласно представленного договору аренды. Таким образом, рассчитывается стоимость права пользования земельным участком.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка рассчитывается в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. №1102-р.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка доход от данного права рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период. При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной. Стоимость права аренды определяется по формуле:



$$V_A = (A_{\text{рын.}} - A_{\text{норм.}}) \times \frac{1 - \frac{1}{(1+e)^T}}{e}, \text{ где:}$$

- $V_A$  - стоимость права аренды арендатора, руб.;  
 $A_{\text{рын.}}$  - рыночная арендная плата земельного участка, руб.;  
 $A_{\text{норм.}}$  - нормативная арендная плата земельного участка, руб.;  
 $e$  - ставка дисконтирования, %;  
 $T$  - оставшийся срок аренды, лет;

Величина годовой рыночной арендной платы за земельный участок определяется по формуле

$$A_{\text{рын.зем.}} = PC_{\text{зем.уч.}} \times K_{\text{зем.}}, \text{ где:}$$

- $A_{\text{уч.рын.}}$  – величина годовой арендной платы за земельный участок;  
 $PC_{\text{зем.уч.}}$  – рыночная стоимость земельного участка;  
 $K_{\text{зем.}}$  – коэффициент капитализации для земельного участка.

Определение величины годовой арендной платы за земельный участок включает в себя следующие основные этапы:

- расчёт рыночной стоимости земельного участка;
- расчёт коэффициента капитализации для земельного участка;
- определение величины годовой арендной платы за земельный участок.

Для определения рыночной стоимости земельного участка согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», принятых распоряжением Минимущества РФ №568-р от 06.03.2002 г. применяются следующие методы:

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№п.п.	Наименование метода	Относится к подходу
1	Метод сравнения продаж	Сравнительный
2	Метод выделения	Сравнительный с элементами затратного
3	Метод распределения	Сравнительный
4	Метод капитализации земельной ренты	Доходный
5	Метод остатка	Доходный с элементами затратного
6	Метод предполагаемого использования	Доходный

Общие характеристики методов оценки земельных участков приведены ниже в таблице.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ п/п	Название	Область применения	Теоретическая основа
1	Метод остатка для земли	Универсальный метод для застроенных участков, по которым есть информация о доходах от объекта в целом (участок с улучшениями на нем).	Доход от объекта (участок с улучшениями) равен сумме дохода от улучшений и дохода от непосредственно земельного участка.
2	Метод предполагаемого использования	Для незастроенных участков больших площадей, разбиваемых на отдельные земельные наделы под будущую застройку.	Дисконтирование чистых доходов от продажи застроенных в будущем земельных наделов.
3	Метод сопоставимых продаж	Универсальный метод при наличии информации о совершенных сделках с участками, схожими с объектом оценки.	Внесение поправок (на различия по месту расположения, окружению, рельефу, конфигурации и др. отличий) в цены сопоставимых объектов.
4	Метод распределения	Участки застроены относительно новыми однотипными объектами с несущественными различиями в местоположении, конфигурации и наличии коммуникаций.	Сложившееся соотношение между стоимостью земельного участка с улучшениями и стоимостью улучшений на нем.
5	Метод выделения	Застроенные участки, в которых стоимость улучшений в общей стоимости объекта небольшая и легко рассчитывается.	Вычитание из цены продажи сопоставимого с объектом оценки земельного участка стоимости улучшений на оцениваемом объекте.
6	Метод капитализации земельной ренты	Универсальный метод для застроенных и незастроенных земельных участков, по которым имеются сведения о величине арендной платы.	Доходы в виде арендной платы (по рыночным ставкам) пропорциональны стоимости участка, т.е. стоимость участка равна частному от деления чистого операционного дохода от аренды участка на коэффициент капитализации.

В данном отчете используется метод сравнительного анализа продаж (предложений) заключающийся в сравнении исследуемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Данный метод основывается на прямом сравнении исследуемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или предложены для продажи на открытом рынке.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и сооружениями, т.е. застроенных земельных участков, так и земельных участков не застроенных. Основное условие применения метода – наличие информации о ценах сделок (предложений) с земельными участками, являющимися аналогами исследуемого.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);
- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения исследования.

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

Для целей оценки за единицу сравнения принята величина предложения за 1 кв.м, выраженная в рублевом эквиваленте.

Список объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка объекта оценки, приведен далее.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ п.п.	Местоположение объекта - аналога	Краткая характеристика объекта-аналога	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена, руб./ кв.м	Источник информации
1	г. Москва, Очаковское шоссе, район Очаково-Матвеевское,	Продается земельный участок расположенный в промышленной зоне города Москвы, общей площадью 150 соток. Получены ГПЗУ на многофункциональный логистический комплекс, с высотой застройки до 6 этажей. К участку съезд с дублера Кутузовского проспекта. Участок оформлен в долгосрочную аренду на 49 лет с 29.01.2009 года. Коммуникации по границе	15 000	163 821 750	10 921	<a href="http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/promyshlennaya_zemlya_v_ochakovo_1_5_ga/">http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/promyshlennaya_zemlya_v_ochakovo_1_5_ga/</a>

№ п.п.	Местоположение объекта - аналога	Краткая характеристика объекта-аналога	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена, руб./ кв.м	Источник информации
2	г. Москва, Симферопольское шоссе, 11	Продам участок 3 га, земли промназначения, Варшавское шоссе, 8 км. До метро 5 мин. на машине. Прекрасное расположение земельного участка 3 га. По границе две федеральные трассы Варшавское ш. и "Крым" Территория ровная, спокойная. Имеются готовые центральные коммуникации. Документация подготовлена к строительству Торгово-развлекательного комплекса с якорными арендаторами. Рядом огромные жилые микрорайоны. Проект имеет невероятные перспективы. Оперативный показ. Любые формы сотрудничества и оформления	30 000	137 000 000	4 567	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_679183372">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_679183372</a>
3	г. Москва, Каширское шоссе, 73 км	Продам участок от 1 га, земли промназначения, Каширское шоссе, 73 км. Индустриальный парк "Колычёво". Земля промышленного назначения с инженерными коммуникациями. Общая площадь: 417 га. Газ, электричество, вода. Авто и ж/д путепровод. Специализация: потребительские товары, химическая, легкая и деревообрабатывающая промышленность, логистика.	10 000	33 631 160	3 363	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_10_0_sot_promnaznacheniya_605712912">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_10_0_sot_promnaznacheniya_605712912</a>
4	г. Москва, Ленинградское шоссе, 5 км	Продам участок 2 га, земли промназначения, Ленинградское шоссе, 5 км. Земельный участок 2 Га, г.Химки, 5 км от МКАД, примыкает к Вашутинскому ш, собственность, земли поселений, целевое назначение-эксплуатация зданий и сооружений, центральные коммуникации по границе. Охраняемая территория, рядом с Бизнес-парком Генерал. Подъезд со стороны Вашутинского ш. и ул. Заводская. Возможно увеличение до 4 Га.	20 000	77 800 000	3 890	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_491209944">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_491209944</a>
5	г. Москва, Рязанское шоссе, 15 км	Продам участок 1 га, земли промназначения, Рязанское шоссе, 15 км. Продам участок промышленного назначения. По границе проходит газ, электричество и канализация. Возможно увеличение. Рассрочка. Собственник.	10 000	24 000 000	2400	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_10_0_sot_promnaznacheniya_789592807">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_10_0_sot_promnaznacheniya_789592807</a>

Выбор участков-аналогов проводился с учётом их схожести с оцениваемыми. В качестве элементов сравнения, по которым проводился отбор, были определены элементы, изменение которых влияет на рыночную стоимость земельного участка. Результаты сравнения объекта оценки с объектами - аналогами с внесением корректирующих поправок представлены ниже.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ п.п.	Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения				
				Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Стоимость объекта	руб.		163 821 750	137 000 000	33 631 160	77 800 000	24 000 000
2	Площадь	кв.м.	33 514	15 000	30 000	10 000	20 000	10 000
3	Цена предложения	руб./м <sup>2</sup>		10 921	4 567	3 363	3 890	2 400
4	Передаваемые права		Право собственности	Аналогично	Аналогично	Аналогично	Аналогично	Аналогично
	Корректировка	%		0	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость	руб./м <sup>2</sup>		10 921	4 567	3 363	3 890	2 400
5	Условия финансирования		Полный расчет	Аналогично	Аналогично	Аналогично	Аналогично	Аналогично
	Корректировка	%		0	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость	руб./м <sup>2</sup>		10 921	4 567	3 363	3 890	2 400
6	Условия продажи		Рыночные	Аналогично	Аналогично	Аналогично	Аналогично	Аналогично
	Корректировка	%		0	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость	руб./м <sup>2</sup>		10 921	4 567	3 363	3 890	2 400
7	Условия рынка (дата оценки)		Июнь, 2016 г	Аналогично	Аналогично	Аналогично	Аналогично	Аналогично
	Корректировка	%		0	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость	руб./м <sup>2</sup>		10 921	4 567	3 363	3 890	2 400
8	Условия рынка (скидка на торг)		Торг	Торг	Торг	Торг	Торг	Торг
	Корректировка	%		-5	-5	-5	-5	-5
	Скорректированная стоимость	руб./м <sup>2</sup>		10 375	4 339	3 195	3 696	2 280
9	Характер использования		Под коммерцию	Аналогично	Аналогично	Аналогично	Аналогично	Аналогично
	Корректировка	%		0	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость	руб./м <sup>2</sup>		10 375	4 339	3 195	3 696	2 280

№ п.п.	Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения				
				Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
10	Местоположение		г. Москва, Ижорская 5, САО	г. Москва, Очаковское шоссе, район Очаково-Матвеевское, ЗАО	г. Москва, Симферопольское шоссе, 11, ЗАО	г. Москва, Каширское шоссе, 73 км., ЮЖО	г. Москва, Ленинградское шоссе, 5 км, ЗелАО	г. Москва, Рязанское шоссе, 15 км, ЮВАО
	Корректировка	%		0,96	0,96	1,00	1,00	1,05
	Скорректированная стоимость	руб./м <sup>2</sup>		9 960	4 165	3 195	3 696	2 394
11	Расположение относительно автомагистралей		Удален	Удален	Удален	Удален	Удален	Удален
	Корректировка	%		0	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость	руб./м <sup>2</sup>		9 960	4 165	3 195	3 696	2 394
12	Инженерные коммуникации		полные	отсутствуют	полные	полные	отсутствуют	отсутствуют
	Корректировка	Козф.		1,00	1,00	1,00	1,12	1,00
	Скорректированная стоимость	руб./м <sup>2</sup>		9 960	4 165	3 195	4 140	2 394
13	Размер общей площади		33 514	15 000	30 000	10 000	20 000	10 000
	Корректировка	%		-4	0	-4	-4	-4
	Скорректированная стоимость	руб./м <sup>2</sup>		9 562	4 165	3 067	3 974	2 298
14	Вес (рейтинг надежности)			0	1	1	1	0
15	Взвешенная (стоимость x вес)	руб./м <sup>2</sup>		0	4 165	3 067	3 974	0
16	Сумма взвешенных стоимостей					11 206		
17	Общий вес		3					
18	Стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта	руб./кв.м	3 735					
19	Стоимость объекта оценки	руб.	125 174 790					
20	Стоимость объекта оценки с учетом округления	руб.	125 170 000					

#### Объяснение корректировок.

Рассмотрены три стоимостных предложения, которые расценены как достаточно показательные для того, чтобы адекватно определить стоимость объектов оценки посредством метода сравнительного анализа продаж.

В таблицах показаны объекты сравнения и те корректировки, которые были внесены, исходя из имеющихся различий между объектами-аналогами и оцениваемыми земельными участками.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог превосходит оцениваемый.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог уступает оцениваемому.

#### Передаваемые права

Передаваемый состав прав, как правило, непосредственно влияет на стоимость недвижимости. В расчете данной корректировки учитывается разница между оцениваемым объектом и подобранными аналогами в наборе прав. Предполагается, что все сопоставимые объекты, находятся в собственности без ограничений (обременений) данного права. Таким образом, для всех аналогов нет необходимости применения корректировок.

#### Условия финансирования

Условия финансирования. На открытом конкурентном рынке все участники сделки стремятся получить максимальную выгоду. Это и порождает различные варианты расчетов при совершении сделки, которые, в свою очередь, влияют на цену продажи объекта. При потенциальной продаже оцениваемого объекта предполагается денежная оплата с единовременной выплатой всей суммы. Аналогичные условия финансирования имеют объекты-аналоги, поэтому корректировки не вводятся.

