



* *

Дата составления отчета: 17 июля 2015 г.

Утверждаю:

Ген. Директор

ООО «Авиа Бизнес Консалт»

М.М. Штрикунова/

М.П.



ОТЧЕТ № 03 - А - (Б) / 2 / 15

об определении рыночной стоимости имущества ЗАО «Интерлизинг-Центр»,
в составе: нежилого здания общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742),
права пользования (долгосрочной аренды) земельного участка
площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32) и оборудования

Дата оценки: 23 июня 2015 г.

ЗАКАЗЧИК: ЗАО «Интерлизинг-Центр»

Юридический адрес: 109387, г. Москва, ул. Тихая, 24

Почтовый адрес: 660041, г. Красноярск, а/я 12135

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Юридический адрес: г. Москва, ул. Пырьева, д. 5А

Почтовый адрес: 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2

Москва, 2015



Содержание

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	3
Результаты оценки и итоговая величина стоимости объекта оценки.....	4
Задание на оценку.....	5
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
Сведения о заказчике.....	6
Сведения об оценщике.....	6
3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	8
Общие понятия оценки.....	8
Последовательность определения стоимости объекта оценки Подходы к оценке.....	12
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	14
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	17
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА.....	18
7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	19
Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки.....	19
Перечень использованных данных.....	21
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
Состав объекта оценки.....	23
Местоположение объекта оценки и его окружение.....	25
Юридическое описание объекта оценки.....	28
Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	33
Фотоотчет.....	42
Основные выводы, сделанные на основании анализа местоположения и характеристик объекта оценки.....	48
9. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ.....	49
Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в I кв. 2015 года.....	49
10. АНАЛИЗ РЫНКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	55
Обзор рынков офисной и складской недвижимости Москвы в I квартале 2015 г.....	55
Основные выводы, сделанные на основании рынков объекта оценки.....	78
11. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА.....	80
Подходы и методы, используемые для оценки стоимости недвижимости.....	81
<i>Затратный подход для оценки стоимости недвижимости.....</i>	<i>81</i>
<i>Сравнительный подход для оценки недвижимости.....</i>	<i>83</i>
<i>Доходный подход для оценки стоимости недвижимости.....</i>	<i>84</i>
<i>Подходы и методы, используемые для оценки стоимости земельных участков.....</i>	<i>85</i>
Подходы и методы, используемые для оценки стоимости машин и оборудования.....	89
<i>Затратный подход для оценки стоимости машин и оборудования.....</i>	<i>89</i>
<i>Сравнительный подход для оценки стоимости машин и оборудования.....</i>	<i>91</i>
<i>Доходный подход для оценки стоимости машин и оборудования.....</i>	<i>93</i>
Выбор подходов и методов оценки.....	94
<i>Выбор подходов и методов для оценки объекта оценки.....</i>	<i>94</i>
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	101
Анализ наиболее эффективного использования.....	101
<i>Выбор варианта наиболее эффективного использования.....</i>	<i>102</i>
Определение рыночной стоимости объектов оценки.....	103
<i>Определение рыночной стоимости права пользования (права аренды) земельного участка.....</i>	<i>104</i>
<i>Определение рыночной стоимости нежилого здания с использованием затратного подхода.....</i>	<i>113</i>
<i>Определение рыночной стоимости нежилого здания с использованием сравнительного подхода.....</i>	<i>114</i>
<i>Определение рыночной стоимости нежилого здания с использованием доходного подхода.....</i>	<i>123</i>
<i>Согласование результатов расчета рыночной стоимости нежилого здания, полученных с использованием доходного и сравнительного подходов.....</i>	<i>140</i>
<i>Определение рыночной стоимости оборудования с использованием затратного подхода.....</i>	<i>142</i>
<i>Определение рыночной стоимости оборудования с использованием сравнительного подхода.....</i>	<i>143</i>
<i>Определение рыночной стоимости оборудования с использованием доходного подхода.....</i>	<i>147</i>
<i>Согласование результатов оценки рыночной стоимости оборудования.....</i>	<i>147</i>
<i>Расчет рыночной стоимости оборудования «Холодильная камера ХК-1» и «Холодильная камера ХК-2».....</i>	<i>149</i>
Определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки.....	152
13. НОРМАТИВНАЯ БАЗА ОЦЕНКИ.....	155
14. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	156
15. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	157



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
<i>Наименование объекта оценки</i>	Нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28. Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28. Имущество в составе: оборудования в количестве 9 ед., находящегося по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28. Оборудование в количестве 1 ед. (Турникет-трипод TTR-04L, эл. мех. «Люкс»), находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24. (Подробное описание приведено в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 03-А-(Б)/2/15 от 08 июля 2015 года)
<i>Местонахождение (Адрес) объекта оценки</i>	109387, г. Москва, ул. Тихая, 28 109387, г. Москва, ул. Тихая, 24
<i>Основные характеристики объекта оценки</i>	Состав и основные качественные и количественные характеристики объекта оценки приведены в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 03-А-(Б)/2/15 от 08 июля 2015 года
<i>Балансовая стоимость на последнюю отчетную дату</i>	Нет данных
<i>Балансодержатель объекта оценки</i>	ЗАО «Интерлизинг-Центр» Юридический адрес: 109387, г. Москва, ул. Тихая, 24 Почтовый адрес: 660041, г. Красноярск, а/я 12135 ОГРН 1027739283923, ИНН 7723188950, КПП 772301001
<i>Собственник объекта оценки</i>	ЗАО «Интерлизинг-Центр» Юридический адрес: 109387, г. Москва, ул. Тихая, 24 Почтовый адрес: 660041, г. Красноярск, а/я 12135 ОГРН 1027739283923, ИНН 7723188950, КПП 772301001
<i>Обременения и ограничения использования объекта</i>	Нежилое помещение площадью 1605,9 кв. м (весь объект), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24 – ипотека . Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24 – ипотека .
<i>Основание для проведения оценки</i>	Договор на проведение оценочных работ № 03-А-(Б)/2/15 от 06.04.2015г.
<i>Заказчик оценки</i>	ЗАО «Интерлизинг-Центр» Юридический адрес: 109387, г. Москва, ул. Тихая, 24 Почтовый адрес: 660041, г. Красноярск, а/я 12135 ОГРН 1027739283923, ИНН 7723188950, КПП 772301001
<i>Сведения о юридическом лице, выступавшем исполнителем по оказанию услуг по оценке</i>	ООО «Авиа Бизнес Консалт» в лице ген. директора Штрикуновой М.М. Юридический адрес: Москва, ул. Пырьева, д. 5А Банковские реквизиты: ИНН 7720282295, р/с №40702810500010001539 в ООО «Универсальный фондový банк» г. Москва к/с 30101810700000000488, БИК 044583488 Полис и Договор добровольного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № ОК10-140454234/1 от 26.06.2014г. с ОАО СК «Альянс» сроком действия с 28.06.2014 г. по 27.06.2015 г. Страховой полис и Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 1586ЕВ40R1008 от 16.06.2015 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2015г. по 27.06.2016г.

**РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.			Вес			Рыночная стоимость на дату оценки без НДС, руб. (округленно)
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.	Не применялся (обоснованный отказ)	96 781 564	69 035 372	0%	90%	10%	94 000 000
<i>в том числе:</i>							
Холодильная камера ХК-1	257 000	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	257 000
Холодильная камера ХК-1	306 000	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	306 000
Камера для хранения сильнодействующих препаратов	Не применялся (обоснованный отказ)	22 700	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	22 700
Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.	Не применялся (обоснованный отказ)	13 600 000	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	13 600 000
Имущество в составе: оборудования в количестве 9 ед., находящегося по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28	Не применялся (обоснованный отказ)	98 200	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	98 200
<i>в том числе:</i>				0%	100%	0%	
Сервер 2U Xeon E52407*2/SYS-6027B-TLF/4*8Gb/3Tb/650W	Не применялся (обоснованный отказ)	74 800	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	74 800
Сейф металл. Засыпной черн. 46x67	Не применялся (обоснованный отказ)	12 100	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	12 100
Сейф металл. Несгораемый	Не применялся (обоснованный отказ)	11 300	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	11 300
Оборудование в количестве 1 ед. (Турникет-трипод TTR-04L, эл. мех. «Люкс»), находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24	Не применялся (обоснованный отказ)	34 900	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	34 900
ИТОГО:							107 733 100
Итоговое заключение о стоимости объекта оценки							
Рыночная стоимость имущества ЗАО «Интерлизинг-Центр» на дату оценки без учета НДС – 18%				107 733 100 руб. (Сто семь млн. семьсот тридцать три тыс. сто руб.)			

**ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

Общая информация о проведении оценки	
<i>Наименование объекта оценки</i>	Нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28. Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28. Имущество в составе: оборудования в количестве 9 ед., находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28. Оборудование в количестве 1 ед. (Турникет-трипод ТТR-04L, эл. мех. «Люкс»), находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24. (Подробное описание приведено в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 03-А-(Б)/2/15 от 08 июля 2015 года)
<i>Оцениваемые имущественные права на объект оценки</i>	Нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28 – право собственности Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенный по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28 – право пользования (долгосрочной аренды) Имущество в составе: оборудования в количестве 9 ед., находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28 – право собственности Оборудование в количестве 1 ед. (Турникет-трипод ТТR-04L, эл. мех. «Люкс»), находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24 – право собственности
<i>Цель и назначение (задачи) оценки</i>	Определение рыночной стоимости имущества ЗАО «Интерлизинг-Центр», в составе: нежилого здания общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), права пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенных по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28 и оборудования в количестве 10 ед., для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.
<i>Предполагаемое использование</i>	Текущее назначение
<i>Признанный Оценщиком вариант наиболее эффективного использования объекта</i>	Текущее использование
<i>Предполагаемое использование результатов оценки</i>	Использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.
<i>Обременения и ограничения использования объекта</i>	Нежилое помещение площадью 1605,9 кв. м (весь объект), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24 – ипотека . Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24 – ипотека .
<i>Вид оцениваемой стоимости (база оценки) и ее определение</i>	Рыночная стоимость
<i>Дата (проведения) оценки</i>	23 июня 2015 г.
<i>Дата осмотра</i>	17 июня 2015 г.
<i>Период проведения оценочных работ</i>	17 июня 2015 г. – 17 июля 2015 г.
<i>Дата составления Отчета</i>	17 июля 2015 г.
<i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</i>	Оценка произведена на основании документов, предоставленных Заказчиком. Юридическая экспертиза документов, подтверждающих имущественные права, не проводилась. Аудиторская проверка достоверности бухгалтерской отчетности не проводилась. Выводы и заключение о стоимости, которые содержатся в Отчете об оценке, имеют силу только в полном объеме и только в целях и для предполагаемого использования, указанных в настоящем задании на оценку.
<i>Любая дополнительная информация, которую Оценщик считает необходимым довести до сведения пользователей Отчета для полного понимания выполненных работ по оценке</i>	Решением Арбитражного суда города Москвы от 03.02.2015г. по делу № А40-167126/13 ЗАО «Интерлизинг-Центр» (ИНН/ОГРН 7723188950/1027739283923) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден Кацер Е.И.



2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ

Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Интерлизинг-Центр»
Сокращенное наименование	ООО «Интерлизинг-Центр»
ОГРН	1027739283923
Дата присвоения ОГРН	28.08.2001 г.
Местонахождение	109387, г. Москва, ул. Тихая, 24
Руководитель	Конкурсный управляющий Кацер Евгений Игоревич

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (-КАХ), РАБОТАЮЩЕМ (-ЩИХ) НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия, имя, отчество	Штрикунова Марина Михайловна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в НП «СМАОс», № в реестре 1774, дата включения в реестр 01.02.2008 г. С 17.06.2015 г. НП «СМАОс» переименовано в НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО»), замена Свидетельства о членстве в связи с изменением полного и сокращенного наименования саморегулируемой организации оценщиков <u>не требуется</u> .
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». ПП № 926665 от 07.04.2006г. Институт профессиональной оценки
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис и Договор обязательного страхования ответственности оценщика № ОК10-140432219/1 от 02.06.2014 г. с ОАО СК «Альянс», срок действия с 28.06.2014г. по 27.06.2015г. Страховой полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 1586ЕВ40R1011 от 16.06.2015 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2015г. по 27.06.2016г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 9-ти лет
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор 03 от 01.01.2011 г., заключенный между Штрикуновой М.М. и ООО «Авиа Бизнес Консалт»
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор: организационно-правовая форма полное наименование ОГРН, дата присвоения ОГРН местонахождение	Закрытое акционерное общество ООО «Авиа Бизнес Консалт» 1037720025166 от 21 08. 2003 года 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2
Фамилия, имя, отчество	Лебедева Ольга Михайловна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в НП «СМАОс», № в реестре 1635, дата включения в реестр 25.01.2008 г. С 17.06.2015 г. НП «СМАОс» переименовано в НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО»), замена Свидетельства о членстве в связи с изменением полного и сокращенного наименования саморегулируемой организации оценщиков <u>не требуется</u> .
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности». Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 541115 от 31.07.2003г. МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис и Договор обязательного страхования ответственности оценщика № ОК10-140432217/1 от 02.06.2014г. с ОАО СК «Альянс», срок действия



	с 28.06.2014г. по 27.06.2015г. Страховой полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 1586ЕВ40R1009 от 16.06.2015 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2015г. по 27.06.2016г.
<i>Стаж работы в оценочной деятельности</i>	Более 11-ти лет
<i>Реквизиты трудового договора</i>	Трудовой договор 01 от 01.01.2011 г., заключенный между Лебедевой О.М. и ООО «Авиа Бизнес Консалт»
<i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i> <i>организационно-правовая форма</i> <i>полное наименование</i> <i>ОГРН, дата присвоения ОГРН</i> <i>местонахождение</i>	Закрытое акционерное общество ООО «Авиа Бизнес Консалт» 1037720025166 от 21.08.2003 года 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2
<i>Фамилия, имя, отчество</i>	Шаша Виктория Александровна
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</i>	Свидетельство о членстве в НП «СМАОс», № в реестре 2556, дата включения в реестр 23.07.2008 г. С 17.06.2015 г. НП «СМАОс» переименовано в НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО»), замена Свидетельства о членстве в связи с изменением полного и сокращенного наименования саморегулируемой организации оценщиков не требуется .
<i>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 718831 от 26 января 2005 г. Института профессиональной оценки.
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</i>	Полис и Договор обязательного страхования ответственности оценщика № ОК10-140432218/1 от 02.06.2014 г. с ОАО СК «Альянс», срок действия с 28.06.2014г. по 27.06.2015г. Страховой полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 1586ЕВ40R1010 от 16.06.2015 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2015г. по 27.06.2016г.
<i>Стаж работы в оценочной деятельности</i>	Более 10-ти лет
<i>Реквизиты трудового договора</i>	Трудовой договор 02 от 01.01.2011 г., заключенный между Шаша В.А. и ООО «Авиа Бизнес Консалт»
<i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i> <i>организационно-правовая форма</i> <i>полное наименование</i> <i>ОГРН, дата присвоения ОГРН</i> <i>местонахождение</i>	Закрытое акционерное общество ООО «Авиа Бизнес Консалт» 1037720025166 от 21.08.2003 года 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2



3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

Стоимость – 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 (Федеральный стандарт оценки № 1 Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) от 20.07.2007 года).

Цена – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки № 1 Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) от 20.07.2007 года).

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и целей его использования.

Стоимость воспроизводства – сумма затрат в текущих рыночных ценах на действительную дату оценки на создание точной копии объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в текущих рыночных ценах, существующих на действительную дату оценки, с учетом износа объекта оценки.

Оценка – деятельность эксперта, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества (бизнеса) на основе



действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика.

Оценщик – специалист, обладающий высокой квалификацией, подготовкой и опытом для оценки различных видов имущества (бизнеса).

Отчет об оценке – документ установленной формы, предъявляемый профессиональным оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ФСО № 1).

Предмет оценки – вид стоимости объекта, а также имущественные и прочие права, связанные с его оценкой.

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Вещное право – право, дающее лицу юридическую власть над вещью (например, право собственности, сервитут, право хозяйственного ведения и т.д.).

Полное право собственности – осуществление собственником комплекса прав, включающего права пользования, владения и распоряжения, при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п.

Имущество – материальные объекты и нематериальные активы, обладающие полезностью и стоимостью.

Полезность – субъективная ценность, которую потребитель придает определенному объекту. Под полезностью объекта в оценке понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют назначение, возможность и способы его использования, а также величину и сроки получаемого в результате такого использования дохода и наличие иных выгод, вытекающих из владения и пользования объектом (например, престижность).

Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без нанесения несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания сооружения. Недвижимые вещи – это также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. (Ст.130 Гражданского кодекса РФ). Другие законодательные акты РФ развивают и дополняют понятие недвижимости такими объектами, как кондоминиумы, предприятия как единый имущественный комплекс.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

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



Земельный участок – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Машины и оборудование – устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию.

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

Фактор стоимости – фактор, изменение которого влияет на стоимость объекта оценки.

Корректировки (поправки) – прибавляемые или вычитаемые суммы, которые вносятся в цену сделки с сопоставимым объектом-аналогом, чтобы учесть его различия с оцениваемым объектом.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления объекта на открытом рынке (публичная оферта) до даты совершения с ним сделки.

Ставка дисконтирования – ставка, используемая для приведения к одному моменту денежных сумм, относящихся к различным моментам времени (Международные Стандарты оценки);

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент, характеризующий отношение дохода (прибыли) от вложений капитала в реальный или финансовый актив к стоимости этого актива;

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

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Арендная плата – плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.



Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Владение – одна из форм собственности на землю, строения, основные средства, имущество, деньги, ценные бумаги, природные ресурсы. Представляет фактическое обладание вещью либо документально подтвержденное правомочие обладать объектом собственности. Владение объектом дает право использовать его, передавать объект в распоряжение другим лицам, продавать, дарить, наследовать.

Пользование – употребление, применение, использование вещей в соответствии с их назначением. Право пользования означает, что пользователь получил от владельца или распорядителя вещи, объекта право на их использование в течение определенного периода и на условиях, установленных собственником-распорядителем или собственником-владельцем.

Право пользования имуществом - это право извлекать из имущества его полезные свойства. Относительно арендных отношений, пользование имуществом должно осуществляться согласно условиям заключенного договора.



ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ¹

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной задачи с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о величине определяемой стоимости.

Этапы процесса оценки

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

На этом этапе происходит идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, определяется задание оценки, согласуются с Заказчиком требуемый стандарт (вид) стоимости и дата оценки, на которую будет определена стоимость.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

На этом этапе производится визуальный осмотр объекта оценки, беседа с административно-техническим персоналом заказчика, изучение проектной, технической, финансовой и иной необходимой информации.

На этом этапе анализируются данные, характеризующие не только сам объект оценки, но и различные природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта.

Также на данном этапе собирается более детальная информация, относящаяся как объекту оценки, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, на основании публикаций информационных печатных изданий, банков данных риэлтерских фирм, нотари-

¹Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256.



альных контор и других источников. Проводится анализ цен предложения на рынке объектов движимого и недвижимого имущества.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.



4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком (-ами) при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего Отчета об оценке.

- Оценщик (-и) или компания, в которой он (они) работает (-ют), принимает (-ют) предоставляемую Заказчиком (собственником, арендатором, управляющим) финансовую и нефинансовую (техническую, экономическую, правовую и иную) документацию и информацию об оцениваемом объекте как есть, не проводит (-ят) ее проверки и не несет (-ут) ответственности за ее достоверность.
- Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и соответствует указанным в нем целям.
- Результаты данной оценки действительны лишь на дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта оценки.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, подтверждающих имущественные права на оцениваемый объект, не проводилась.
- Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, т.к. исходит из того, что сведения, предоставленные ему и содержащиеся в настоящем отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на объект оценки.
- Заказчик принимает на себя обязательства освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к нему, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного Отчета.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Отчет об оценке представляет собой профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.
- Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.



- Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию дату оценки.
- Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
- Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента, а также внешних условий.
- Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
- Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.
- Часть оцениваемого имущества (нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28; право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28) находится в залоге у ПАО Банк «ФК Открытие» (ОГРН 1027739019208, ИНН 770692528) (предыдущее наименование ОАО «НОМОС-БАНК») в обеспечение своевременного и надлежащего исполнения обязательств по Договору о возобновляемом кредите № 1091-10/ВК от 20.01.2011 г. (по Договору об ипотеке (залоге недвижимости) № 1091-10-11/И от 15.09.2011 г.). На основании Определения Арбитражного суда г. Москвы от 11.06.2015г. по делу № А40-167126/13 требование кредитора ПАО Банк «ФК Открытие» (ОГРН 1027739019208, ИНН 770692528) признано как обеспеченное залогом имущества ЗАО «Интерлизинг-Центр» по Договору об ипотеке (залоге недвижимости) № 1091-10-11/И от 15.09.2011 г.

Кроме того, на основании Определения Арбитражного суда г. Москвы от 07.05.2014г. по делу № А40-167126/13 требование кредитора ООО «ОМТ» (ОГРН 1057747315944, ИНН 7723542657) включено в третью очередь реестра требований кредиторов ЗАО «Интерлизинг-Центр», как обеспеченное залогом имущества должника (предмет залога: нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28; право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28) по договору ипотеки № 970-з/08 от 05.11.2008 г. в редакции дополнительного соглашения №2 от 30.09.2010г.

Также, на основании Определения Арбитражного суда г. Москвы от 14.05.2014г. по делу № А40-167126/13 требование кредитора гр. Даина Дмитрия Львовича (паспорт 45 98 № 256305) включено в третью очередь реестра требований креди-



торов ЗАО «Интерлизинг-Центр», как обеспеченное залогом имущества должника (предмет залога: нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28; право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28) по договору о последующей ипотеке № 2062-11/И2 от 01.03.2012 г.

Заказчик свидетельствует, что указанное выше оцениваемое имущество иных ограничений и обременений не имеет.