#### Условия продажи

Учитывая принцип замещения для сравнительного анализа продаж должны подбираться аналоги по типичным сделкам, т.е. нельзя рассматривать в качестве сравнимой ту сделку, которая совершалась при ликвидации или банкротстве собственника, семейные сделки, сделки с дочерними компаниями, продажи на аукционе. В данном элементе сравнения нужно учитывать срок экспозиции, т.е. «разумный период времени», в течение которого объект должен находиться на рынке для того, чтобы быть доступным типичному покупателю». Среднерыночный срок экспозиции для данного вида объектов составляет 9-12 месяцев. В случае, если объект был продан за период времени гораздо меньший

стандартного срока экспозиции, то это, скорее всего, свидетельствует о том, что цена была занижена, либо существовала договоренность между продавцом и покупателем. Напротив, если объект находился на рынке значительно дольше стандартного срока экспозиции, цена, по всей вероятности, завышена. Время экспозиции объектов-аналогов укладываются в определенный диапазон, при этом аналоги не проданы, поэтому корректировок по данному элементу сравнения не производится.

### Условия рынка (дата продажи)

Ситуация на рынке может измениться со времени продажи объекта-аналога на дату проведения оценки. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. В нашем случае отсутствуют причины внесения поправок, т.к. аналоги на дату оценки только выставлены на продажу и конкретных сделок не было.

### Условия рынка (скидка на торг)

Корректировка подразумевает изменение стоимости объекта недвижимого имущества в зависимости от условий продажи. В нашем случае все аналоги характеризуются ценами предложений, что предполагает возможную скидку в итоговой цене продажи.

Корректировка определялась на основании информации, указанной в «Справочнике оценщика недвижимости»<sup>8</sup>, данные которого приведены в таблице далее.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	9%	5%	15%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8%	5%	11%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13%	8%	20%

Для всех объектов-аналогов введена корректировка (-) 11%, как максимально возможное значение.

### Характер использования

Характер использования аналогов и объекта аналогичен, поэтому корректировка не вводилась.

### Местоположение

Поскольку местоположение земельного участка является важным фактором, определяющим стоимость, то учет любых различий в стоимости, связанных с местоположением, требует внесения поправок.

Под местоположением понимается степень привлекательности объекта недвижимости для использования зданий и помещений, расположение относительно наиболее привлекательных районов, близость к районному центру.

Объект оценки и отобранные объекты аналоги расположены в разных оценочных зонах, то необходимо внести корректировку, учитывающую данный фактор. Поправку на местоположение по оценочной зоне можно рассчитать по следующей формуле:

$$\text{Поправка на местоположение} = \text{Соо} / \text{Сан}, \text{ где:}$$

Соо – ставка арендной платы за земельный участок объекта оценки

Сан – ставка арендной платы за земельный участок объекта-аналога.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ пп	Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
1	Местоположение	г. Москва, Ижорская 5, САО	г. Москва, Очаковское шоссе, район Очаково-Матвеевское, ЗАО	г. Москва, Симферопольское шоссе, 11, ЗАО	г. Москва, Каширское шоссе, 73 км., ЮЖО	г. Москва, Ленинградское шоссе, 5 км, ЗелАО	г. Москва, Рязанское шоссе, 15 км, ЮВАО
2	Ставки аренды <sup>9</sup>	4500	4700	4700	4500	4500	4300

<sup>8</sup>«Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки – 2014 – С. 113.

<sup>9</sup> <http://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/2016q1kfindustrialmarketreportmscrus-3704.pdf>

4	Значение корректировки (Oo/Oa)	0,96	0,96	1,00	1,00	1,05
---	--------------------------------	------	------	------	------	------

**Транспортная доступность**

Под транспортной доступностью участка подразумевается наличие дорог, их качество и загруженность. Отсутствие организованного подъезда к объекту недвижимости может значительно затруднить его эксплуатацию.

По данному параметру различий не выявлено. Корректировка не вводится.

**Инженерное обеспечение**

У объекта оценки и объектов-аналогов №1 и 4, 5 инженерное обеспечение отсутствует, у объекта-аналога №2 и 3 на участке полные коммуникации. Корректировка определялась на основании информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости»<sup>10</sup>, данные которого приведены в таблице далее.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Наличие коммуникаций</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,02	1,30
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,05	1,30
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,17	1,05	1,35

Для объекта-аналога №4 введен корректирующий коэффициент 1,12 (1,02\*1,05\*1,05).

**Размер общей площади**

Корректировка на размер общей площади введена по отношению ко всем объектам-аналогам и выполнена с учетом того, что стоимость объектов недвижимости с ростом общей площади объекта снижается нелинейно.

Для расчета величины поправки была собрана информация о ценах предложения. Корректировка определялась на основании информации, указанной в «Справочнике оценщика недвижимости»<sup>11</sup>, данные которого приведены в таблице далее.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

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

Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ п.п.	Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения				
				Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Площадь	кв.м	13561,98	15 000	30 000	10 000	20 000	10 000
2	Значение коэффициента поправки на площадь земельного участка	-	-	1,00	1,00	0,92	1,00	0,92
3	Значение корректировки	%	-	0	0	-8	0	-8

**Вес (рейтинг надёжности)**

Скорректированные стоимости аналогов приводились к единому средневзвешенному значению с помощью коэффициентов соответствия. В данном случае для всех аналогов вес равен 1.

Таким образом, расчётная рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:09:02014:015 составляет 125 174 790 руб.

<sup>10</sup> «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки - 2014 - С. 170.

<sup>11</sup> «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки - 2014 - С. 179.

## Определение коэффициента капитализации для земельного участка

Существует несколько методов определения коэффициента (ставки) капитализации:

1. Метод рыночной выжимки.
2. Метод кумулятивного построения.
3. Метод связанных инвестиций.
4. Метод определения ставки капитализации с учётом возмещения капитальных затрат.
5. Метод Элвуда (метод капитализации заёмного и собственного капитала).

В данном отчёте в силу отсутствия достаточного объёма информации для определения коэффициента капитализации методом рыночной выжимки, Оценщиками принято решение использовать метод кумулятивного построения. Суть метода кумулятивного построения для определения коэффициента капитализации для земельного участка состоит в том, что ставка капитализации (К) разбивается на составные части, состоящие из:

- безрисковой ставки в качестве базисной (БС);
- надбавки за риск вложения в недвижимость (ВН);
- надбавки за низкую ликвидность (НЛ);
- надбавки за инвестиционный менеджмент (ИМ).

$K_{зем} = БС + ВН + НЛ + ИМ$ , где:

БС - «безрисковая» ставка. В качестве безрисковой ставки дохода оценщик определил безрисковую ставку на уровне долгосрочной ставки по облигациям федерального займа ГКО-ОФЗ, которая по состоянию на дату оценки составила 9,8 %<sup>12</sup>.

ВН - надбавка за риск вложения в объект, которая учитывает возможность потери потребительской стоимости объекта, и определена при помощи таблицы взвешенных рисков.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ п.п.	Факторы риска вложения инвестиций	Уровень фактора риска				
		0	0,5	1	1,5	2
1	Риски, связанные с политическими решениями		1			
2	Риски, связанные с региональными особенностями		1			
3	Риски, связанные с влиянием окружающей среды		1			
4	Риски, связанные с маркетингом			1		
5	Риски, связанные с инвестициями в определенный вид объектов					1
6	Риски, связанные со временем реализации объекта				1	
7	Риски, связанные с недогрузкой			1		
8	Риски, связанные с управленческим учётом и финансированием					1
9	Количество наблюдений	0	3	2	1	2
10	Сумма рисков по фактору	0	1,5	2	1,5	4
11	Общее количество наблюдений	8				
12	Общая сумма рисков	9				
13	Средневзвешенное значение коэффициента	1,125				

ВН – надбавка за риск вложения в землю, которая учитывает возможность потери потребительской стоимости объекта и принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности. Составляет 1,0% рыночной стоимости земельного участка.

НЛ – надбавка за степень ликвидности объекта, рассчитанная по формуле:

$$НЛ = БС \times T_{\text{эксп}} / 12 = 9,8 \times 3 / 12 = 2,45 \%$$

ИМ – надбавка за инвестиционный менеджмент, которая связана с тем, что чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премия за инвестиционный менеджмент назначается экспертно от 1% до 5%. Величина зависит от сложности управления объектом. Для земельных участков надбавка за инвестиционный менеджмент составляет 1%.

Таким образом, ставка капитализации для земельного участка, рассчитанная методом кумулятивного построения, составляет:

$$K = 9,8 + 1,125 + 2,45 + 1 = 14,38\%.$$

<sup>12</sup>{ HYPERLINK "http://www.cbr.ru/hd\_base/gkoofz\_mr.asp" }

Расчёт рыночной стоимости права пользования на условиях аренды земельным участком с кадастровым номером 77:09:02014:015, общей площадью 33 514 кв.м, представлен в таблице далее.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ п.п.	Наименование параметра	Значение
1	Величина рыночной стоимости земельного участка, руб.	125 174 790
2	Коэффициент капитализации, %	0,1438
3	Величина рыночной годовой арендной платы, руб.	18 000 135
4	Размер годовой арендной платы, установленная договором аренды, руб./год	2 027 877
5	Оставшийся срок аренды, лет	4,0
6	Текущая стоимость единичного аннуитета	2,891160
7	Рыночная стоимость права пользования на условиях аренды земельным участком, руб.	46 178 353
8	Рыночная стоимость права пользования на условиях аренды земельным участком с учётом округления, руб.	46 180 000

Список объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости нежилых помещений, определяемой в рамках сравнительного подхода, приведен в таблице ниже.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ п.п.	Адрес	Описание объектов сравнения	Общая полезная площадь, кв.м	Цена предложения, руб	Цена за 1 кв.м с НДС, руб/кв.м	Источник информации
1	ЮАО, Каширское шоссе, д. 4 кор.2	Продается помещение под производство (отапливается) 1356 кв.м. Цена 49 779 994 руб. за помещение, 36 711 руб./м2. Удобное расположение в ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, м. Нагорная, 20 мин. транспортом, производственный цех, 1962 год постройки. Выделенная электрическая мощность - 360 кВа кВт. Потолки 12 м. Материал стен: кирпичный. Интернет, телефон. Парковка. Материал стен: кирпичный	1 356	49 779 994	36 711	<a href="http://www.beboss.ru/kn/msk/1619059">http://www.beboss.ru/kn/msk/1619059</a>
2	САО, Дмитровское ш., 58, к. 9	ОСЗ (отдельно стоящее здание) на охраняемой огороженной территории. Здание производственно-складское с офисным блоком, кирпичное, 1989 года постройки. Общая площадь 1 368 кв.м., из них производственных - 868,5 кв.м. (высота потолков 9,20 -13,10 м.), офисы 499,5 кв.м. (высота потолков 3,36 - 3,90 м.). Производственная часть 2-х этажная, отапливаемая, оборудована кран-балкой 3т, пол бетонный, ворота «в ноль». Офисная часть 4-х этажная, без лифта, оборудована санузлами. В офисах выполнен качественный офисный ремонт, подведены выделенные линии интернет, несколько телефонных линий. Кровля не эксплуатируемая, электрическая мощность 150 кВт, возможно увеличение. Горячая/холодная вода, канализация, отопление - центральные. Удобная транспортная доступность: м. Верхние Лихоборы - 5 мин. пешком, м. Петровско-Разумовская - 15 мин. пешком, м. Владыкино - 15 мин. пешком, ст. Гостиничная Малого Московского ж/д кольца - 5 мин. пешком. На автомобиле - Дмитровское, Алтуфьевское ш., ул. Б. Академическая.	1 368	60 000 000	43 860	<a href="http://anmsgsn.ru/object/1474925">http://anmsgsn.ru/object/1474925</a>
3	САО, м. Петровско-Разумовская, Дмитровское шоссе, 102АС1	Помещ. под пр-во. 15 мин. трансп. от м. Петровско-Разумовская. Предлагается к продаже складской комплекс в Москве под развитие. Проработан вопрос об увеличении площади до 17 000 м2 офисно-складских помещений. Количество этажей: 2, здание: нежилое (административное). Планировка: открытая. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет.	6 000,0	180 000 000	30 000	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-dmitrovskoe-shosse-147404279/">http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-dmitrovskoe-shosse-147404279/</a>
4	САО, р-н Молжаниновский, м. Планерная	Продается имущественный комплекс, производство (отапливается) 3184 м2. Удобное расположение в САО, р-н Молжаниновский, м. Планерная, 20 мин. пешком, Ленинградское шоссе, д. 311. Офисно-производственный комплекс, 2003 год постройки. Выделенная электрическая мощность - 630 кВт. 1 этаж из 3. Потолки 8 м. Материал стен: кирпично-монолитный. Телефон. Есть парковка.	3 184,0	112 744 000	35 410	<a href="http://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/16265025406/">http://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/16265025406/</a>
5	ЮАО, Котляковская улица, 7	Продается производственно-складской комплекс с офисными помещениями общей площадью 18 350 кв.м и права долгосрочной аренды на земельный участок 4,5 Га. От ст. метро Каширская 15 минут пешком. Территория огорожена, круглосуточная охрана. Открытая парковка 6 500 кв.м. 10 капитальных строений площадью 17 290 кв.м, 3 склада ангарного типа площадью 1 060 кв.м. В связи со срочностью продажи стоимость объекта снижена на 35% (оценочной компанией объект оценен в 25 000 000 \$). Материал стен: кирпичный	18 350	715 000 000	38 965	<a href="http://www.beboss.ru/kn/msk/1780633">http://www.beboss.ru/kn/msk/1780633</a>

В качестве элементов сравнения, по которым проводился отбор, были определены элементы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объектов оценки.

Результаты определения стоимости 1 кв. м объектов сравнения, представлены в таблице ниже.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ п.п.	Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения				
				Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Стоимость	руб./кв. м		36 711	43 860	30 000	35 410	38 965



№ п.п.	Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения				
				Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
2	Передаваемые права		Право собственности	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
	Корректировка	%		0	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость	0		36 711	43 860	30 000	35 410	38 965
3	Условия финансирования		Единовременная оплата	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
	Корректировка	%		0	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость	0		36 711	43 860	30 000	35 410	38 965
4	Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка	%		-11	-11	-11	-11	-11
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м		32 673	39 035	26 700	31 515	34 679
6	Время продажи		Июнь, 2016 г.	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
	Корректировка	%		0	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м		32 673	39 035	26 700	31 515	34 679
7	Целевое назначение		Производственная база	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог
	Корректировка	%		0	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м		32 673	39 035	26 700	31 515	34 679
8	Ценность района		САО	ЮАО, Каширское шоссе, д. 4 кор.2	САО, Дмитровское ш., 58, к. 9	САО, м. Петровско-Разумовская, Дмитровское шоссе, 102АС1	САО, р-н Молжаниновский, м. Планерная	ЮАО, Котляковская улица, 7
	Корректировка	%		0	0	0	0	5
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м		32 673	39 035	26 700	31 515	36 413
9	Инженерное обеспечение		Полное	Полное	Полное	Полное	Полное	Полное
	Корректировка	%		0	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м		32 673	39 035	26 700	31 515	36 413
10	Физическое состояние помещения		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка	%		0	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м		32 673	39 035	26 700	31 515	36 413
11	Расположение относительно автомагистралей		Удален	Удален	Удален	Удален	Удален	Удален
	Корректировка	%		0	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м		32 673	39 035	26 700	31 515	36 413
12	Право на землю		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка	руб.		0	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м		32 673	39 035	26 700	31 515	36 413
13	Вес (рейтинг надежности)			1	1	1	1	1
14	Взвешенная стоимость (произведение = стоимость x вес)	руб./кв. м		32 673	39 035	26 700	31 515	36 413
15	Сумма взвешенных стоимостей	руб.		166 336				
16	Общий вес			5				
17	Стоимость 1 кв.м.	руб.	33 267					
18	Общая площадь	кв.м	7 802,7					
19	Стоимость объекта оценки без учета права пользования ЗУ	руб.	259 572 421					

### Объяснение корректировок

#### Передаваемые права

Передаваемый состав прав, как правило, непосредственно влияет на цену недвижимости. В расчете данной корректировки учитывается разница между оцениваемым объектом и подобранными аналогами в наборе прав. Все сопоставимые объекты, как и объект оценки, имеют право собственности. Таким образом, для всех аналогов нет необходимости ввода корректировок

#### Корректировка на условия финансирования

На открытом конкурентном рынке все участники сделки стремятся получить максимальную выгоду. Это и порождает различные варианты расчетов при совершении сделки, которые, в свою очередь, влияют на цену продажи объекта. При потенциальной продаже оцениваемого объекта предполагается денежная оплата с единовременной выплатой всей суммы. Аналогичные условия финансирования имеют объекты-аналоги, поэтому корректировки не вводились.

#### Корректировка на условия продажи

Корректировка на условия продажи подразумевает изменение стоимости объекта недвижимого имущества в зависимости от условий продажи. В нашем случае все аналоги характеризуются ценами предложений, что предполагает возможную скидку в итоговой

цене продажи. Корректировка определялась на основании информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости»<sup>13</sup>. Для всех объектов-аналогов была введена корректировка (-) 11%.

#### Условия рынка (дата продажи)

Ситуация на рынке может измениться со времени продажи объекта-аналога на дату проведения оценки. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. В нашем случае отсутствуют причины внесения поправок, т.к. аналоги на дату оценки только выставлены на продажу и конкретных сделок не было.

#### Корректировка на целевое назначение

Целевое назначение у всех объектов аналогично, в связи с чем корректировки не вводились.

#### Местоположение

Поскольку местоположение земельного участка является важным фактором, определяющим стоимость, то учет любых различий в стоимости, связанных с местоположением, требует внесения поправок.

Под местоположением понимается степень привлекательности объекта недвижимости для использования зданий и помещений, расположение относительно наиболее привлекательных районов, близость к районному центру.

Объект оценки и отобранные объекты аналоги расположены в разных оценочных зонах, то необходимо внести корректировку, учитывающую данный фактор. Поправку на местоположение по оценочной зоне можно рассчитать по следующей формуле:

Поправка на местоположение =  $C_{00} / C_{ан}$ , где:

$C_{00}$  – ставка арендной платы за земельный участок объекта оценки

$C_{ан}$  – ставка арендной платы за земельный участок объекта-аналога.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ пп	Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
1	Местоположение	CAO	ЮАО, Каширское шоссе, д. 4 корп.2	CAO, Дмитровское ш., 58, к. 9	CAO, м. Петровско-Разумовская, Дмитровское шоссе, 102АС1	CAO, р-н Молжаниновский, м. Планерная	ЮАО, Котляковская улица, 7
2	Ставки аренды <sup>14</sup>	4500	4500	4500	4500,00	4500	4300
4	Значение корректировки (Оо/Оа)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,05

#### Корректировка на инженерное обеспечение

Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному параметру, корректировка не вводится.

#### Физическое состояние

Корректировка на физическое состояние учитывает изменение цены продажи за квадратный метр объекта недвижимости в зависимости от физического состояния конструктивных элементов зданий и отделки помещений. Состояние оцениваемых объектов оценивается как «хорошее». Корректировка не вводится.

#### Транспортная доступность

Под транспортной доступностью участка подразумевается наличие дорог, их качество и загруженность. Отсутствие организованного подъезда к объекту недвижимости может значительно затруднить его эксплуатацию. По данному параметру различий не выявлено. Корректировка не вводится.

#### Корректировка на права земельного участка

<sup>13</sup> «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки - 2014 - С. 170.

<sup>14</sup> <http://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/2016q1kfindustrialmarketreportmscrus-3704.pdf>

Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному параметру, корректировка не вводится.

### Вес (рейтинг надежности)

Полученные скорректированные значения приводились к единому значению с помощью коэффициентов соответствия, принятых на уровне, равном единице.

Таким образом, стоимость нежилых зданий, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Ижорская, д.5, рассчитанная в рамках сравнительного подхода составила 259 572 421 руб.

### 10.3. Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания, данный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, учитывая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено либо применением метода дисконтирования денежных потоков, либо с помощью метода прямой капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков (МДДП) подразумевает:

- составление прогноза функционирования объекта в будущем, на протяжении установленного периода владения;
- оценку будущей (реверсионной) стоимости в конце периода владения;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость с использованием процесса дисконтирования по ставке отдачи, определенной инвесторами. Для применения метода ДДП существенным является выбор соответствующей ставки дисконта.

Метод прямой капитализации (МПК), подразумевает что, ежегодный доход от объекта поддается прогнозу и не ожидается его значительных отклонений от прогнозного значения, стабилизированный доход или денежный поток за один год пересчитывается в стоимость путем деления этого дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Метод ДДП применяется для новых развивающихся объектов недвижимости, а в связи с их назначением объекты нельзя отнести к таковым. Также, в связи с финансовым и экономическим кризисом, существуют трудности прогнозирования перспектив развития страны в целом и района в частности, и оценщик не может дать обоснованный и достоверный прогноз потока денежных средств методом ДДП. Следовательно, метод ДДП не может быть использован.

Метод прямой капитализации (МПК) может быть применим, если имеется возможность определения чистого операционного дохода по величине арендной платы за объект оценки.

Список объектов-аналогов для расчета ставки аренды нежилых помещений приведен в таблице ниже.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ п.п	Адрес	Описание объектов сравнения	Общая полезная площадь, кв.м	Цена аренды, руб	Ставка аренды, руб/кв.м	Источник информации
1	ЮАО, Варшавское шоссе	Аренда от собственника Расположение: Москва, ЮАО, от МКАД 13км, Площадь: 1500м2 Ближайшая магистраль: МКАД, Варшавское шоссе. Высота потолка: 10 м. Отопление: температурный режим. Пол: антипыль. Нагрузка: 10 т/м2. Ворота высота 5м Современные инженерные коммуникации. Современные системы коммуникаций (интернет, телеком). Система пожаротушения. Кран-балка 10т, вытяжка «сплим», сварочная, Удобные подъездные пути для еврофур. Площадка для маневрирования транспорта. Стоянка для фур. Системы охраны и видеонаблюдения. На территории склада имеются офисные помещения, буфет, мойка. Неподалеку находятся	1 500	750 000	500	<a href="http://www.arendator.ru/offers/457147/">http://www.arendator.ru/offers/457147/</a>

		АЗС, большой торговый магазин &quot;Зельгросс&quot; Электричество до 2 МВт. Стоимость: 500 руб. /м2/месяц. Торг уместен. Предоставляются арендные каникулы.; Отопление: есть; Парковка: есть; Интернет: есть; Городской телефон: есть; Охрана: есть				
2	ЮВАО, Новорязанское шоссе	Аренда помещения от 1000-2050м2 под Производство. Склад. Автотехцентр, Автосервис, Торговое назначения, Ремзону грузового автотранспорта и пр. Отдельно-стоящее здание. Наличие всех коммуникаций, 200квт. Полы бетонные, антипыль, 5 сегментных ворот, высота потолка 7м, прилегающая территория 5000м2. Доступный и удобный заезд, 200м от центральной трассы. Предоставляются офисные площади. Прямая аренда. 5300 рублей м2/год, включая НДС. Коммунальные платежи оплачиваются по факту потребления. Без комиссии.	2 050,0	905 417	442	<a href="http://www.beboss.ru/kn/msk/1888858">http://www.beboss.ru/kn/msk/1888858</a>
3	м. Нагорная, Электролитный проезд, 3	Сдается помещение под производство. Большие ворота под разгрузку и загрузку, рядом 2 лифта. Естественное освещение, напольное покрытие бетон, стены в плитке, высота потолка 7м. Вода, канализация, 380V. Удобная транспортная доступность, Варшавка, ТТК, Нахимовский проспект рядом. Охраняемая территория. Круглосуточный доступ	1 215,1	708 750	583	<a href="http://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/14469816238/">http://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/14469816238/</a>
4	ЮВАО, ш.Фрезер	Отапливаемые производственно-складские помещение. Удобный подъезд (2-въезда), 2 подъемника по 1,5 тонны.Грузовой лифт 5 тонн. Нагрузка на полы более 300 кг/кв.м., неограниченная электрическая мощность. Развитая инфраструктура объекта: две столовые, автосервис, мойка, круглосуточный режим работы.	1 700	637 500	375	<a href="http://www.beboss.ru/kn/msk/1125301">http://www.beboss.ru/kn/msk/1125301</a>
5	ЮВАО, проезд Грайвороновский 2-й, 4	Сдается в аренду помещение площадью 1300 м2 в районе метро Текстильщики проспект, назначения: под склад, возможно производство, помещение капитальное, сухое, есть прилегающая территория, возможно под стоянку авто транспорта. Помещение 4 метра высотой, на втором этаже, пол бетон, с пандусом, имеется лифт 3.2 тонны, ворота под евро фуру, электричество только 220, санузел в помещении, есть помещения под офис, хорошее транспортное расположение, хороший подъезд, остановка общественного транспорта, с НДС, коммунальные платежи включены в арендную ставку, свет по счетчику.	1 300,0	520 000	400	<a href="http://www.beboss.ru/kn/msk/1881655">http://www.beboss.ru/kn/msk/1881655</a>

В качестве элементов сравнения, по которым проводился отбор, были определены элементы, изменение которых влияет на рыночную стоимость аренды объектов оценки.