Предприятие (Заказчик) - собственник и арендатор оцениваемого имущества находится в процедуре банкротства (конкурсного производства). Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества ЗАО «Интерлизинг-Центр», в составе: нежилого здания общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), права пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенных по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28 и оборудования в количестве 10 ед., для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ. В соответствии с положениями и требованиями ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» в процедуре конкурсного производства наличие залога влияет на порядок и очередность погашения прав требования кредиторов, а не на величину рыночной стоимости, поскольку в данном случае обременение не переходит новому собственнику имущества в ходе его продажи на торгах или посредством публичного предложения. Учитывая выше сказанное Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.

- Другая часть оцениваемого имущества ЗАО «Интерлизинг-Центр» - оборудования в количестве 10 ед, находящееся по адресам: г. Москва, ул. Тихая, д. 24 и д.28, выявленного в ходе проведения дополнительной (инвентаризационные описи № 1-Д от 15.05.2015г. и № 2-Д от 15.05.2015г.), каких-либо ограничений и обременений не имеет.



5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка была выполнена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с положениями следующих законов и стандартов:

- Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату оценки);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандартов и правил оценочной деятельности НП «СМАОс».



6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем, что:

- утверждения о фактах, представленных в Отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте;
- проведенный анализ, высказанные мнения и сделанные заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допусшений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, суждениями и выводами;
- ни в настоящем, ни в будущем мы – Оценщики, а также оценочная фирма или ее сотрудники не имеем какого-либо интереса в оцениваемом имуществе (объекте оценки), мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение, равно как и фирмы – исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством РФ, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членами которой мы являемся;
- наше образование соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
- у нас имеется опыт оценки аналогичного имущества;
- Оценщики лично произвели осмотр оцениваемого имущества (инспекцию объекта оценки);
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчету об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов;
- никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

ОЦЕНЩИКИ:

Ген. директор ООО «Авиа Бизнес Консалт»,
Аттестованный Оценщик, к.э.н.

Аттестованный Оценщик

Аттестованный Оценщик



М.М. Штрикунова

О.М. Лебедева

В.А. Шаша



7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписка из ЕГРЮЛ;
2. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-167126/13 от 03.02.2015г.;
3. Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения;
4. Устав ЗАО «Интерлизинг-Центр» (редакция №4);
5. Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества №24-00-4001/5001/2015-2510 от 17.03.2015г.;
6. Свидетельство о государственной регистрации права 77 АО 167121 от 10.12.2001г.;
7. Кадастровый паспорт здания № 77/501/15-351166 от 27.03.2015г.
8. поэтажный план здания от 15.11.2013г.;
9. Экспликация здания от 28.11.2013г.;
10. Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-04-016643 от 07.07.2000г. с приложениями № 1, № 2, №3;
11. Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 07.07.2000г. № М-04-016643 по адресу: ул. Тихая, д. 28 от 09.07.2002г.;
12. Кадастровый паспорт земельного участка от 10.04.2015г. № 77/50/15-425878;
13. Справка об отсутствии документации исх. № 332-иц от 24.06.2015г.;
14. Справка о количестве, характере, основании возникновения залоговых обязательств ЗАО «Интерлизинг-Центр»;
15. Инвентаризационная опись основных средств № 3 от 26.03.2015г.;
16. Инвентаризационная опись основных средств № 4 от 26.03.2015г.;
17. Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей № 1-Д от 15.05.2015г.;
18. Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей № 2-Д от 15.05.2015г.;
19. Сличительная ведомость результатов инвентаризации товарно-материальных ценностей № 2-Д от 15.05.2015г.;
20. Сличительная ведомость результатов инвентаризации основных средств № 3 от 26.03.2015г.;
21. Сличительная ведомость результатов инвентаризации основных средств № 4 от 26.03.2015г.;
22. Протокол №1 заседания центральной инвентаризационной комиссии ЗАО «Интерлизинг-Центр» от 30.04.2015г.;
23. Протокол №2 заседания центральной инвентаризационной комиссии ЗАО «Интерлизинг-Центр» от 20.05.2015г.;
24. Приказ об утверждении итогов инвентаризации № 14 от 30.03.2015г.;
25. Приказ об утверждении итогов дополнительной инвентаризации № 23 от 22.06.2015г.;
26. Определение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-167126/13 от 07.05.2014г.;
27. Договор № 10040 об открытии возобновляемой кредитной линии от 05.11.2008г.;
28. Договор ипотеки № 970-з/08 от 05.11.2008г.;
29. Договор поручительства № 4333-дп/08 от 05.11.2008г.;



30. Определение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-167126/13 от 06.05.2014г.;
31. Определение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-167126/13 от 22.04.2015г.;
32. Определение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-167126/13 от 11.06.2015г. (резолютивная часть);
33. Определение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-167126/13 от 18.06.2015г.;
34. Договор о возобновляемом кредите № 1091-10/ВК от 20.01.2011г.;
35. Договор об ипотеке (залоге недвижимости) № 1091-10-11/И от 15.09.2011г.;
36. Определение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-167126/13 от 14.05.2014г.;
37. Определение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-167126/13 от 20.06.2014г.;
38. Договор кредитной линии № 2062-11/КЛ от 01.03.2012г.;
39. Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимости) № 2062-11/И от 20.03.2012г.;
40. Договор поручительства физического лица № 2062-11/П5 от 01.03.2012г.;
41. Информация сети Internet;
42. Др.

Копии всей документации приведены в Приложении к настоящему Отчету – 1 экз.

**ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ**

В качестве источников для оценки стоимости была использована экономическая информация, законодательные документы, данные статистики, аналитические обзоры, сведения сети Интернет и др.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

№ п/п	Вид данных	Источник получения
1	Аналитические обзоры и статьи:	Министерство экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) // http://www.economy.gov.ru/minec/main Минэкономразвития России. Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в январе-июле 2014 года. 28.08.2014 г. // http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/monitoring/201408283 Министерство финансов РФ. Официальный сайт. // http://minfin.ru/ Центральный банк Российской Федерации // www.cbr.ru Федеральная служба государственной статистики // http://www.gks.ru/ Информационные статистические материалы о социально-экономическом положении регионов Российской Федерации (ежеквартально) Территориальный орган федеральной службы государственной статистики Инвестиционный паспорт региона. // http://info.minfin.ru/passportr.php Рейтинговое агентство «Эксперт РА» // http://raexpert.ru/database/regions/ Портал Statrielt (http://statrielt.ru) Аналитические материалы МЭР РФ, http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5 Материалы аналитического исследования ООО «РусБизнесПрайсИнформ» «Стоимость земельных участков в Московской области. Обзор рынка (Март 2014 г.)» (http://rbpinfo.ru/index/stoimost_zemelnikh_uchastkov_v_moskovskoj_oblasti_obzor_rynka_mart_2014_g/0-95) Материалы аналитического исследования компании CBRE Group, Inc. (NYSE:CBG) «Рекордный ввод складских площадей ожидается на московском рынке складской недвижимости в IV квартале 2014» (http://theproperty.ru/pressroom/articles/307/) Материалы аналитической статьи компании «Склад Менеджмент» «Складская недвижимость Москвы и МО – обзор рынка за I полугодие 2014 года» (http://zdanie.info/2393/2421/news/4930) Материалы аналитического исследования Группы компаний «КОНТИ» «Обзор рынка недвижимости Москвы 4 квартал 2014» (http://konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2014_4q.pdf) http://maps.rosreestr.ru/Portal/ и др.
2	Дополнительные сведения об объекте оценки, объявления о купле-продаже/аренде аналогов	http://www.apex-realty.ru/ , http://www.arendator.ru/ , http://moskva.naydidom.com/ , http://sklad-man.com/ , http://zdanie.info/ , http://www.avito.ru/ , http://www.irm.ru/ , http://zem-kom.ru/ , http://www.cian.ru/ http://www.unibo.ru/ , http://realty.dmir.ru/ , http://www.beboss.ru/ , http://www.rosrealt.ru/ , и др.



8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.

Часть имущества, представленного к оценке: нежилое здание, площадью 1605,9 кв. м (условный номер 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28; и право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенный по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28, находится в залоге у ПАО Банк «ФК Открытие» (ОГРН 1027739019208, ИНН 770692528) (предыдущее наименование ОАО «НОМОС-БАНК») в обеспечение своевременного и надлежащего исполнения обязательств по Договору о возобновляемом кредите № 1091-10/ВК от 20.01.2011 г. (по Договору об ипотеке (залоге недвижимости) № 1091-10-11/И от 15.09.2011 г.). На основании Определения Арбитражного суда г. Москвы от 11.06.2015г. по делу № А40-167126/13 требование кредитора ПАО Банк «ФК Открытие» (ОГРН 1027739019208, ИНН 770692528) признано как обеспеченное залогом имущества ЗАО «Интерлизинг-Центр» по Договору об ипотеке (залоге недвижимости) № 1091-10-11/И от 15.09.2011 г.

Кроме того, на основании Определения Арбитражного суда г. Москвы от 07.05.2014г. по делу № А40-167126/13 требование кредитора ООО «ОМТ» (ОГРН 1057747315944, ИНН 7723542657) включено в третью очередь реестра требований кредиторов ЗАО «Интерлизинг-Центр», как обеспеченное залогом имущества должника (предмет залога: нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28; право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28 по договору ипотеки № 970-з/08 от 05.11.2008 г. в редакции дополнительного соглашения №2 от 30.09.2010г.

Также, на основании Определения Арбитражного суда г. Москвы от 14.05.2014г. по делу № А40-167126/13 требование кредитора гр. Даина Дмитрия Львовича (паспорт 45 98 № 256305) включено в третью очередь реестра требований кредиторов ЗАО «Интерлизинг-Центр», как обеспеченное залогом имущества должника (предмет залога: нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28; право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28) по договору о последующей ипотеке № 2062-11/И2 от 01.03.2012 г.

Заказчик свидетельствует, что указанное выше оцениваемое имущество иных ограничений и обременений не имеет.

Предприятие (Заказчик) - собственник и арендатор оцениваемого имущества находится в процедуре банкротства (конкурсного производства).

Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества ЗАО «Интерлизинг-Центр», в составе: нежилого здания общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), права пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенных по адресу: Москва,



ул. Тихая, д. 28 и оборудования в количестве 10 ед., для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Другая часть оцениваемого имущества ЗАО «Интерлизинг-Центр» - оборудования в количестве 10 ед., находящееся по адресам: г. Москва, ул. Тихая, д. 24 и д.28, выявленного в ходе проведения дополнительной (инвентаризационные описи № 1-Д от 15.05.2015г. и № 2-Д от 15.05.2015г.), каких-либо ограничений и обременений не имеет.

Учитывая выше сказанное, Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.

Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки:

- Нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.
- Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.
- Имущество в составе оборудования в количестве 9 ед., находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.
- Оборудование в количестве 1 ед. (Турникет-трипод TTR-04L, эл. мех. «Люкс»), находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24.

Имущество, представленное к оценке, находится на балансе предприятия ЗАО «Интерлизинг-Центр».

Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества ЗАО «Интерлизинг-Центр», в составе: нежилого здания общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), права пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенных по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28 и оборудования в количестве 10 ед., для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м., расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28, относится к сегменту складской недвижимости с офисами (офисно-складской), класс помещений оценивается на уровне класса «В».

Земельный участок площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенный по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, согласно кадастровому паспорту земельного участка, относится к категории земель населенных пунктов, типу разрешенного использования: под объекты размещения коммерческих организаций,



не связанных с проживанием населения. Таким образом, данный участок может быть отнесен к сегменту земель под коммерческое использование (промышленные, административные объекты, логистические центры, склады и пр.) земельного рынка г. Москвы и Московского региона.

Таким образом, данные объекты оценки представляют собой отдельно стоящее здание, возведенное на земельном участке общей площадью 2438 кв. м (кадастровый номер 77:04:0004009:32), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.

Позиция «Асфальтовое покрытие», по сути, является элементом благоустройства территории земельного участка общей площадью 2438 кв. м (кадастровый номер 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28, который не может быть отделен от объекта благоустройства (земельного участка), без нанесения ему несоизмеримого ущерба, то есть не может рассматриваться, как отдельный объект оценки. Данный объект - неотделимое улучшение земельного участка общей площадью 2438 кв. м (кадастровый номер 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28, которое подлежит рыночной оценке только в составе права пользования (долгосрочной аренды) указанного земельного участка.

Позиции «Система охранно-пожарной сигнализации» и «Система тревожной сигнализации (ком. 8)» представляют собой части инженерных систем обеспечения нежилого здания, общей площадью 1605,9 кв. м., расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28, которые не могут быть отделены от объекта недвижимости, без нанесения ему несоизмеримого ущерба, то есть не могут рассматриваться, как отдельные объекты оценки. Данные объекты - неотделимые улучшения здания, общей площадью 1605,9 кв. м., расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28, которые подлежат оценке только в составе рыночной оценки указанного здания.

Позиции «Холодильная камера ХК-1», «Холодильная камера ХК-2» и «Камера для хранения сильнодействующих препаратов» являются встроенным оборудованием в помещении здания, общей площадью 1605,9 кв. м., расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28. Оборудование «Холодильная камера ХК-1» и «Холодильная камера ХК-2» предназначено для обеспечения обустроенных им помещений средними температурами хранения товаров (продуктов) от 8⁰С до (-) 15⁰С и от 2⁰С до (-) 8⁰С соответственно. Данное оборудование изготавливается по индивидуальным заказам, в соответствии с параметрами обустраиваемых помещений и требуемыми техническими характеристиками. Создание (монтаж) подобного оборудования производится в месте его непосредственной установки, то есть оборудование является самостоятельно изготовленным.

Оборудование «Камера для хранения сильнодействующих препаратов» является встроенным оборудованием в помещение здания, общей площадью 1605,9 кв. м., расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28. Оборудование «Камера для хранения сильнодействующих препаратов» предназначено для обеспечения сохранности находящихся в обустроенном им помещении товаров (продуктов) в соответствии с требованиями к категории (классу) устойчивости к взлому для комнат хранения токсичных и психотропных веществ и препаратов (хранение наркотиков). В капитальном строении состав данного оборудования включает специальную дверь, установленную в соответствии с требованиями инженерно-технической укрепленности, сертифицированную, в соответствии с



действующим законодательством РФ. Данное оборудование изготавливается по индивидуальным заказам, в соответствии с параметрами обустраиваемых помещений и требуемыми техническими характеристиками.

Остальное оборудование, представленное к оценке, является продуктами массового (серийного) производства и относится к объектам движимого имущества.

Таблица 1. Состав объекта оценки

№ п/п	Наименование (в соответствии с правоустанавливающими документами)	Год постройки (ввода в эксплуатацию)	Инв. номер	Кол-во, шт.	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 10.04.2015г., руб.
1	Нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.	1973	н/д	1	н/д	н/д
2	Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: эксплуатация административно-торгового комплекса и благоустройства прилегающей территории.	2000	н/д	1	н/д	н/д
3	Имущество в составе: оборудования в количестве 9 ед., находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.			9		
	<i>в том числе</i>					
3.1.	Асфальтобетонное покрытие	н/д	н/д	1	н/д	н/д
3.2.	Система охранно-пожарной сигнализации	н/д	н/д	1	н/д	н/д
3.3.	Холодильная камера ХК-1	н/д	н/д	1	н/д	н/д
3.4.	Холодильная камера ХК-2	н/д	н/д	1	н/д	н/д
3.5.	Камера для хранения сильнодействующих препаратов	н/д	н/д	1	н/д	н/д
3.6.	Система тревожной сигнализации (ком. 8)	н/д	н/д	1	н/д	н/д
3.7.	Сервер 2U Xeon E52407x2/SYS-6027B-TLF/4x8Gb/3Tb/630W	н/д	н/д	1	н/д	н/д
3.8.	Сейф металл. засыпной черн. 46x67	н/д	н/д	1	н/д	н/д
3.9.	Сейф металл. несгораемый	н/д	н/д	1	н/д	н/д
4	Оборудование в количестве 1 ед. (Турникет-трипод ТТR-04L, эл. мех. «Люкс»), находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24.			1		
	<i>в том числе</i>					
4.1	Турникет-трипод ТТR-04L, эл. мех. «Люкс»	н/д	н/д	1	н/д	н/д
	Итого:			12		

Источник: Данные Заказчика

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЕ

Объект оценки:

- Нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.
- Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.
- Имущество в составе: оборудования в количестве 9 ед., находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.
- Оборудование в количестве 1 ед. (Турникет-трипод ТТR-04L, эл. мех. «Люкс»), находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24.



Нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м., принадлежащее на праве собственности ЗАО «Интерлизинг-Центр» и являющееся объектом настоящей оценки, расположено по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.

Здание возведено на земельном участке, площадью 2438 кв. м (кадастровый номер 77:04:0004009:32). Земельный участок принадлежит на праве долгосрочной аренды ЗАО «Интерлизинг-Центр» (Договор аренды № М-04-016643 от 07.07.2000г.).

Данные объекты оценки расположены в ЮВАО г. Москвы на территории района Люблино. Здание находится на первой линии и фасадом выходит на ул. Тихая.

Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью. Ближайшие станции метро: Волжская – 830 м (Люблинско-Дмитровская линия), Люблино – 1,4 км (Люблинско-Дмитровская линия), Печатники – 1,4 км (Люблинско-Дмитровская линия). В 250 м на запад от начала улицы Тихая находится платформа «Люблино» Курского направления РЖД.

Окружение объекта оценки – многоэтажная жилая и коммерческая застройка, характерная для г. Москвы. Социальная и иная инфраструктура в месте расположения объекта высоко развита.

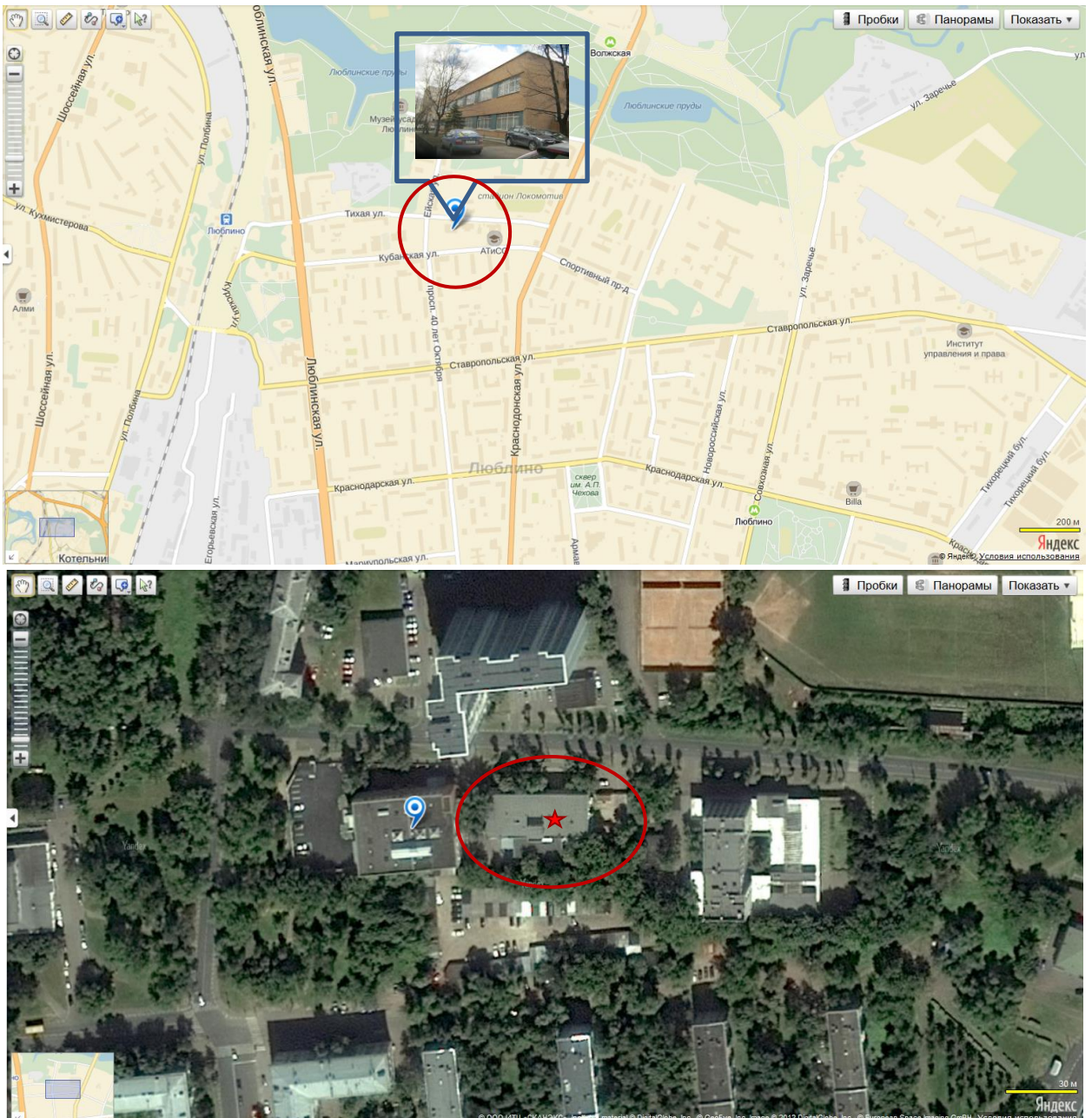
Имущество в составе оборудования в количестве 9 ед. – часть объекта оценки, находится по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.

Местонахождение объекта оценки по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28 на картах представлено ниже.

Оборудование в количестве 1 ед. (Турникет-трипод TTR-04L, эл. мех. «Люкс»), находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, является движимым имуществом и для него описание местоположения не требуется, поскольку данное имущество может быть без нанесения ему несоразмерного ущерба перемещено в иное место.