Результаты определения ставки аренды за 1 кв.м представлены в таблице ниже.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ п.п.	Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения				
				Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Стоимость аренды	руб./кв. м		500	442	583	375	400
2	Передаваемые права		Аренда	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
	Корректировка	%		0	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м		500	442	583	375	400
3	Условия финансирования		Единовременная оплата	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
	Корректировка	%		0	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м		500	442	583	375	400
4	Условия аренды		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка	%		-8	-8	-8	-8	-8
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м		460	407	536	345	368
6	Время продажи		Июнь, 2016 г.	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
	Корректировка	%		0	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м		460	407	536	345	368
7	Целевое назначение		Производственная база	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог
	Корректировка	%		0	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м		306	230	322	345	368
8	Местоположение		САО	ЮАО, Варшавское шоссе	ЮВАО, Новорязанское шоссе	м. Нагорная, Электролитный проезд, 3	ЮВАО, ш.Фрезер	ЮВАО, проезд Грайвороновский 2-й, 4
	Корректировка	%		0	+5	0	+5	+5
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м		460	427	536	362	386
9	Инженерное обеспечение		Полное	Полное	Полное	Полное	Полное	Полное
	Корректировка	%		0	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м		460	427	536	362	386
10	Расположение относительно автомагистралей		Удален	Удален	Удален	Удален	Удален	Удален
	Корректировка	%		0	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м		460	427	536	362	386
	Физическое состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка	%		0	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость	руб./кв. м		460	427	536	362	386
	Вес (рейтинг надежности)			1	1	1	1	1
	Взвешенная стоимость (произведение = стоимость x вес)	руб./кв. м		460	427	536	362	386
	Сумма взвешенных стоимостей	руб.		2 171				
	Общий вес			5				
	Ставка аренды 1 кв.м.	руб.	434					
	Общая площадь	кв.м	7 802,7					

№ п.п.	Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения				
				Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
	ПВД	руб.	40 636 462					

### Объяснение корректировок

#### Передаваемые права

Передаваемый состав прав, как правило, непосредственно влияет на цену недвижимости. В расчете данной корректировки учитывается разница между оцениваемым объектом и подобранными аналогами в наборе прав. Все сопоставимые объекты, как и объект оценки, имеют право собственности. Таким образом, для всех аналогов нет необходимости ввода корректировок

#### Корректировка на условия финансирования

На открытом конкурентном рынке все участники сделки стремятся получить максимальную выгоду. Это и порождает различные варианты расчетов при совершении сделки, которые, в свою очередь влияют на цену продажи объекта. При потенциальной продаже оцениваемого объекта предполагается денежная оплата с единовременной выплатой всей суммы. Аналогичные условия финансирования имеют объекты-аналоги, поэтому корректировки не вводились.

#### Корректировка на условия продажи

Корректировка на условия продажи подразумевает изменение стоимости объекта недвижимого имущества в зависимости от условий продажи. В нашем случае все аналоги характеризуются ценами предложений, что предполагает возможную скидку в итоговой цене продажи. Корректировка определялась на основании информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости»<sup>15</sup>. Для всех объектов-аналогов была введена корректировка (-) 8%.

#### Условия рынка (дата продажи)

Ситуация на рынке может измениться со времени продажи объекта-аналога на дату проведения оценки. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. В нашем случае отсутствуют причины внесения поправок, т.к. аналоги на дату оценки только выставлены на продажу и конкретных сделок не было.

#### Корректировка на целевое назначение

Целевое назначение у всех объектов аналогично, в связи с чем корректировки не вводились.

#### Местоположение

Поскольку местоположение земельного участка является важным фактором, определяющим стоимость, то учет любых различий в стоимости, связанных с местоположением, требует внесения поправок.

Под местоположением понимается степень привлекательности объекта недвижимости для использования зданий и помещений, расположение относительно наиболее привлекательных районов, близость к районному центру.

Объект оценки и отобранные объекты аналоги расположены в разных оценочных зонах, то необходимо внести корректировку, учитывающую данный фактор. Поправку на местоположение по оценочной зоне можно рассчитать по следующей формуле:

$$\text{Поправка на местоположение} = \text{Соо} / \text{Сан}, \text{ где:}$$

Соо – ставка арендной платы за земельный участок объекта оценки

Сан – ставка арендной платы за земельный участок объекта-аналога.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

<sup>15</sup> «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки - 2014 - С. 170.

№ пп	Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
1	Местоположение	CAO	ЮАО, Варшавское шоссе	ЮВАО, Новорязанское шоссе	м. Нагорная, Электролитный проезд, 3	ЮВАО, ш.Фрезер	ЮВАО, проезд Грайвороновский 2-й, 4
2	Ставки аренды <sup>16</sup>	4500	4500	4300	4500,00	4300	4300
4	Значение корректировки (Оо/Оа)		1,00	1,05	1,00	1,05	1,05

### Корректировка на инженерное обеспечение

Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному параметру, корректировка не вводится.

### Физическое состояние

Корректировка на физическое состояние учитывает изменение цены продажи за квадратный метр объекта недвижимости в зависимости от физического состояния конструктивных элементов зданий и отделки помещений. Состояние оцениваемых объектов оценивается как «хорошее». Корректировка не вводилась.

### Транспортная доступность

Под транспортной доступностью участка подразумевается наличие дорог, их качество и загруженность. Отсутствие организованного подъезда к объекту недвижимости может значительно затруднить его эксплуатацию. По данному параметру различий не выявлено. Корректировка не вводилась.

### Вес (рейтинг надежности)

Полученные скорректированные значения приводились к единому значению с помощью коэффициентов соответствия, принятых на уровне, равном единице.

Таким образом, расчетное значение ПВД, рассчитанное в рамках доходного подхода составляет 40 636 462 руб.

Ставка капитализации для оцениваемых объектов определялась на основании информации «Справочника оценщика недвижимости»<sup>17</sup> и составляет 10,9%.

Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	11,0	10,5	11,6
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	10,9	10,4	11,5
2.1 Бизнес-центры класса А, В	10,9	10,3	11,4
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	11,2	10,6	11,8
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	11,3	10,8	11,8
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	9,9	9,2	10,6

Результаты расчета стоимости объектов оценки доходным подходом приведены ниже.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ п/п	Показатель	Значение
1	Общая площадь объекта, кв.м	7 802,7
2	Общая арендопригодная площадь, кв.м.	7 802,7
3	Арендная ставка, за кв.м арендуемой площади	434
4	Потенциальный валовой доход с НДС и эксплуатационными расходами без коммунальных платежей	39 960 000
5	Коэффициент загрузки помещений (необходимо проанализировать возможную недозагрузку в зависимости от назначения и площади объекта оценки)	0,79
6	Действительный валовой доход, ДВД	31 568 400
7	Эксплуатационные расходы по объекту оценки, ЭР, руб/год с НДС	7 192 800
8	Эксплуатационные расходы по объекту оценки, ЭР, руб/год с НДС за 1 кв. м	922
9	Резерв на замещение - 5% от ДВД	1 578 420
10	Чистый операционный доход (ЧОД), с НДС за Объект	22 797 180
11	Чистый операционный доход (ЧОД), с НДС за 1. кв. м	2 922

<sup>16</sup> <http://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/2016q1kfindustrialmarketreportmscrus-3704.pdf>

<sup>17</sup> «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки - 2014 - С. 125.

12	Ставка капитализации	10,9%
13	Стоимость объекта оценки, с НДС	209 148 440
14	Стоимость 1 кв.м объекта оценки, с НДС	26 805

### Пояснения к таблице:

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** – это максимальный доход, который способен приносить объект, исходя из сложившихся на данном рынке реалий, т.е. годовая арендная плата.

**Недозагрузка.** Для определения размера корректировки были использованы материалы «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Лейфер Л.А., Стерлин А.М. Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки – 2014 – С 19,27». Процент недозагрузки для низкокласных производственно-складских объектов составляет 21%.

**Действительный валовой доход (ДВД)** – это доход, приносимый объектом с учётом реальных потерь и недополучений. Действительный валовой доход (ДВД=ПВД – К<sub>нед.</sub>), где К<sub>нед.</sub>= 5%.

**Условно-постоянные расходы,** размер которых не зависит от степени интенсивности использования объекта (коммунальные платежи, арендная плата за землю или налог, абонентская плата за пользование телефоном и др.).

**Условно-переменные расходы,** размер которых зависит от степени интенсивности использования объекта (охрана, затраты на управление объектом, плата за междугородние переговоры, плата за электроэнергию и др.).

**Расходы на замещение.** Расчет данной статьи расходов необходим для правильного учёта доходности. Суть данных затрат заключается в необходимости накопления суммы, достаточной для проведения планового капитального ремонта. К расходам на замещение относятся расходы на замену быстроизнашивающихся (короткоживущих) компонентов улучшения здания (кровля, проемы, полы, отделка, внутренние санитарно-технические и электрические устройства). В среднем по рынку составляют 1% от ДВД.

Расходы на управление объектами оценки составляют в среднем по рынку недвижимости 1% от ДВД.

Для определения размера операционных расходов были использованы материалы «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Лейфер Л.А., Стерлин А.М. Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки – 2014 – С 19,27».

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	17%	16%   18%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	16%   19%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	18%	17%   20%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	17%   20%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18%	17%   19%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	17%	16%   18%
6.1 Базы отдыха	19%	18%   21%

**Чистый операционный доход (ЧОД)** – это та часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки согласно доходному подходу составляет 209 148 440 руб.

#### 10.4. Определение стоимости движимого имущества

При определении стоимости движимого имущества обычно используют три основных подхода:

- **затратный подход.** Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. Согласно затратному подходу, стоимость объекта движимого имущества определяется как полная восстановительная стоимость за вычетом накопленного износа. Под восстановительной стоимостью понимаются затраты на воссоздание объекта в первоначальном виде;
- **сравнительный подход.** Данный подход эффективен в случае, когда имеется близкий аналог или несколько аналогов. Цена объекта аналога анализируется, корректируется, очищается от влияния нехарактерных обстоятельств купли – продажи и приводится к дате оценки с учётом динамики цен в соответствующем секторе рынка машин и оборудования;
- **доходный подход.** Данный подход основан на определении рыночной цены исходя из дохода, который может быть получен от эксплуатации объекта в будущем.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Все подходы взаимосвязаны и взаимодополняемы. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов обоснованы в контексте отчёта.

Затратный подход к оценке машин и оборудования практически реализуется в следующих методиках:

- 1) расчёт по цене однородного объекта;
- 2) поэлементный (поагрегатный) расчёт;
- 3) индексный метод;
- 4) расчёт по укрупненным нормативам.

Сравнительный подход к оценке стоимости машин и оборудования реализуется в следующих методах:

- 1) ценовых индексов, или индексирования по фактору времени;
- 2) прямого сравнения с идентичным объектом;
- 3) прямого сравнения с аналогичным объектом;
- 4) прямого сравнения с аналогичными объектами с внесением направленных качественных корректировок;
- 5) расчёта по удельным показателям и корреляционным моделям.

Доходный подход в оценке стоимости машин и оборудования реализуется в следующих методах

- 1) метод дисконтирования чистых доходов;
- 2) метод прямой капитализации;
- 3) метод равноэффективного функционального аналога.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта оценки устанавливается исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Применение затратного и сравнительного подхода основывается на следующих принципах:

- если хронологический возраст объекта оценки не превышает половину нормативного срока службы, то наиболее адекватную оценку дает затратный подход;
- если хронологический возраст объекта превышает половину нормативного срока службы, то наиболее адекватную оценку дает сравнительный подход;



– если вторичный рынок объекта оценки не развит, либо развит слабо, то есть отсутствуют объекты аналоги с годом выпуска близким к году выпуска объекта оценки, в этом случае применяется затратный подход.

Учитывая выше изложенную информацию, в данном отчёте для расчёта стоимости оцениваемых автотранспортных средств применялись сравнительный и затратный подходы.

### **Определение стоимости объектов оценки затратным подходом**

При оценке машин и оборудования применение затратного подхода заключается в расчёте затрат на воспроизводство или замещение точной копии оцениваемого объекта или объекта, аналогичного оцениваемому за вычетом потерь стоимости от всех видов износа.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки базовой служит стоимость воспроизводства или стоимость замещения. При определении стоимости воспроизводства или стоимости замещения учитываются все затраты, включая затраты на транспортировку, такелажные работы, монтаж, запуск в эксплуатацию.

В состав стоимости воспроизводства (замещения) входят:

1) затраты на воспроизводство (замещение) объекта или отпускная цена завода-изготовителя, в том числе:

- прямые затраты (сырье, материалы, топливо и энергия, инструмент, заработная плата производственного персонала и т.п.);
- целевые сбытовые и управленческие расходы, косвенные затраты по оплате труда;
- прибыль производства;
- налоги, акцизы.

2) транспортные расходы по доставке оборудования к месту использования, включая погрузку и разгрузку;

3) стоимость такелажных работ;

4) стоимость монтажа и сборки, включая сооружение фундамента, подсоединение к коммуникациям;

5) косвенные расходы и гонорары, платежи и налоги.

Главным элементом при определении стоимости объекта методами затратного подхода является себестоимость его изготовления (затраты на воспроизводство или замещение).