Рис. 1. Обзорная и крупномасштабная карты местонахождения объекта оценки



Объекты оценки:

- ★ Местонахождение (адрес) дома: г. Москва, ул. Тихая 28

Источник: <http://maps.yandex.ru/>; <https://www.google.ru/maps/>

**ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Оцениваемые имущественные права:

- Нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28 – право собственности
- Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенный по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28 – право пользования (долгосрочной аренды)
- Имущество в составе: оборудования в количестве 9 ед., находящегося по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28 – право собственности
- Оборудование в количестве 1 ед. (Турникет-трипод TTR-04L, эл. мех. «Люкс»), находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24 – право собственности

Решением Арбитражного суда города Москвы от 03.02.2015г. по делу № А40-167126/13 ЗАО «Интерлизинг-Центр» (ИНН/ОГРН 7723188950/1027739283923) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден Кацер Е.И.

Оцениваемое имущество находится на балансе ЗАО «Интерлизинг-Центр», на дату проведения оценки сведения о его остаточная балансовая стоимости отсутствуют. Согласно справке, предоставленной конкурсным управляющим (исх. № 332-иц от 24.06.2015г.), документы, свидетельствующие о первоначальной стоимости, остаточной стоимости, дате постановки на бухгалтерский учет, инвентарном номере объектов, подлежащих настоящей оценке руководителем должника конкурсному управляющему не были переданы.

Часть имущества, представленного к оценке: нежилое здание, площадью 1605,9 кв. м (условный номер 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28; и право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенный по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28, находится в залоге у ПАО Банк «ФК Открытие» (ОГРН 1027739019208, ИНН 770692528) (предыдущее наименование ОАО «НОМОС-БАНК») в обеспечение своевременного и надлежащего исполнения обязательств по Договору о возобновляемом кредите № 1091-10/ВК от 20.01.2011 г. (по Договору об ипотеке (залоге недвижимости) № 1091-10-11/И от 15.09.2011 г.). На основании Определения Арбитражного суда г. Москвы от 11.06.2015г. по делу № А40-167126/13 требование кредитора ПАО Банк «ФК Открытие» (ОГРН 1027739019208, ИНН 770692528) признано как обеспеченное залогом имущества ЗАО «Интерлизинг-Центр» по Договору об ипотеке (залоге недвижимости) № 1091-10-11/И от 15.09.2011 г.

Кроме того, на основании Определения Арбитражного суда г. Москвы от 07.05.2014г. по делу № А40-167126/13 требование кредитора ООО «ОМТ» (ОГРН 1057747315944, ИНН 7723542657) включено в третью очередь реестра требований кредиторов ЗАО «Интерлизинг-Центр», как обеспеченное залогом имущества должника (предмет залога: нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28; право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: Москва, ул.



Тихая, д. 28) по договору ипотеки № 970-з/08 от 05.11.2008 г. в редакции дополнительного соглашения №2 от 30.09.2010г.

Также, на основании Определения Арбитражного суда г. Москвы от 14.05.2014г. по делу № А40-167126/13 требование кредитора гр. Даина Дмитрия Львовича (паспорт 45 98 № 256305) включено в третью очередь реестра требований кредиторов ЗАО «Интерлизинг-Центр», как обеспеченное залогом имущества должника (предмет залога: нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28; право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28) по договору о последующей ипотеке № 2062-11/И2 от 01.03.2012 г.

Заказчик свидетельствует, что указанное выше оцениваемое имущество иных ограничений и обременений не имеет.

Другая часть оцениваемого имущества ЗАО «Интерлизинг-Центр» - оборудования в количестве 10 ед., находящиеся по адресам: г. Москва, ул. Тихая, д. 24 и д.28, выявленного в ходе проведения дополнительной (инвентаризационные описи № 1-Д от 15.05.2015г. и № 2-Д от 15.05.2015г.), каких-либо ограничений и обременений не имеет.

Права собственности на представленное к оценке имущество подтверждены документально, а именно Заказчик предоставил: выписку из ЕГРП, свидетельство о регистрации права на здание, кадастровый паспорт на здание, поэтажные планы и экспликацию на здание, договор аренды земельного участка, кадастровый паспорт земельного участка, договора о предоставлении кредитной линии и ипотеке оцениваемого имущества, инвентаризационные ведомости и пр. Факт отсутствия некоторых документов, необходимых для проведения оценки пояснен в справке, представленной конкурсным управляющим.

Подробно информация об имущественных правах на оцениваемое имущество ЗАО «Интерлизинг-Центр» представлена в таблицах ниже (**Таблица 3, Таблица 4, Таблица 5**).

Информация о правообладателе, балансодержателе оцениваемого имущества представлена в таблице ниже (**Таблица 2**).

ТАБЛИЦА 2. ОФИЦИАЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ И БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

Полное наименование юридического лица	Закрытое акционерное общество «Интерлизинг-Центр»
Сокращенное наименование	ООО «Интерлизинг-Центр»
Адрес (местонахождение) юридического лица	109387, г. Москва, ул. Тихая, 24
Адрес фактического местонахождения (почтовый)	660041, г. Красноярск, а/я 12135
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7723188950
Код причины постановки на учёт (КПП)	772301001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739283923
Дата присвоения ОГРН	28.08.2001 г.
Наименование регистрирующего органа	Государственное учреждение Московская регистрационная палата
Отрасль по ОКВЭД	н/д
Уставный капитал, тыс. руб.	21 784 000 руб.
Единоличный исполнительный орган	Конкурсный управляющий Кацер Е.И.
Состояние юридического лица	Находится в процедуре банкротства (конкурсного производства). Деятельность частично ведется.

Источник: данные Заказчика

**ТАБЛИЦА 3 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

<i>Тип объекта</i>	Земельный участок
<i>Наименование</i> (в соответствии техническим заданием на оценку)	Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тихая, д. 28; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: эксплуатация административно-торгового комплекса и благоустройства прилегающей территории.
<i>Адрес (местонахождение)</i>	г. Москва, ул. Тихая, д. 28
<i>Кадастровый (или условный) номер</i>	77:04:0004009:32
<i>Предыдущие номера</i>	–
<i>Вид разрешенного использования</i>	эксплуатация административно-торгового комплекса и благоустройства прилегающей территории.
<i>Категория земель</i>	Земли населенных пунктов
<i>Уточненная площадь</i>	2438 кв. м
<i>Кадастровая стоимость</i>	124 671 542,78 руб.
<i>Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)</i>	51 136,81 руб./кв. м
<i>Наименование правоустанавливающего документа</i>	н/д
<i>Субъект права (правообладатель)</i>	н/д
<i>Вид права</i>	н/д
<i>Объект права</i>	Земельный участок
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Ипотека Аренда (в том числе субаренда)
<i>Лицо, в пользу которого установлены обременения</i>	Ипотека – ОАО «НОМОС-БАНК» (в настоящее время ПАО Банк «ФК Открытие») Аренда – ЗАО «Интерлизинг-Центр»
<i>Вид права</i>	Аренда на 49 лет
<i>Документы основания</i>	Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-04-016643 от 07.07.2000г. с приложениями № 1, № 2, № 3; Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 07.07.2000г. № М-04-016643 по адресу: ул. Тихая, д. 28 от 09.07.2002г.
<i>Объект права</i>	земельный участок, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенный по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: эксплуатация административно-торгового комплекса и благоустройства прилегающей территории.
<i>Вид обременения</i>	Залог в пользу: - ПАО Банк «ФК Открытие» по Договору об ипотеке (залоге недвижимости) № 1091-10-11/И от 15.09.2011 г. (Определение Арбитражного суда г. Москвы от 11.06.2015г. по делу № А40-167126/13); - ООО «ОМТ» (ОГРН 1057747315944, ИНН 7723542657) (Определение Арбитражного суда г. Москвы от 07.05.2014г. по делу № А40-167126/13) - Даина Дмитрия Львовича (паспорт 45 98 № 256305) (Определение Арбитражного суда г. Москвы от 14.05.2014г. по делу № А40-167126/13)
<i>Инвентарный номер</i>	н/д
<i>Первоначальная балансовая стоимость, руб.</i>	н/д
<i>Остаточная стоимость на 10.04.2015г., руб.</i>	н/д
<i>Улучшения</i>	Застроен

Источник: Документы Заказчика, <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>



Таблица 4 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ЗДАНИЕ

№ п/п	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 10.04.2015г., руб.	Кадастровый (или условный) номер	Объект права	Литера, № на плане	Площадь общая, кв.м	Адрес (местонахождение)	Вид права	Сущ. огранич. (обрем.) права	Наименование правоустанавливающего документа	Субъект права (правообладатель)
Вид (группа) ОС: Строения													
1	Нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28	н/д	н/д	н/д	47742	Нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28	-	1605,9	Г. Москва, ул. Тихая, д. 28	собств.	залог в пользу: ПАО Банк «ФК Открытие, ООО «ОМТ», Даин Д.Л.»	Св-во о гос.рег. права, серия 77 АО 167121 от 10.12.2001г.	ЗАО «Интерли-зинг-Центр»
Итого: Строения								4631,9					

Источник: документация Заказчика

* Основание: Залог в пользу:

- ПАО Банк «ФК Открытие» по Договору об ипотеке (залоге недвижимости) № 1091-10-11/И от 15.09.2011 г. (Определение Арбитражного суда г. Москвы от 11.06.2015г. по делу № А40-167126/13);
- ООО «ОМТ» (ОГРН 1057747315944, ИНН 7723542657) (Определение Арбитражного суда г. Москвы от 07.05.2014г. по делу № А40-167126/13)
- Даина Дмитрия Львовича (паспорт 45 98 № 256305) (Определение Арбитражного суда г. Москвы от 14.05.2014г. по делу № А40-167126/13)



Таблица 5 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМОЕ ИМУЩЕСТВО ТМЦ (ОБОРУДОВАНИЕ)