В себестоимость включаются все виды текущих производственных затрат:

1) прямые затраты – затраты, отражающие расход и использование ресурсов в производственном процессе: материалоемкость, трудоемкость, энергоёмкость и т.д.;

2) все остальные затраты (управленческие, хозяйственные, общезаводские, внепроизводственные).

Величина себестоимости отражается в калькуляции на изготовление продукции. Основной составляющей калькуляции являются прямые затраты, зависящие от конструкции изделия и технологии его изготовления. Остальные затраты рассчитываются в процентах от прямых затрат.

В зависимости от полноты учёта производственных затрат различают себестоимость цеховую, заводскую и полную (коммерческую).

Стоимость воспроизводства или замещения отличается от себестоимости тем, что при её расчёте дополнительно учитываются:

- норма прибыли производственной организации;
- транспортные издержки по доставке оборудования к месту использования;
- затраты на монтаж оборудования, включая затраты на работы по подготовке промышленной площадки.

Последовательность расчётов стоимости на основе затратного подхода можно представить следующим образом:

1. Определение полной стоимости воспроизводства или замещения.
2. Определение потерь стоимости в результате физического износа.
3. Определение потерь стоимости в результате функционального устаревания.
4. Определение потерь стоимости в результате экономического устаревания. Результатом является стоимость, рассчитанная на основе затратного подхода.

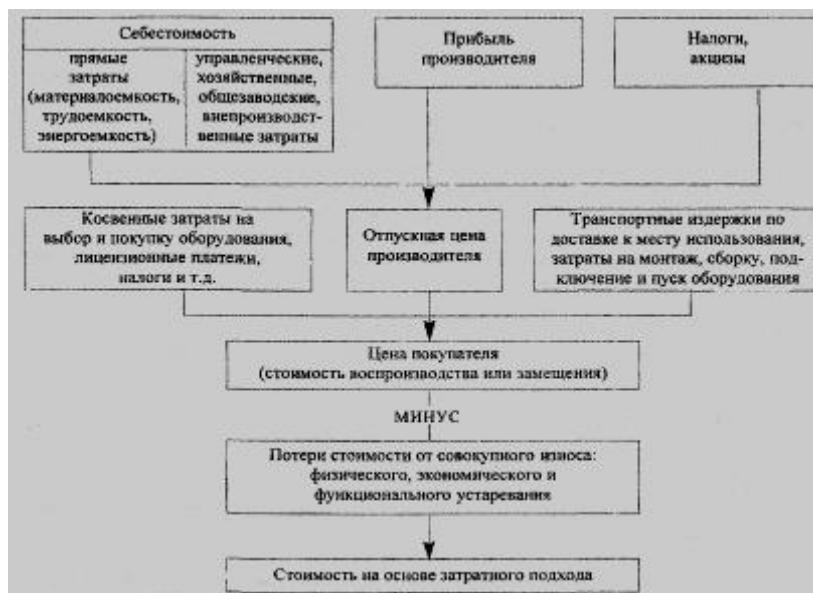


Рис. { SEQ Рис. \\* ARABIC }. Расчет стоимости на основе затратного подхода

Методы затратного подхода можно разделить на 2 группы:

1. Методы, основанные на способах прямого определения затрат применяются для оценки стоимости специальных и специализированных машин и оборудования. К ним относятся:

а) метод поэлементного расчёта затрат, который заключается в суммировании стоимостей отдельных элементов объекта оценки, затрат на их приобретение, транспортировку и сборку с учётом прибыли;

б) метод анализа и индексации имеющихся калькуляций, который заключается в определении стоимости путем индексирования статей затрат, входящих в калькуляцию, по экономическим элементам (затрат на материалы, комплектующие изделия, зарплату рабочих и косвенные расходы), приводя их тем самым к современному уровню цен;

в) метод укрупненного расчёта себестоимости, который заключается в определении стоимости путём расчёта полной себестоимости изготовления по укрупненным нормативам производственных затрат с учётом рентабельности производства.

2. Методы, основанные на способах косвенного определения затрат, применяются для оценки стоимости универсальных машин и оборудования, а также специализированного оборудования, изготовленного на базе универсального. К ним относятся:

а) метод замещения или аналого-параметрический (метод расчёта по цене однородного объекта), который основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов, аналогичных оцениваемому по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей и технико-экономических характеристик объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого объекта;

б) индексный метод (по трендам изменения цен);

в) метод удельных ценовых показателей заключается в расчёте стоимости на основе удельных ценовых показателей, т.е. цены, приходящейся на единицу главного параметра (производительности, мощности и т.д.), массы или объёма.

В данном отчёте определение стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода выполнено методом расчёта по цене однородного объекта, т. к. имеется доступная информация по объектам аналогичным оцениваемым по полезности и функциям.

Сущность метода заключается в том, что для оцениваемого объекта подбирается технологически однородный объект, который похож на оцениваемый по конструкции, используемым в конструкции материалам и технологии изготовления. Причём технологически однородный объект может иметь другое назначение и применяться в другой отрасли. Однородный объект должен пользоваться спросом, и его цена должна быть известна. При этом предполагается, что полная себестоимость изготовления однородного объекта близка к себестоимости изготовления оцениваемого объекта и находится под влиянием общих для сравниваемых объектов производственных факторов.

Полная себестоимость однородного объекта определяется исходя из его цены с учётом ставок налогов и вероятной рентабельности:

$$\{ \quad \quad \quad \}, \text{ где}$$

*EMBED Equation.3*

$C_{од}$  - цена однородного объекта (включая НДС);

$N_{дс}$  - ставка налога на добавленную стоимость;

$N_{пр}$  - ставка налога на прибыль.

Данная формула применима в случае, когда оборудование произведено непосредственно на предприятии заказчика, а в случае приобретения готового оборудования первоначальная стоимость объекта определяется по формуле

$$C_{пр. од.} = \{ \quad \quad \quad \}$$

*EMBED Equation.3*

Исходные данные по объектам-аналогам для расчёта стоимости оцениваемого движимого имущества на дату оценки представлены в таблице ниже.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ п.п.	Наименование	Стоимость нового объекта-аналога, руб.	Источник информации
1	Электродвигатель с насосом, КМН 80-65-55 (помещение насосной станции)	58 300	<a href="http://www.azsk74.ru/katalog/nasosy-i-nasosnye-agregaty/nasosy-km/nasos-kmn-80-65-155-detail.html">http://www.azsk74.ru/katalog/nasosy-i-nasosnye-agregaty/nasosy-km/nasos-kmn-80-65-155-detail.html</a>
2	Электроштиты, щит освещения встраиваемый ВРУ УОЩВ-12 100А/25А (помещение насосной станции)	11 815	<a href="http://www.etm.ru/cat/nn/5000725/">http://www.etm.ru/cat/nn/5000725/</a>
3	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (помещение насосной станции)	10 246	<a href="http://www.etm.ru/cat/nn/6925645/">http://www.etm.ru/cat/nn/6925645/</a>
4	Пожарный ящик, 0,25 куб.м (раздевалка)	16 400	<a href="http://www.boxsand.ru/goods/17430208-pozharny_yashchik_0_25_kub_m_boxsand?ymclid=68162952606923878580003">http://www.boxsand.ru/goods/17430208-pozharny_yashchik_0_25_kub_m_boxsand?ymclid=68162952606923878580003</a>
5	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (раздевалка)	5 123	<a href="http://www.etm.ru/cat/nn/6925645/">http://www.etm.ru/cat/nn/6925645/</a>
6	Электроштитовая, щит распределительный навесной ЩУ-3 IP54 (раздевалка)	2 500	<a href="https://www.ulmart.ru/goods/561446">https://www.ulmart.ru/goods/561446</a>
7	Сушилка, ВВП 113-403 (радиатор) (раздевалка)	33 925	<a href="http://teplotek-ug.ru/p156727031-nasos-konsolno-monoblochnyj.html">http://teplotek-ug.ru/p156727031-nasos-konsolno-monoblochnyj.html</a>
8	Электороштитовая, ПМ 12010-140 380 В (коридор)	1 140	<a href="http://www.elec.ru/market/offer-9842969244.html">http://www.elec.ru/market/offer-9842969244.html</a>
9	Пожарный ящик, 0,25 куб.м (коридор)	32 800	<a href="http://www.boxsand.ru/goods/17430208-pozharny_yashchik_0_25_kub_m_boxsand?ymclid=68162952606923878580003">http://www.boxsand.ru/goods/17430208-pozharny_yashchik_0_25_kub_m_boxsand?ymclid=68162952606923878580003</a>
10	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (коридор)	15 369	<a href="http://www.etm.ru/cat/nn/6925645/">http://www.etm.ru/cat/nn/6925645/</a>
11	Центробежный насос , КМ 80-65-160 Е (подземный этаж) (очистные сооружения; ливневка)	246 900	<a href="http://www.azsk74.ru/katalog/nasosy-i-nasosnye-agregaty/nasosy-km/nasos-km-80-65-160e-detail.html?frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymclid=68149886710022184840003">http://www.azsk74.ru/katalog/nasosy-i-nasosnye-agregaty/nasosy-km/nasos-km-80-65-160e-detail.html?frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymclid=68149886710022184840003</a>
12	Электродвигатель с насосом, насос консольно-моноблочный КМ 80-65-160 с двигателем (очистные сооружения)	90 900	<a href="http://teplotek-ug.ru/p156727031-nasos-konsolno-monoblochnyj.html">http://teplotek-ug.ru/p156727031-nasos-konsolno-monoblochnyj.html</a>
13	Компрессорная установка, поршневой компрессор СБ4/Ф-270.W80 (очистные сооружения)	88 385	<a href="http://aerocompressors.ru/katalog_produkcii/kompressori/porshnevyye_elektricheskie_kompressory/stacionarnyye_na_380_v/kompressory_remeza/stacionarnyj_kompressor_remeza_sb4f270w80/">http://aerocompressors.ru/katalog_produkcii/kompressori/porshnevyye_elektricheskie_kompressory/stacionarnyye_na_380_v/kompressory_remeza/stacionarnyj_kompressor_remeza_sb4f270w80/</a>

№ п.п.	Наименование	Стоимость нового объекта-аналога, руб.	Источник информации
14	Станок наждачный стационарный, Наждачный станок Ф 400 (очистные сооружения)	13 000	<a href="http://www.stanok-59.ru/goods/30858595-nazhdak_f400">http://www.stanok-59.ru/goods/30858595-nazhdak_f400</a>
15	Электрощиты системы управления очистки воды, ШУЭТ-150/А-380V 50Hz (очистные сооружения)	36 000	<a href="http://voronezh.all-gorod.ru/product/5120654-shkaf-ucheta-elektroenergii-shuet-150-5a380v-50hz-">http://voronezh.all-gorod.ru/product/5120654-shkaf-ucheta-elektroenergii-shuet-150-5a380v-50hz-</a>
16	Тепловой распределительный узел с задвижками, узел учета тепловой энергии (очистные сооружения)	150 000	<a href="http://taganrog.webprorab.com/ooo_sts/offers/116622/">taganrog.webprorab.com/ooo_sts/offers/116622/</a>
17	Калорифер отопления, КСК 2-2 (очистные сооружения)	12 044	<a href="http://ventorg.com/heating/heaters-ksk/kalorifer-ksk-2-2">http://ventorg.com/heating/heaters-ksk/kalorifer-ksk-2-2</a>
18	Светильник ДРЛ, 400 Вт Е40, IP65 (очистные сооружения)	13 860	<a href="http://www.rubilnik.ru/catalog/svetilniki-dlya-tekhnicheskikh-pomeshcheniy-dlya-lamp-drl-mgl-dnat-dri/svetilnik-podvesnoy-dlya-drl-400-vt-e40-ip65-sosteklom.php">http://www.rubilnik.ru/catalog/svetilniki-dlya-tekhnicheskikh-pomeshcheniy-dlya-lamp-drl-mgl-dnat-dri/svetilnik-podvesnoy-dlya-drl-400-vt-e40-ip65-sosteklom.php</a>
19	Агрегат воздушно-отопительный с электродвигателями, АВ-49-640 (помещение под мойкой)	90 000	<a href="http://www.xn--80akiggsoc8a.com/Kat.php?SECTION_ID=140&amp;ELEMENT_ID=410">http://www.xn--80akiggsoc8a.com/Kat.php?SECTION_ID=140&amp;ELEMENT_ID=410</a>
20	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (помещение под мойкой)	10 246	<a href="http://www.etm.ru/cat/nn/6925645/">http://www.etm.ru/cat/nn/6925645/</a>

Расчёт стоимости замещения без учёта износа определён по формуле

$$C_{np. od.} = \{ \quad \quad \quad \}$$

*EMBED Equation.3*

и представлен в нижеследующей таблице далее.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ п.п.	Наименование объекта оценки	Стоимость нового объекта-аналога с учётом НДС, руб.	Налог на добавленную стоимость (18 %), руб.	Стоимость замещения без НДС и учёта износа, руб.
1	Электродвигатель с насосом, КМН 80-65-55 (помещение насосной станции)	58 300	8 893	49 407
2	Электрощиты, щит освещения встраиваемый ВРУ УОЩВ-12 100А/25А (помещение насосной станции)	11 815	1 802	10 013
3	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (помещение насосной станции)	10 246	1 563	8 683
4	Пожарный ящик, 0,25 куб.м (раздевалка)	16 400	2 502	13 898
5	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (раздевалка)	5 123	781	4 342
6	Электрощитовая, щит распределительный навесной ЩУ-3 IP54 (раздевалка)	2 500	381	2 119
7	Сушилка, ВВП 113-403 (радиатор) (раздевалка)	33 925	5 175	28 750
8	Электрощитовая, ПМ 12010-140 380 В (коридор)	1 140	174	966
9	Пожарный ящик, 0,25 куб.м (коридор)	32 800	5 003	27 797
10	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (коридор)	15 369	2 344	13 025
11	Центробежный насос, КМ 80-65-160 Е (подземный этаж) (очистные сооружения; ливневка)	246 900	37 663	209 237
12	Электродвигатель с насосом, насос консольно-моноблочный КМ 80-65-160 с двигателем (очистные сооружения)	90 900	13 866	77 034
13	Компрессорная установка, поршневой компрессор СБ4/Ф-270.W80 (очистные сооружения)	88 385	13 482	74 903
14	Станок наждачный стационарный, Наждачный станок Ф 400 (очистные сооружения)	13 000	1 983	11 017
15	Электрощиты системы управления очистки воды, ШУЭТ-150/А-380V 50Hz (очистные сооружения)	36 000	5 492	30 508
16	Тепловой распределительный узел с задвижками, узел учета тепловой энергии (очистные сооружения)	150 000	22 881	127 119
17	Калорифер отопления, КСК 2-2 (очистные сооружения)	12 044	1 837	10 207
18	Светильник ДРЛ, 400 Вт Е40, IP65 (очистные сооружения)	13 860	2 114	11 746
19	Агрегат воздушно-отопительный с электродвигателями, АВ-49-640 (помещение под мойкой)	90 000	13 729	76 271
20	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (помещение под мойкой)	10 246	1 563	8 683

### Определение износа объектов оценки

Износ – потеря стоимости (обесценение) собственности в процессе эксплуатации под действием различных факторов устаревания и природно-временного воздействия.

Причины износа могут относиться либо к самому объекту, либо к ближайшему окружению этого объекта (появлению более совершенных и конкурентоспособных аналогов, появлению новых технологий или изменениям в технологической цепочке, в которую включен объект), либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту, то есть внешних по отношению к нему.

В качестве основных факторов обесценения (устаревания) рассматриваются *физический износ, функциональное и экономическое устаревание.*

*Физический износ* - ухудшение первоначальных технико-экономических свойств,

обусловленное естественным изнашиванием конкретного объекта в процессе эксплуатации и под воздействием различных природных факторов. Другими словами, это износ материалов, из которых создан объект, потеря его первоначальных качеств, постепенное разрушение конструкций и т.д.

**Функциональный износ** - обесценение объекта в результате несоответствия его параметров и(или) характеристик оптимальному технико-экономическому уровню. Причиной функционального устаревания может быть как недостаток в оптимальной полезности, так и ее неиспользуемый избыток (излишек производственных мощностей, конструктивная избыточность или недостаточность, большие затраты на вспомогательное производство и т.д.).

**Внешний износ (экономическое устаревание)** — обесценение собственности, обусловленное влиянием внешних факторов, а именно: изменение в оптимальном использовании, законодательные нововведения, изменение соотношения спроса и предложения, ухудшение качества сырья, квалификации рабочей силы и т.д.

Экономическое устаревание почти всегда считается неустранимым, поскольку величина потенциальных затрат на ликвидацию внешних элементов, вызвавших это устаревание, всегда, за редким исключением, превышает добавленную к собственности стоимость.

Поскольку любой объект может подвергаться одновременно разным видам износа, то при оценке учитывается совокупный износ.

**Совокупный износ объекта оценки** определяется как сумма потерь стоимости под действием всех факторов устаревания (износа).

Функциональный и экономический износы можно учесть косвенно: через цены объектов-аналогов, а физический износ учитывается напрямую, так как он специфичен для каждого объекта оценки.

Классификация видов износа представлена ниже.



Рис. { SEQ Рис. \\* ARABIC }. Классификация видов износа машин и оборудования

Для определения коэффициента совокупного износа существуют два подхода – аддитивный и мультипликативный.

Их различие в базовой стоимости, относительно которой определяются коэффициенты физического, функционального и внешнего износов.

При аддитивном подходе базой является восстановительная стоимость или стоимость замещения. Коэффициент совокупного износа определяется как сумма коэффициентов физического, функционального и экономического износов:

$$I_{\text{накоп.}} = I_{\text{физ.}} + I_{\text{функ.}} + I_{\text{внеш.}} \text{ или } K_{\text{накоп.}} = K_{\text{физ}} + K_{\text{функ}} + K_{\text{внеш.}}$$

При мультипликативном подходе базовой для определения коэффициента износа является стоимость, из которой исключены учтенные ранее виды износа.

$$I_{\text{накопл.}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}/100) \times (1 - I_{\text{функ.}}/100) \times (1 - I_{\text{внеш.}}/100)$$

или  $K_{\text{накоп.}} = 1 - (1 - K_{\text{физ}}) \times (1 - K_{\text{функ}}) \times (1 - K_{\text{внеш}})$ , где  
 $K_{\text{физ}}$ ,  $K_{\text{функ}}$ ,  $K_{\text{внеш}}$  – коэффициент соответствующего износа объекта.

#### *Физический износ*

Физический износ представляет собой естественный процесс ухудшения характеристик оборудования во время его эксплуатации под воздействием различных факторов, таких как: трение, коррозия, старение материалов, вибрация, флуктуации температуры и влажности, качество обслуживания и др.

Рост физического износа приводит к увеличению вероятности аварийных отказов оборудования и к снижению качественных характеристик выпускаемой с помощью этого оборудования продукции, что ведет к уменьшению остаточного срока службы всего изделия или некоторых его узлов и деталей.

Различают следующие виды физического износа:

- 1) механический износ, результатом которого является снижение точности (отклонение от параллельности и цилиндричности);
- 2) абразивный износ - появление царапин и задиоров на сопрягаемых поверхностях;
- 3) смятие, вызывающее отклонение от плоскостности;
- 4) усталостный износ, ведущий к появлению трещин, излому деталей;
- 5) заедание, которое проявляется в прилипании сопрягаемых поверхностей;
- 6) коррозионный износ, проявляющийся в окислении изнашиваемой поверхности.

По причине, вызвавшей износ, физический износ бывает первого рода и второго рода.

*Физическим износом первого рода* называется износ, накопившийся в результате нормальной эксплуатации.

*Физическим износом второго рода* называется износ, возникающий вследствие стихийных бедствий, аварий, нарушений норм эксплуатации и т.д.

По времени протекания различают износ непрерывный и аварийный.

*Непрерывным износом* называется постепенное снижение технико-экономических показателей объекта при правильной, но длительной его эксплуатации. Один из видов непрерывного износа - механический износ узлов и деталей, влияющий в основном на движущиеся части машин и механизмов.

*Аварийным износом* называется быстрый по времени износ, достигающий таких размеров, что дальнейшая эксплуатация объекта становится невозможной, например, пробой кабеля. По характеру протекания аварийный износ действительно моментальный, но по сути он является следствием непрерывного скрытого износа.

Аварийный износ по внешним причинам связан с ошибками персонала, резкими скачками питающих напряжений, несоответствием между требуемыми и имеющимися расходными материалами.

*Скрытым износом* называется износ, который непосредственно не влияет на технические параметры оборудования, но увеличивает вероятность аварийного износа.

По степени и характеру распространения различают глобальный и локальный виды износа.

*Глобальным износом* называется износ, распространяющийся на весь объект в целом.

*Локальным износом* называется износ, в разной степени поражающий различные узлы и детали объекта.

По технической возможности и экономической целесообразности восстановления утраченных потребительских свойств физический износ бывает устранимым и неустранимым.

*Устранимый износ* - износ, устранение которого физически возможно и экономически оправдано, т.е. износ, допускающий ремонт и восстановление объекта с технической точки зрения и оправданный с точки зрения экономической.

*Неустранимый износ*, т.е. износ, который невозможно устранить из-за

конструктивных особенностей объекта или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям, так как расходы на устранение (ремонт оборудования или замену деталей или узлов) превышают прирост стоимости соответствующего объекта.

По форме проявления физический износ бывает техническим и конструктивным.

*Техническим износом* называется снижение фактических значений технико-экономических параметров объекта по сравнению с нормативными, паспортными данными.

*Конструктивным* называется износ, под которым понимается ухудшение защитных свойств внешних покрытий.

Процесс развития физического износа протекает неравномерно и соответственно неравномерно снижается стоимость объекта.

Технологические методы определения физического износа основаны на осмотре объектов оценки, испытании в различных режимах работы, измерении параметров и характеристик, оценке реального износа важнейших узлов, выявлении и оценке внешних и внутренних дефектов и потери товарной стоимости. При прямом определении износа производятся различные испытания его технических параметров, при этом могут измеряться как все значимые параметры функционирования изделия, так и только основные.

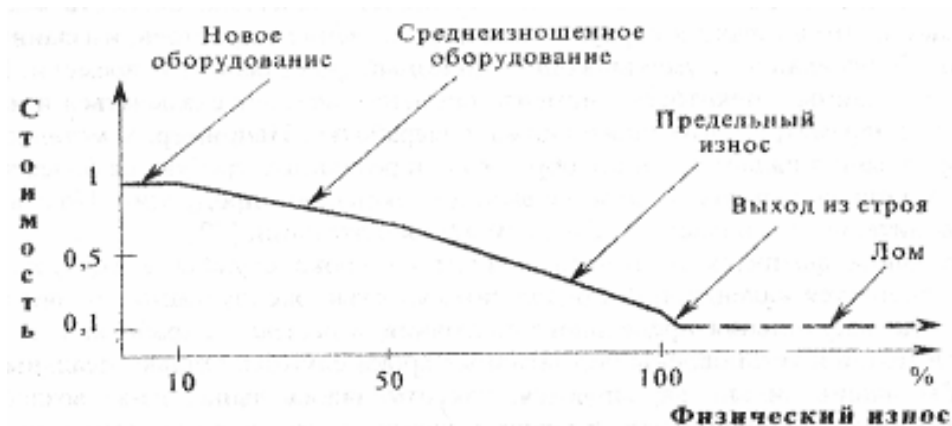


Рис. { SEQ Рис. \\* ARABIC }. Изменение стоимости в зависимости от степени износа

В оценочной практике технологические методы определения физического износа применяются крайне редко.

В целях оценки методы определения величины физического износа принято разделять на прямые и косвенные.

**Косвенные методы** определения физического износа основаны на осмотре объектов и изучении условий их эксплуатации, данных о ремонтах и денежных вложениях для поддержания их в рабочем состоянии. Можно выделить следующие косвенные методы определения физического износа машин и оборудования:

- 1) Метод эффективного возраста (метод срока жизни);
- 2) Экспертный анализ физического состояния;
- 3) Метод корреляционных моделей;
- 4) Метод потери производительности;
- 5) Метод потери прибыльности.

При **прямом методе** коэффициент физического износа машин и оборудования рассчитывают исходя из нормативных затрат на их полное восстановление до нового состояния:

$$K_{\phi} = S_3 / C_B, \text{ где:}$$

$S_3$  - сумма нормативных затрат на восстановление объекта оценки до нового состояния, руб.;

$C_B$  - стоимость воспроизводства, руб.

Коэффициент физического износа, определенный данным методом, является несколько заниженным, так как полностью восстановить объект до нового состояния не представляется возможным из-за наличия неустранимого износа. Поэтому указанный метод в данном случае не рассматривается.

### Косвенные методы физического износа

#### Метод эффективного возраста (метод срока службы)

Реальные сроки службы машин и оборудования могут отличаться от нормативных из-за различных факторов: интенсивности работы и режима эксплуатации, качества и периодичности технического обслуживания и ремонта, состояния окружающей среды и т.д.

При использовании метода эффективного возраста применяются следующие термины и определения:

*Срок службы* (срок экономической жизни,  $V_{cc}$ ) — период времени от даты установки до даты изъятия объекта из эксплуатации (или нормативный срок службы).

*Остающийся срок службы* ( $V_o$ ) - предполагаемое количество лет до изъятия объекта из эксплуатации (или предполагаемая оставшаяся наработка).

*Хронологический (фактический) возраст* ( $V_x$ ) - количество лет, прошедших со времени создания объекта (или наработка).