№	Наименование	ИНВ	Кол-во	Год приобретения	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость	Правоустанавливающие документы	Адрес местонахождения	Обременения/ограничения (основание)
Товарно-материальные ценности (Оборудование)									
1	Имущество в составе: оборудования в количестве 9 ед., находящегося по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.		9						
	<i>в том числе</i>								
1.1	Асфальтобетонное покрытие	н/д	1	н/д	н/д	н/д	Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей (оборудование (г. Москва, ул. Тихая 28)) № 2-Д от 15.05.2015г.	Г. Москва, ул. Тихая, д.28	Не имеет
1.2	Система охранно-пожарной сигнализации	н/д	1	н/д	н/д	н/д	Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей (оборудование (г. Москва, ул. Тихая 28)) № 2-Д от 15.05.2015г.	Г. Москва, ул. Тихая, д.28	Не имеет
1.3	Холодильная камера ХК-1	н/д	1	н/д	н/д	н/д	Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей (оборудование (г. Москва, ул. Тихая 28)) № 2-Д от 15.05.2015г.	Г. Москва, ул. Тихая, д.28	Не имеет
1.4	Холодильная камера ХК-2	н/д	1	н/д	н/д	н/д	Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей (оборудование (г. Москва, ул. Тихая 28)) № 2-Д от 15.05.2015г.	Г. Москва, ул. Тихая, д.28	Не имеет
1.5	Камера для хранения сильнодействующих препаратов	н/д	1	н/д	н/д	н/д	Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей (оборудование (г. Москва, ул. Тихая 28)) № 2-Д от 15.05.2015г.	Г. Москва, ул. Тихая, д.28	Не имеет
1.6	Система тревожной сигнализации (ком. 8)	н/д	1	н/д	н/д	н/д	Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей (оборудование (г. Москва, ул. Тихая 28)) № 2-Д от 15.05.2015г.	Г. Москва, ул. Тихая, д.28	Не имеет
1.7	Сервер 2U Xeon E52407x2/SYS-6027B-TLF/4x8Gb/3Тб/630W	н/д	1	н/д	н/д	н/д	Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей (оборудование (г. Москва, ул. Тихая 28)) № 2-Д от 15.05.2015г.	Г. Москва, ул. Тихая, д.28	Не имеет
1.8	Сейф металл. засыпной черн. 46x67	н/д	1	н/д	н/д	н/д	Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей (оборудование (г. Москва, ул. Тихая 28)) № 2-Д от 15.05.2015г.	Г. Москва, ул. Тихая, д.28	Не имеет
1.9	Сейф металл. несгораемый	н/д	1	н/д	н/д	н/д	Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей (оборудование (г. Москва, ул. Тихая 28)) № 2-Д от 15.05.2015г.	Г. Москва, ул. Тихая, д.28	Не имеет
2	Оборудование в количестве 1 ед. (Турникет-трипод TTR-04L, эл. мех. «Люкс»), находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24.		1						
	<i>в том числе</i>								
2.1	Турникет-трипод TTR-04L, эл. мех. «Люкс»	н/д	1	н/д	н/д	н/д	Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей (оборудование (г. Москва, ул. Тихая 24)) № 1-Д от 15.05.2015г.	Г. Москва, ул. Тихая, д.28	Не имеет
ИТОГО:			10						

Источник: документация Заказчика



КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Качественные и количественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании результатов визуального осмотра Оценщиками, и приведены ниже (**Таблица 6, Таблица 7, Таблица 8**).

Объект оценки:

- Нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.
- Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.
- Имущество в составе: оборудования в количестве 9 ед., находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.
- Оборудование в количестве 1 ед. (Турникет-трипод TTR-04L, эл. мех. «Люкс»), находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24.

Нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м., принадлежащее на праве собственности ЗАО «Интерлизинг-Центр» и являющееся объектом настоящей оценки, расположено по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.

Здание возведено на земельном участке, площадью 2438 кв. м (кадастровый номер 77:04:0004009:2). Земельный участок принадлежит на праве долгосрочной аренды ЗАО «Интерлизинг-Центр» (Договор аренды № М-04-016643 от 07.07.2000г.).

Имущество в составе: оборудования в количестве 9 ед., находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28, и оборудование в количестве 1 ед. (Турникет-трипод TTR-04L, эл. мех. «Люкс»), находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, выявлены в ходе проведения дополнительной (инвентаризационные описи № 1-Д от 15.05.2015г. и № 2-Д от 15.05.2015г.), какая-либо бухгалтерская и техническая документация по данному имуществу отсутствует, частью отсутствуют шильдики, в виду чего не представляется возможным точно установить ряд количественных и качественных характеристик.

Оценщики лично производили на дату оценки осмотр оцениваемого имущества (инспекцию объекта оценки).

В результате осмотра было выявлено, что:

- На момент проведения оценочных работ имущество, представленное к оценке, находится в хорошем состоянии.
- Нежилое здание представляет собой складской комплекс с офисами. В целом складские помещения составляют 559,1 кв. м, учрежденческие – 539,1 кв. м, вспомогательные – 507,7 общей площади здания.
- Складские помещения, представляют собой отапливаемые склады, а также имеются оборудованные холодильным оборудованием помещения – низко-



температурные холодильники (поддерживаемая температура от -1°C до -5°C), венткамера, высота потолков от 2,1 до 4,95 м.

- Учрежденческие помещения – офисы с различным уровнем отделки.
- Здание оборудовано системой контроля прохода, видеонаблюдения, кондиционирования, имеется АТС, Internet и пр.
- В целом помещения здания в соответствии с уровнем отделки и оснащения могут быть условно отнесены к классу «В».
- Помещения здания требуют проведения косметического ремонта (в некоторых помещениях наблюдается незначительные трещины, сколы штукатурки, загрязнение (затертости), отслоение обоев под покраску, отслоение и местами отсутствие краски на стенах, полу, потолке, деформация потолочного покрытия, истертость и сколы бетонного покрытия полов, истертость и местами отсутствие ламината и линолеума, загрязнение, потертости и местами вспучивание коврового покрытия, местами следы замочания потолочного покрытия, местами замочание и покрытие грибком стен и пр.).
- Земельный участок представляет собой благоустроенную территорию, асфальтирован, огорожен забором, охраняется.
- Объект оценки находится на первой линии домов, въезд на территорию осуществляется с ул. Тихая.
- Окружение объекта оценки имеет хорошо развитую инфраструктуру, характерную для г. Москвы.
- Оцениваемое оборудование, встроенное в помещения здания по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28, находится в хорошем состоянии:
- Остальное оцениваемое оборудование находится в удовлетворительном состоянии.

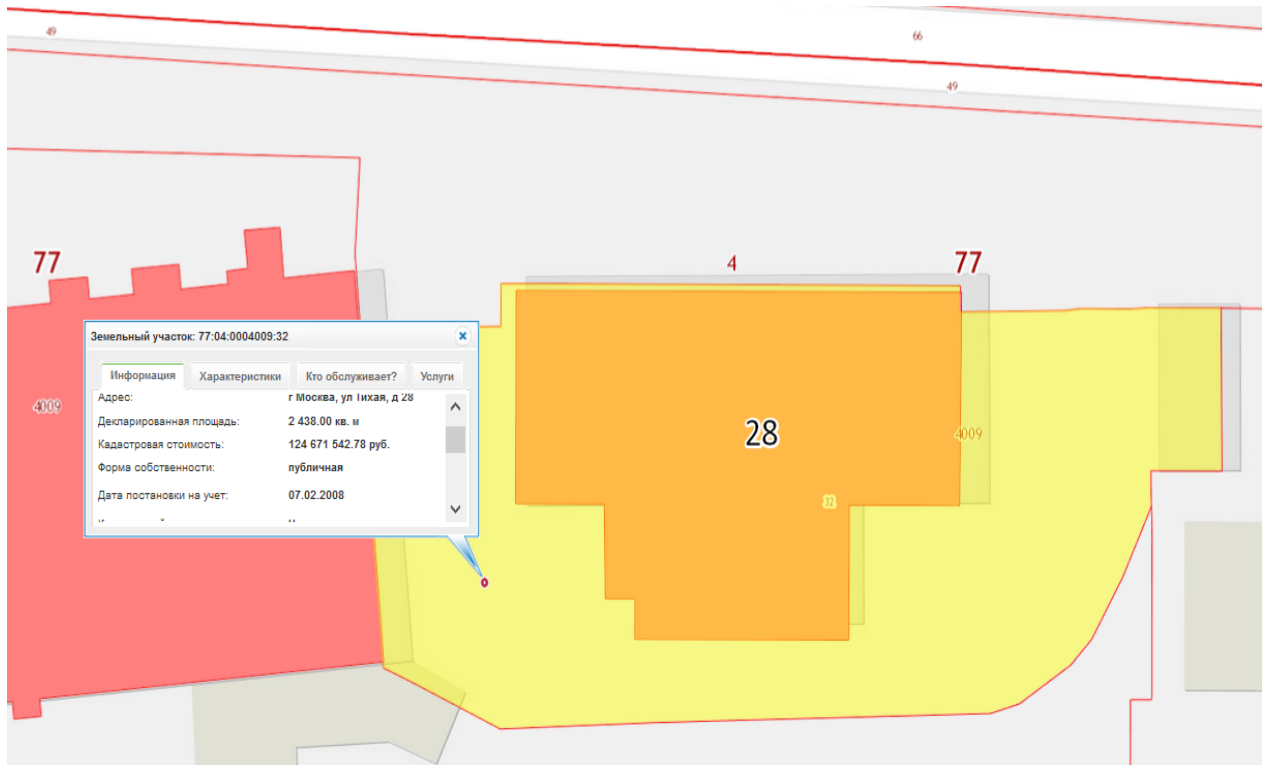
**Таблица 6. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

<i>Тип объекта</i>	Земельный участок
<i>Адрес (местонахождение)</i>	г. Москва, ул. Тихая, д. 28
<i>Наименование</i> (в соответствии техническим заданием на оценку)	Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тихая, д. 28; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: эксплуатация административно-торгового комплекса и благоустройства прилегающей территории.
<i>Инвентарный номер</i>	Нет данных
<i>Первоначальная балансовая стоимость, руб.</i>	Нет данных
<i>Остаточная стоимость на 10.04.2015г., руб.</i>	Нет данных
<i>Субъект права (правообладатель)</i>	ЗАО «Интерлизинг-Центр»
<i>Вид права</i>	Аренда на 49 лет. (зарег. Московским комитетом по регистрации прав (Регистрационный округ № 01/00) 07.09.2000г. за № 77-01/00-08/2000-73496)
<i>Документы основания</i>	Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-04-016643 от 07.07.2000г. с приложениями № 1, № 2, № 3; Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 07.07.2000г. № М-04-016643 по адресу: ул. Тихая, д. 28 от 09.07.2002г.
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Залог в пользу: - ПАО Банк «ФК Открытие» по Договору об ипотеке (залоге недвижимости) № 1091-10-11/И от 15.09.2011 г. (Определение Арбитражного суда г. Москвы от 11.06.2015г. по делу № А40-167126/13); - ООО «ОМТ» (ОГРН 1057747315944, ИНН 7723542657) (Определение Арбитражного суда г. Москвы от 07.05.2014г. по делу № А40-167126/13) - Даина Дмитрия Львовича (паспорт 45 98 № 256305) (Определение Арбитражного суда г. Москвы от 14.05.2014г. по делу № А40-167126/13)
<i>Категория земель</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования</i>	эксплуатация административно-торгового комплекса и благоустройства прилегающей территории.
<i>Кадастровый (или условный) номер</i>	77:04:0004009:32
<i>Предыдущие номера</i>	–
<i>Площадь</i>	2438 кв. м
<i>Кадастровая стоимость</i>	124 671 542,78 руб.
<i>Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)</i>	51 136,81 руб./кв. м
<i>Форма земельного участка</i>	Неправильная форма
<i>Рельеф земельного участка</i>	ровный
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	На земельном участке имеются водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение.
<i>Подъездные пути</i>	Имеются: дороги и дорожки с асфальтовым покрытием
<i>Транспортная доступность</i>	Хорошая
<i>Улучшения земельного участка</i>	Нежилое 2-х этажное