*Эффективный возраст* ( $V_э$ ) — разница между сроком службы и остающимся сроком службы (или величина наработки объекта за прошедшие годы):

$$V_э = V_{cc} - V_x$$

Если имеются данные о загрузке оборудования, то эффективный возраст определяется по формуле:

$$V_э = V_x \times K_{заг}, \text{ где}$$

$K_{заг}$  — коэффициент загрузки оборудования.

Коэффициент физического износа равен:

$$K_{ф} = (1 - V_э / V_{cc}) \times 100\%$$

Существуют следующие варианты соотношения между эффективным и фактическим (хронологическим) возрастом:

- 1) эффективный возраст меньше фактического;
- 2) эффективный возраст равен фактическому;
- 3) эффективный возраст больше фактического.

Первая ситуация ( $V_э < V_x$ ) возникает, когда оборудование эксплуатировалось с более низкой интенсивностью, чем предусмотрено в технической документации, выводилось из эксплуатации на какое-то время, подвергалось модернизации или капитальному ремонту, а также в тех случаях, когда на рынке имеется недостаток аналогичного оборудования.

Вторая ситуация ( $V_э = V_x$ ) возникает при эксплуатации оборудования в точном соответствии с техническими условиями, а также в случаях, когда за время эксплуатации не произошло существенного совершенствования технологии в данной области и отсутствуют внешние причины, изменяющие стоимость оборудования.

Третья ситуация ( $V_э > V_x$ ) возникает, если оборудование эксплуатировалось с нарушением технических условий при несоблюдении периодичности технического обслуживания, а также в случаях, когда в данной отрасли совершенствовались технологии и увеличивались предложения в данном сегменте рынка. Эта ситуация возможна, когда функциональное и экономическое устаревание оборудования больше его физического износа.

Нормируемые отраслевыми стандартами для различных групп оборудования и механизмов сроки службы указывают на допустимое время эксплуатации оборудования без ощутимого изменения качества выполнения машинами своих функций. При этом предполагается, что условия эксплуатации будут соответствовать рекомендованным



изготовителями техники, а ремонтные и регламентные работы будут производиться в срок и качественно.

Сроки службы машин и оборудования отражают их возможности для среднестатистических условий эксплуатации. В каждом конкретном случае определения остающегося срока службы оборудования учитывается реально существующий на момент оценки физический износ.

Для оборудования, проработавшего больше срока его экономической жизни (срока службы) и продолжающего еще работать (хотя в бухгалтерской отчетности это оборудование имеет 100% износ),  $V_{cc}$  принимается равным  $V_x$ :

$$V_{\varepsilon} = V_{cc} - V_o = V_x - V_o,$$

и тогда коэффициент физического износа определяется следующим образом:

$$\left\{ \begin{array}{l} \\ \end{array} \right\}, \text{ где:}$$

EMBED Equation.3

$V_x$  — хронологический возраст;

$V_o$  — остающийся срок службы, определяемый экспертным путем.

Для более старого сложного оборудования коэффициент физического износа определяется исходя из того, что  $V_{cc} = V_{\varepsilon} + V_o$ :

$$\left\{ \begin{array}{l} \\ \end{array} \right\}, \text{ где:}$$

EMBED Equation.3

$V_{\varepsilon}$  - эффективный возраст;

$V_o$  - остающийся срок службы.

Срок службы оборудования значительно увеличивается за счёт ремонтов, при которых происходит замена устаревших и износившихся узлов механизмов на новые (особенно значимо это проявляется при капитальных ремонтах оборудования).

Если объект подвергался капитальному ремонту, коэффициент его физического износа определяется следующим образом:

$$\left\{ \begin{array}{l} \\ \end{array} \right\}$$

EMBED Equation.3

Эффективный возраст объекта при этом рассчитывается по формуле:

$$V_{\varepsilon} = V_{x1} \times K_1 + V_{x2} \times K_2 + \dots + V_{xi} \times K_i, \text{ где:}$$

$V_{x1}, V_{x2}, \dots, V_{xi}$  — соответственно хронологический возраст частей объекта, подвергавшихся ремонту в разные сроки и не подвергавшихся ремонту;

$K_{x1}, K_{x2}, \dots, K_i$  — процентное соотношение этих частей в общем объёме объекта.

При определении физического износа методом эффективного возраста необходимо учитывать показатели «Единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов ...», утверждённых Постановлением Совета Министров №1072 от 22.10.1990 г.

Определение физического износа объектов оценки методом эффективного возраста (ИФ<sub>1</sub>) представлено в таблице 11.

#### *Экспертный анализ физического состояния*

Для определения величины физического износа использован метод экспертизы состояния объекта оценки. Результирующее значение физического износа объекта определялось из зависимости

$$I_{\text{физ.}\Sigma} = \left\{ \begin{array}{l} \\ \end{array} \right\} I_{\text{физ.}i} \cdot a_i, \text{ где}$$

EMBED Equation.3

$I_{\text{физ.}i}$  — оценка износа  $i$ -м экспертом;

$a_i$  — весомость мнения  $i$ -го эксперта.

## Шкала экспертных оценок определения коэффициента износа оборудования

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Износа, %
Новый	Новый, установленный и ещё не эксплуатировавшийся объект в отличном состоянии	0 – 5
Очень хорошее	Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный в отличном состоянии	10 – 20
Хорошее	Бывший в эксплуатации объект в хорошем состоянии	25 – 40
Удовлетворительное	Бывший в эксплуатации объект, требующий некоторого текущего ремонта	45 – 70
Условно пригодное	Бывший в эксплуатации объект, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующий значительного ремонта или замены отдельных узлов и деталей	75 – 80
Неудовлетворительное	Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта, такого, как замена отдельных конструкций, узлов, деталей	85 – 90
Негодный к применению или лом	Объект, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5 – 100

Данная шкала экспертных оценок приведена из учебно-практического пособия «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования» (Серия Оценочная деятельность) М. Дело. 1998 г. под редакцией В. Рутгайзера.

Аналитический обзор экспертных оценок приведен из учебно-практического пособия А. И. Попеско и др. «Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости». Москва, 2002 г.

Определение физического износа объектов оценки экспертным методом (ИФ<sub>2</sub>) представлено в таблице далее на основании осмотра, проведённого совместно со специалистами ООО «Альбион».

**Определение функционального износа объектов оценки**

При определении функционального износа транспорта, оборудования и машин оценщик руководствовался следующими правилами:

- для транспорта, оборудования и машин, бывших в эксплуатации, проработавших более нормативного срока (Тн), прошедших капитальные и средние ремонты с заменой отдельных механизмов и устройств, у которых имеется вероятность скрытых дефектов по базовым узлам (корпуса и т.д.), на рынке имеются новые однородные образцы с улучшенными технико-экономическими характеристиками - принимается неустранимый функциональный износ;

- косвенным признаком того, что оцениваемые транспорт, оборудование и машины имеют функциональный износ, является факт прекращения выпуска движимого имущества подобной модели предприятием-изготовителем. Это означает, что изготовитель освоил производство новой, более совершенной модели.

В ходе обследования установлено, что объекты оценки пользуются покупательским спросом. Признаки функционального устаревания у объектов оценки отсутствуют, следовательно, функциональный износ равен 0.

**Определение внешнего износа объектов оценки**

Внешний износ проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими, экологическими и даже политическими сдвигами и изменениями.

Явных признаков воздействия внешнего износа при анализе социально-экономической среды не выявлено, т. е.  $I_{\text{внеш.}} = 0$ .

При расчёте накопленного износа использовался мультипликативный метод:

$$K_{\text{накопл.}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}/100) \times (1 - I_{\text{функ.}}/100) \times (1 - I_{\text{внеш.}}/100)$$

Расчёт стоимости оцениваемых объектов в рамках затратного подхода с учётом накопленного износа представлен в таблице ниже.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

п.п.	Наименование	Количество Д.	Стоимость замещения без учёта НДС и износа, руб.	Износ физический, %	Износ накопл., %	Износ накоплен., руб.	Стоимость объектов оценки в рамках затратного подхода с учетом округления, руб.
1	Электродвигатель с насосом, КМН 80-65-55 (помещение насосной станции)	1	49 407	55,0	55,0	27 174	22 200
2	Электрощиты, щит освещения встраиваемый ВРУ УОЩВ-12 100А/25А (помещение насосной станции)	5	10 013	55,0	55,0	5 507	22 500
3	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (помещение насосной станции)	2	8 683	55,0	55,0	4 776	7 800
4	Пожарный ящик, 0,25 куб.м (раздевалка)	2	13 898	55,0	55,0	7 644	12 500
5	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (раздевалка)	1	4 342	55,0	55,0	2 388	2 000
6	Электрощитовая, щит распределительный навесной ШУ-3 IP54 (раздевалка)	1	2 119	55,0	55,0	1 165	1 000
7	Сушилка, ВВП 113-403 (радиатор) (раздевалка)	5	28 750	55,0	55,0	15 813	64 700
8	Электрощитовая, ПМ 12010-140 380 В (коридор)	4	966	55,0	55,0	531	1 700
9	Пожарный ящик, 0,25 куб.м (коридор)	4	27 797	55,0	55,0	15 288	50 000
10	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (коридор)	3	13 025	55,0	55,0	7 164	17 600
11	Центробежный насос, КМ 80-65-160 Е (подземный этаж) (очистные сооружения; ливневка)	3	209 237	55,0	55,0	115 080	282 500
12	Электродвигатель с насосом, насос консольно-моноблочный КМ 80-65-160 с двигателем (очистные сооружения)	5	77 034	55,0	55,0	42 369	173 300
13	Компрессорная установка, поршневой компрессор СБ4/Ф-270.W80 (очистные сооружения)	1	74 903	55,0	55,0	41 197	33 700
14	Станок наждачный стационарный, Наждачный станок Ф 400 (очистные сооружения)	1	11 017	55,0	55,0	6 059	5 000
15	Электрощиты системы управления очистки воды, ШУЭТ-150/А-380V 50Hz (очистные сооружения)	5	30 508	55,0	55,0	16 779	68 600
16	Тепловой распределительный узел с задвижками, узел учета тепловой энергии (очистные сооружения)	10	127 119	55,0	55,0	69 915	572 000
17	Калорифер отопления, КСК 2-2 (очистные сооружения)	2	10 207	55,0	55,0	5 614	9 200
18	Светильник ДРЛ, 400 Вт Е40, IP65 (очистные сооружения)	3	11 746	55,0	55,0	6 460	15 900
19	Агрегат воздушно-отопительный с электродвигателями, АВ-49-640 (помещение под мойкой)	6	76 271	55,0	55,0	41 949	205 900
20	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (помещение под мойкой)	2	8 683	55,0	55,0	4 776	7 800
	ИТОГО:						1 575 900

#### 10.4. Согласование результатов определения рыночной стоимости

Целью обобщения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработки единой стоимостной оценки. Преимущество каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяется по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие, как месторасположение, размер.

Рыночная стоимость предполагает достаточное наличие товара для удовлетворения спроса и предложения. При этих условиях возможно выведение средней цены или каких-либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены объекта оценки.

Применение затратного и сравнительного подхода основывается на следующих

принципах:

- если хронологический возраст объекта оценки не превышает половину нормативного срока службы, то наиболее адекватную оценку дает затратный подход;
- если хронологический возраст объекта превышает половину нормативного срока службы, то наиболее адекватную оценку дает сравнительный подход;
- если вторичный рынок объекта оценки не развит, либо развит слабо, то есть отсутствуют объекты аналоги с годом выпуска близким к году выпуска объекта оценки, в этом случае применяется затратный подход.

Для объектов, которые имели данные о стоимости на вторичном рынке, принято решение об отказе от расчетов в рамках затратного подхода, так как да же при наличии физического и функционального износов, их стоимость завышена и не соответствует стоимости на вторичном рынке.

Результаты определения рыночной стоимости объектов оценки представлены в нижеследующих таблицах.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ п.п	Объект оценки	Площадь, кв.м	Стоимость в рамках ЗП, руб.	Стоимость в рамках СП, руб.	Стоимость в рамках ДП, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб.	Стоимость доли в праве, руб.
1	Право аренды земельного участка с кадастровым №77:09:02014:015	13561,98	не применялся	46 180 000	не применялся	46 180 000	46 180 000
2	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1, пом. II, ком. 1,2; пом. III, ком. с 39 по 41, с 45 по 47, с 49 по 54, 62; пом. VIII, ком. 1; пом. IX, ком. 1; этаж 2, пом. I, ком. с 1 по 10, 10а, 10б, 10в, 11, 11а, 11б, 12; этаж 3, пом. I, ком. с 1 по 45, 45а, с 83 по 87	2 132,6	не применялся	70 950 000	57 160 000	64 055 000	64 055 000
3	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1, пом. II ком. 1,2	123,7	не применялся	3 290 000	3 320 000	3 305 000	3 305 000
4	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1, пом. I, ком. 1	28,2	не применялся	730 000	760 000	745 000	372 500
5	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1 пом. 1 ком. 2; пом. IV ком. 1,2; пом. IА ком. 1	417,6	не применялся	12 640 000	11 190 000	11 915 000	11 915 000
6	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1, пом. III, ком. 43	2 658,0	не применялся	88 420 000	71 250 000	79 835 000	31 934 000
7	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: подвал, пом. 1, ком. 1; этаж 1, пом. III, ком. с 5 по 14, 27, 31, 44, 61, 65, 65а; этаж 3, пом. I, ком. с 48 по 50, с 69 по 71, с 75 по 79, 88, 89; пом. II, ком. с 1 по 7	1 826,4	не применялся	60 760 000	48 960 000	54 860 000	27 430 000
8	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: антресоль, ком. с 1 по 4; этаж 1, пом. I, ком. 1; пом. II, ком. 1,2; пом. III, ком. 1,2; пом. V, ком. 1	423,2	не применялся	12 810 000	11 340 000	12 075 000	6 037 500
9	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: 1-этажный (подземных этажей – 1)	193,0	не применялся	5 140 000	5 170 000	5 155 000	2 577 500
	ИТОГО:						193 806 500

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ п.п	Объект оценки	Количество, шт.	Стоимость в рамках ЗП, руб.	Стоимость в рамках СП, руб.	Стоимость в рамках ДП, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб.
1	Электродвигатель с насосом, КМН 80-65-55 (помещение насосной станции)	1	22 200	не применялся	не применялся	22 200
2	Электрощиты, щит освещения встраиваемый ВРУ УОЩВ-12 100А/25А (помещение насосной станции)	5	22 500	не применялся	не применялся	22 500
3	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (помещение насосной станции)	2	7 800	не применялся	не применялся	7 800
4	Пожарный ящик, 0,25 куб.м (раздевалка)	2	12 500	не применялся	не применялся	12 500
5	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (раздевалка)	1	2 000	не применялся	не применялся	2 000
6	Электрощитовая, щит распределительный навесной ЩУ-3 IP54 (раздевалка)	1	1 000	не применялся	не применялся	1 000
7	Сушилка, ВВП 113-403 (радиатор) (раздевалка)	5	64 700	не применялся	не применялся	64 700
8	Электорощитовая, ПМ 12010-140 380 В (коридор)	4	1 700	не применялся	не применялся	1 700
9	Пожарный ящик, 0,25 куб.м (коридор)	4	50 000	не применялся	не применялся	50 000
10	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (коридор)	3	17 600	не применялся	не применялся	17 600
11	Центробежный насос, КМ 80-65-160 Е (подземный этаж) (очистные сооружения; ливневка)	3	282 500	не применялся	не применялся	282 500
12	Электродвигатель с насосом, насос консольно-моноблочный КМ 80-65-160 с двигателем (очистные сооружения)	5	173 300	не применялся	не применялся	173 300

№ п.п	Объект оценки	Количество, шт.	Стоимость в рамках ЗП, руб.	Стоимость в рамках СП, руб.	Стоимость в рамках ДП, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб.
13	Компрессорная установка, поршневой компрессор СБ4/Ф-270.W80 (очистные сооружения)	1	33 700	не применялся	не применялся	33 700
14	Станок наждачный стационарный, Наждачный станок Ф 400 (очистные сооружения)	1	5 000	не применялся	не применялся	5 000
15	Электрощиты системы управления очистки воды, ШУЭТ-150/А-380V 50Hz (очистные сооружения)	5	68 600	не применялся	не применялся	68 600
16	Тепловой распределительный узел с задвижками, узел учета тепловой энергии (очистные сооружения)	10	572 000	не применялся	не применялся	572 000
17	Калорифер отопления, КСК 2-2 (очистные сооружения)	2	9 200	не применялся	не применялся	9 200
18	Светильник ДРЛ, 400 Вт Е40, IP65 (очистные сооружения)	3	15 900	не применялся	не применялся	15 900
19	Агрегат воздушно-отопительный с электродвигателями, АВ-49-640 (помещение под мойкой)	6	205 900	не применялся	не применялся	205 900
20	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (помещение под мойкой)	2	7 800	не применялся	не применялся	7 800
21	ИТОГО:					1 575 900

**11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

На основании проведенного обследования, анализа рынка недвижимости и выполненных расчетов оценщик, по состоянию на 22 августа 2016 г., сделал выводы, приведенные в следующей таблице.

**11.1 Итоговая величина стоимости объектов оценки**

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

Рыночная стоимость (полученная при согласовании результатов расчетов, проведенных в разделе 10 настоящего Отчета)	<b>195 382 400 (сто девяносто пять миллионов триста восемьдесят две тысячи четыреста) рублей</b>
---	--

Расчёты проведены без учета НДС.

Дифференцированные стоимости объектов недвижимого имущества представлены в таблице далее.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ п.п.	Объект оценки	Вид права	Площадь, кв.м	Стоимость в рамках ЗП, руб.	Стоимость в рамках СП, руб.	Стоимость в рамках ДП, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб.	Стоимость доли в праве, руб.
1	Право аренды земельного участка с кадастровым №77:09:02014:015	аренда	13561,98	не применялся	46 180 000	не применялся	46 180 000	46 180 000
2	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1, пом. II, ком. 1,2; пом. III, ком. с 39 по 41, с 45 по 47, с 49 по 54, 62; пом. VIII, ком. 1; пом. IX, ком. 1; этаж 2, пом. I, ком. с 1 по 10, 10а, 10б, 10в, 11, 11а, 11б, 12; этаж 3, пом. I, ком. с 1 по 45, 45а, с 83 по 87	собственность	2 132,6	не применялся	70 950 000	57 160 000	64 055 000	64 055 000
3	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1, пом. II ком. 1,2	собственность	123,7	не применялся	3 290 000	3 320 000	3 305 000	3 305 000
4	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1, пом. I, ком. 1	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	28,2	не применялся	730 000	760 000	745 000	372 500
5	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1 пом. 1 ком. 2; пом. IV ком. 1,2; пом. IА ком. 1	собственность	417,6	не применялся	12 640 000	11 190 000	11 915 000	11 915 000
6	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: этаж 1, пом. III, ком. 43	общая долевая собственность, доля в праве 2/5	2 658,0	не применялся	88 420 000	71 250 000	79 835 000	31 934 000
7	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: подвал, пом. 1, ком. 1; этаж 1, пом. III, ком. с 5 по 14, 27, 31, 44, 61, 65, 65а; этаж 3, пом. I, ком. с 48 по 50, с 69 по 71, с 75 по 79, 88, 89; пом. II, ком. с 1 по 7	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	1 826,4	не применялся	60 760 000	48 960 000	54 860 000	27 430 000
8	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: антресоль, ком. с 1 по 4; этаж 1, пом. I, ком. 1; пом. II, ком. 1,2; пом. III, ком. 1,2; пом. V, ком. 1	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	423,2	не применялся	12 810 000	11 340 000	12 075 000	6 037 500
9	Помещение нежилое, номера на поэтажном плане: 1-этажный (подземных этажей - 1)	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	193,0	не применялся	5 140 000	5 170 000	5 155 000	2 577 500
10	ИТОГО:							193 806 500

Дифференцированные стоимости объектов движимого имущества.

Таблица { SEQ Таблица \\* ARABIC }

№ п.п.	Объект оценки	Количество, шт.	Стоимость в рамках ЗП, руб.	Стоимость в рамках СП, руб.	Стоимость в рамках ДП, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб.
1	Электродвигатель с насосом, КМН 80-65-55 (помещение насосной станции)	1	22 200	не применялся	не применялся	22 200

№ п.п	Объект оценки	Количество, шт.	Стоимость в рамках ЗП, руб.	Стоимость в рамках СП, руб.	Стоимость в рамках ДП, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб.
2	Электрощиты, щит освещения встраиваемый ВРУ УОЩВ-12 100А/25А (помещение насосной станции)	5	22 500	не применялся	не применялся	22 500
3	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (помещение насосной станции)	2	7 800	не применялся	не применялся	7 800
4	Пожарный ящик, 0,25 куб.м (раздевалка)	2	12 500	не применялся	не применялся	12 500
5	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (раздевалка)	1	2 000	не применялся	не применялся	2 000
6	Электрощитовая, щит распределительный навесной ЩУ-3 IP54 (раздевалка)	1	1 000	не применялся	не применялся	1 000
7	Сушилка, ВМП 113-403 (радиатор) (раздевалка)	5	64 700	не применялся	не применялся	64 700
8	Электрощитовая, ПМ 12010-140 380 В (коридор)	4	1 700	не применялся	не применялся	1 700
9	Пожарный ящик, 0,25 куб.м (коридор)	4	50 000	не применялся	не применялся	50 000
10	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (коридор)	3	17 600	не применялся	не применялся	17 600
11	Центробежный насос, КМ 80-65-160 Е (подземный этаж) (очистные сооружения; ливневка)	3	282 500	не применялся	не применялся	282 500
12	Электродвигатель с насосом, насос консольно-моноблочный КМ 80-65-160 с двигателем (очистные сооружения)	5	173 300	не применялся	не применялся	173 300
13	Компрессорная установка, поршневой компрессор СБ4/Ф-270.W80 (очистные сооружения)	1	33 700	не применялся	не применялся	33 700
14	Станок наждачный стационарный, Наждачный станок Ф 400 (очистные сооружения)	1	5 000	не применялся	не применялся	5 000
15	Электрощиты системы управления очистки воды, ШУЭТ-150/А-380V 50Hz (очистные сооружения)	5	68 600	не применялся	не применялся	68 600
16	Тепловой распределительный узел с задвижками, узел учета тепловой энергии (очистные сооружения)	10	572 000	не применялся	не применялся	572 000
17	Калорифер отопления, КСК 2-2 (очистные сооружения)	2	9 200	не применялся	не применялся	9 200
18	Светильник ДРЛ, 400 Вт Е40, IP65 (очистные сооружения)	3	15 900	не применялся	не применялся	15 900
19	Агрегат воздушно-отопительный с электродвигателями, АВ-49-640 (помещение под мойкой)	6	205 900	не применялся	не применялся	205 900
20	Рубильник, ящик силовой ЯБПВУ-250 IP54 УЗ (помещение под мойкой)	2	7 800	не применялся	не применялся	7 800
21	ИТОГО:					1 575 900

Расчёты проведены без учета НДС.

Оценщик

О.С. Бондаренко





**12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ**

1. Федеральный закон. 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256.
3. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №255.
4. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №254.
5. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2010 обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.
6. С.П. Коростелев. «Основы теории и практики оценки недвижимости». Учебное пособие. М.: Россия Деловая. 1998.
7. «Оценка недвижимости». Учебник под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. Москва. Финансы и статистика, 1999.
8. «Оценка бизнеса». Учебник под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. Москва. Финансы и статистика, 1999.
9. Е.И. Тарасевич. «Оценка недвижимости» СПб., 1997, 2002.
10. В.Л. Вольфсон и др. «Реконструкция и капитальный ремонт жилых и общественных зданий». Справочник производителя работ. Стройиздат. 1996 г.
11. Основные принципы оценки технического состояния зданий и сооружений. РОО. Москва. 1994 г.
12. «Рекомендации по оценке надежности строительных конструкций по внешним признакам». ЦНИИ Промзданий, М. 1989.
13. «Рекомендации по оценке состояния и усиления строительных конструкций». НИИСК Госстроя СССР, М., Стройиздат, 1989.
14. Правила оценки физического износа зданий. ВСН-53-86. Гражданстрой. Москва. 1990 г.
15. С.Е. Фомин. «Методика оценки износа и остаточного срока эксплуатации строения». СПб. 1994 г.
16. Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, имеющих в учреждениях и организациях, состоящих на государственном бюджете. М. Издательство «Энергия», 1971.
17. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС. М. Республиканское управление технической инвентаризации, 1995.
18. Справочник строителя. Т.1 и Т.2., Стройиздат, 1996 г.
19. Справочник по строительным работам. Москва. 1998 г.
20. Общероссийский классификатор основных фондов. ОК 013-94. Москва, 1996 г.
21. Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов. Москва, 1991 г.
22. Николаева Г.А. Амортизация. М. Приор, 2002г.
23. Карцева В. В., Карцев П. В. Учет рисков при оценке стоимости промышленных предприятий. Монография. Тверь. 2000г.
24. Амортизация. Износ. М.: Издательство ПРИОР, 1998.
25. Информационные порталы сети Интернет.

- 
26. С.В. Грибовский «Оценка доходной недвижимости», Питер, С.-П., 2001г.
  27. В.Т. Александров, Т.Г. Кальяненко «Ценообразование в строительстве», Питер С.-П., 2000г.
  28. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. СП 13-102-2003. – СПб.:ДЕАН. 2004.