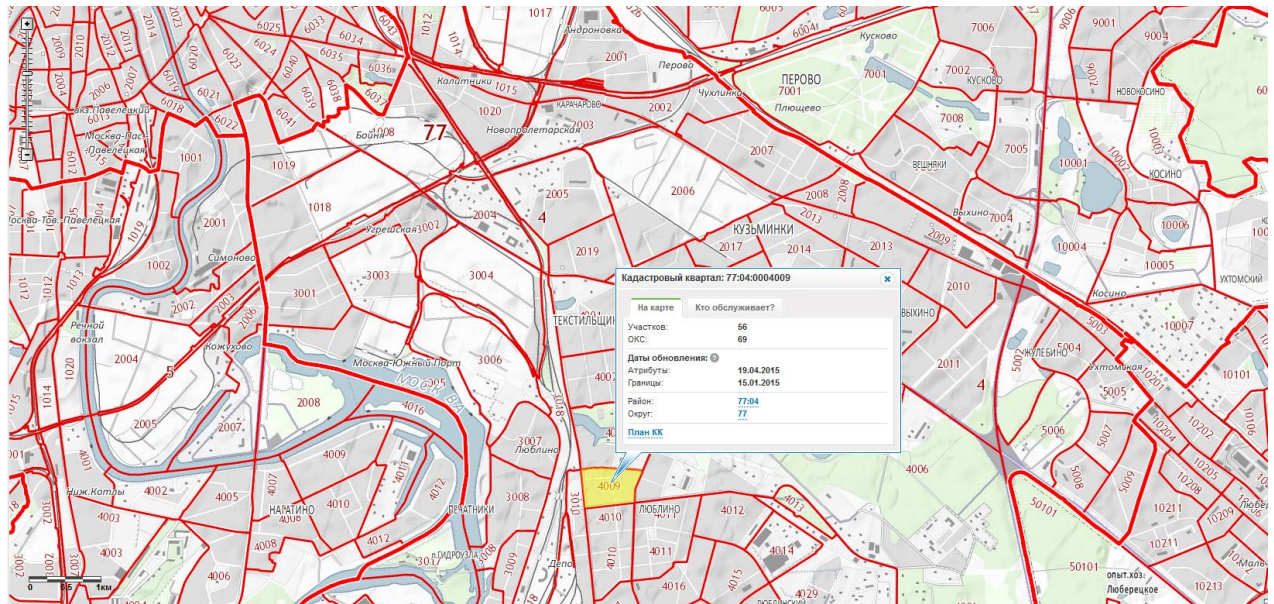
Источник: Данные Заказчика, <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>



Рис. 2. Планы КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



План земельного участка 77:04:0004009:32

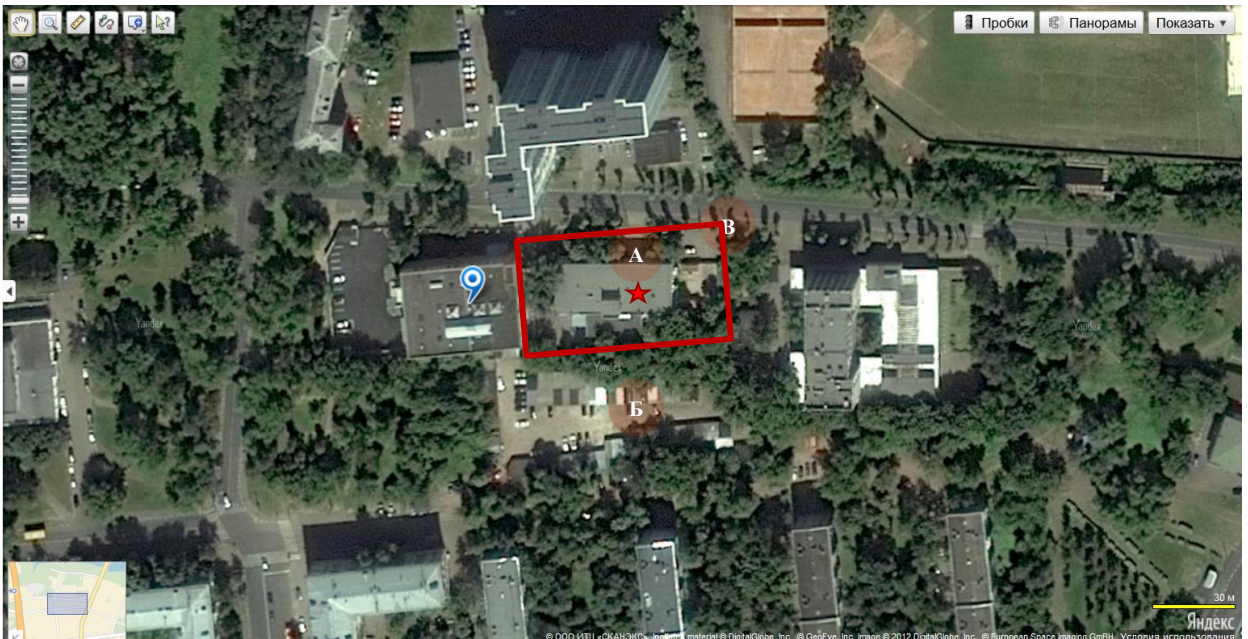


План кадастрового квартала 77:04:0004009

Источник: <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>



Рис. 3. План земельного участка, в пределах которого расположены строения



 Границы земельного участка 77:04:0004009:32

Источник: <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>



Таблица 7. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) ЗДАНИЯ

Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 10.04.2015г., руб.	Дата ввода в экспл.	Год постройки	Назначение	Литера, № на плане	Площадь общая, кв.м*	Площадь застройки, кв.м	Объем строит., куб.м	Этажность	Группа капитальности	Физ. износ*	Характеристика объекта**
Вид (группа) ОС: Строения														
Нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28	н/д	нет данных	нет данных	1973	1973	Склады с офисами	–	1605,9	н/д	н/д	2/без п	н/д	н/д	Кирпичное
Всего: Строения								4631,9	2 837,5					

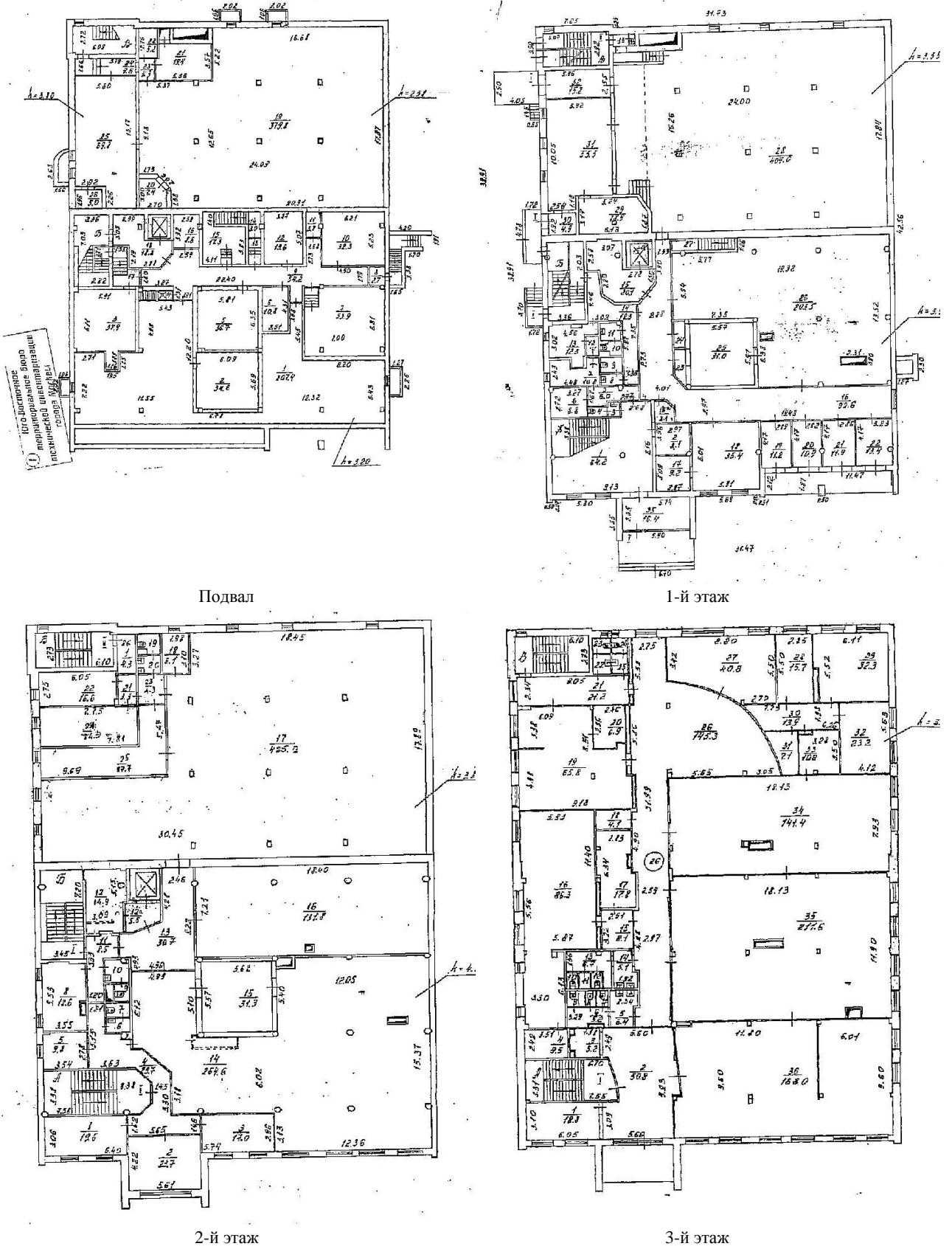
* складские помещения составляют 559,1 кв. м, учрежденческие – 538,1 кв. м, вспомогательные – 507,7

** полностью характеристики здания указать невозможно, в виду отсутствия Технического паспорта БТИ

Источник: документация Заказчика



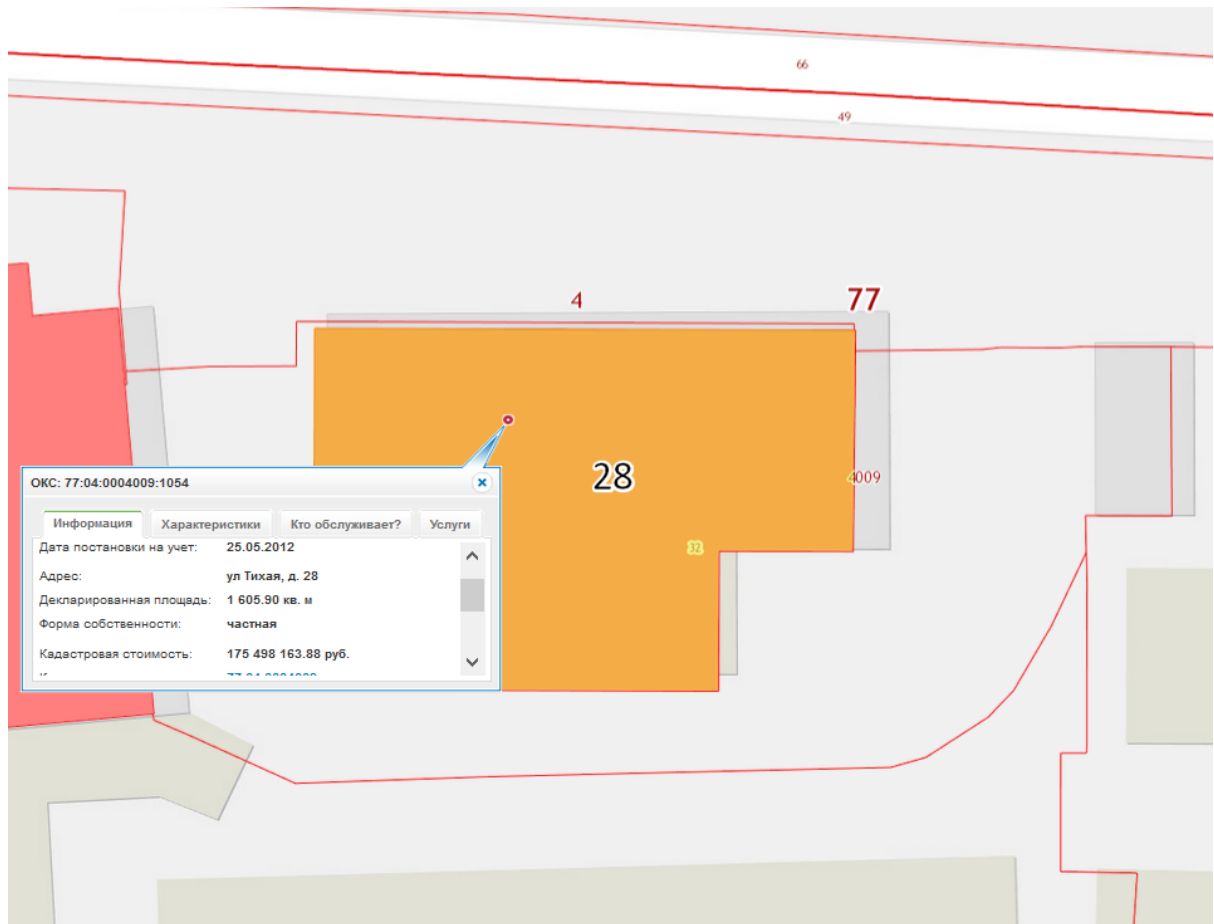
Рис. 4. ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ ЗДАНИЯ



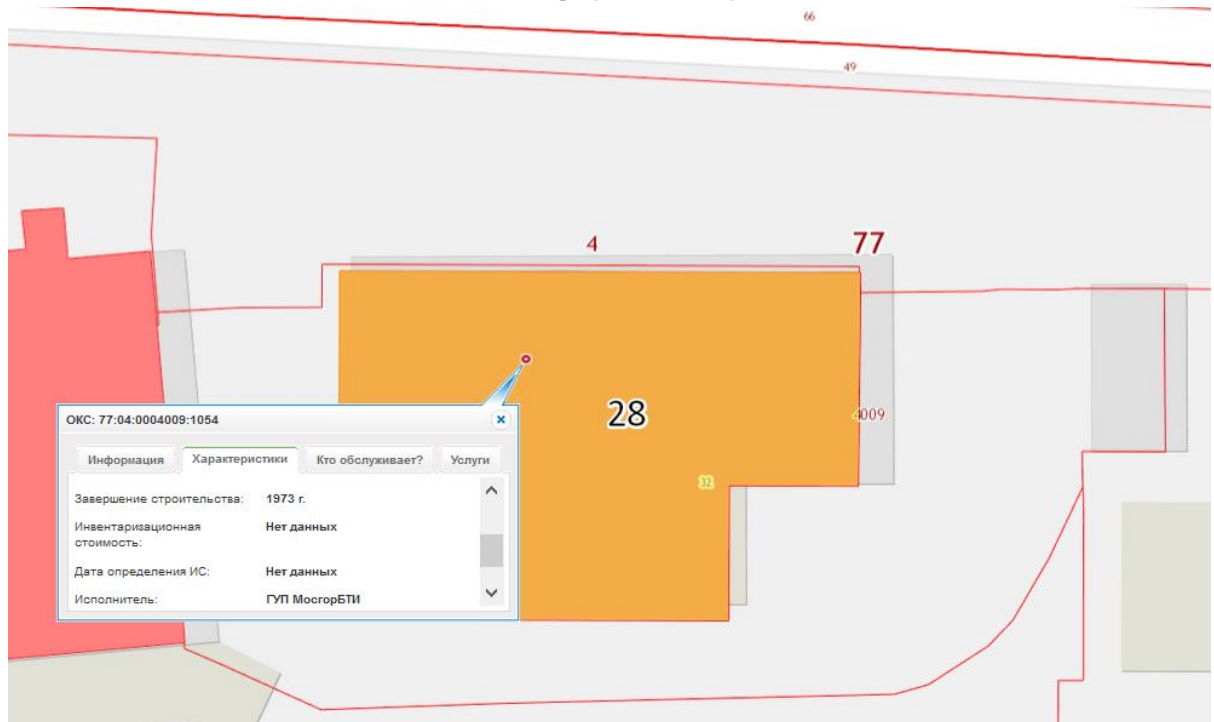
Источник: документация Заказчика



Рис. 5. КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗДАНИЯ



Нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Тихая, д. 28



Нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Тихая, д. 28

Источник: <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

**Таблица 8. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА ТМЦ (ОБОРУДОВАНИЕ)**

№	Наименование	ИНВ	Кол-во	Год приобретения	Первонач. стоимость	Остаточная стоимость	Изготовитель	Модель, марка	Технические характеристики	Примечание
Товарно-материальные ценности (Оборудование)										
1	Имущество в составе: оборудования в количестве 9 ед., находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.		9							
	<i>в том числе</i>									
1.1	Асфальтобетонное покрытие	н/д	1	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Является частью благоустройства земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тихая, д. 28
1.2	Система охранно-пожарной сигнализации	н/д	1	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Является частью инженерных систем обеспечения нежилого здания, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28
1.3	Холодильная камера ХК-1	н/д	1	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	В состав оборудования камеры входит Воздухоохладитель СТЕ 115 М6 ED, 2013 г. выпуска, производство: Испания Оборудование встроено в помещение (5,07х5,12х4,12) здания общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28
1.4	Холодильная камера ХК-2	н/д	1	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	В состав оборудования камеры входит Воздухоохладитель СТЕ 352 Е6 ED, 2013 г. выпуска, производство: Италия Оборудование встроено в помещение (5,27х2,80х4,12) здания общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28
1.5	Камера для хранения сильнодействующих препаратов	н/д	1	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Камера оборудована усиленной дверью, 2-я дверь – решетка Оборудование встроено в помещение (1,62х3,84х4,12) здания общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28
1.6	Система тревожной сигнализации (ком. 8)	н/д	1	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Является частью инженерных систем обеспечения нежилого здания, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28
1.7	Сервер 2U Xeon E52407x2/SYS-6027B-TLF/4x8Gb/3Tb/630W	н/д	1	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	2U Xeon E52407x2/SYS-6027B-TLF/4x8Gb/3Tb/630W	
1.8	Сейф металл. засыпной черн. 46х67	н/д	1	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Материал: металл Размеры: 46х67 Доп. харак-и: засыпной	
1.9	Сейф металл. несгораемый	н/д	1	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Материал: металл Доп. харак-и: несгораемый	
2	Оборудование в количестве 1 ед. (Турникет-трипод TTR-04L, эл. мех. «Люкс»), находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24.		1							
	<i>в том числе</i>									
2.1	Турникет-трипод TTR-04L, эл. мех. «Люкс»	н/д	1	н/д	н/д	н/д	н/д	TTR-04L		Установлен в проходной по адресу: г. Москва, ул. Тихая, д. 24
ИТОГО:			10							



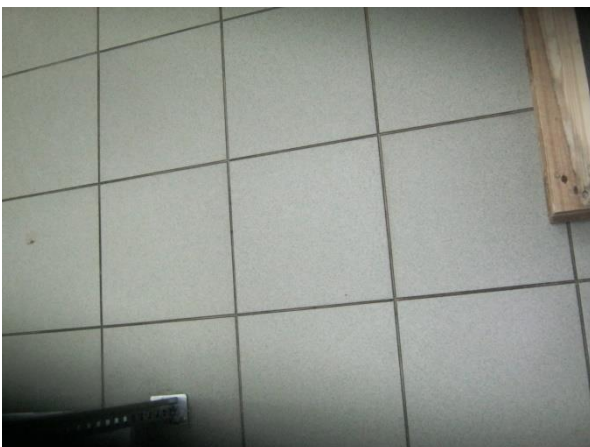
ФОТООТЧЕТ

Обзорные фотографии объекта оценки





Фотографии внутренних помещений
Складские помещения



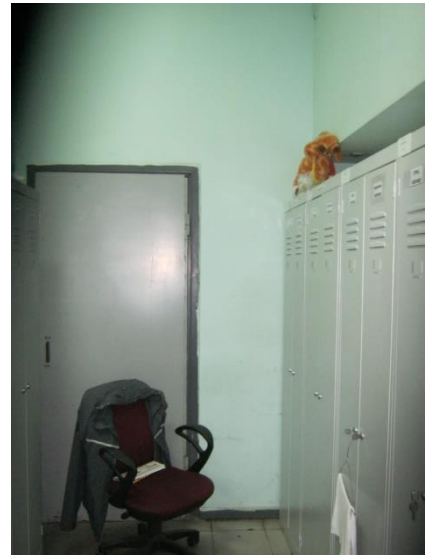


Фотографии внутренних помещений
Офисные помещения





Фотографии оборудования
Вспомогательные помещения





Фотографии оборудования

Оборудование находящееся по адресу: г. Москва, ул. Тихая, д. 28



Дверь Холодильной камеры ХК-1



Установка Холодильной камеры ХК-1



Дверь Холодильной камеры ХК-2



Установка Холодильной камеры ХК-1



Камера для хранения сильнодействующих препаратов



Дверь камеры для хранения сильнодействующих препаратов



Фотографии оборудования

Оборудование находящееся по адресу: г. Москва, ул. Тихая, д. 28



Сервер 2U Xeon E52407x2/SYS-6027B-TLF/4x8Gb/3Tb/630W



Сейф металл. засыпной черн. 46x67



Сейф металл. негораемый

Оборудование находящееся по адресу: г. Москва, ул. Тихая, д. 24



Турникет-трипод TTR-04L, эл. мех. «Люкс»



**ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ, СДЕЛАННЫЕ НА ОСНОВАНИИ АНАЛИЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ
И ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

1. Объект оценки:
 - Нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.
 - Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.
 - Имущество в составе: оборудования в количестве 9 ед., находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.
 - Оборудование в количестве 1 ед. (Турникет-трипод TTR-04L, эл. мех. «Люкс»), находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24.
2. Отрицательные факторы, снижающие потребительскую ценность имущества, представленного к оценке на дату оценки, при условии использования его по назначению в целом не выявлены.
3. Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью и высокой степенью развитости окружающей инфраструктуры.
4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.
5. Собственник и арендатор оцениваемого имущества – ЗАО «Интерлизинг Центр» на дату проведения оценки находится в процедуре конкурсного производства.
6. Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.



9. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В I кв. 2015 ГОДА²

Росстат опубликовал предварительную оценку **ВВП** за I квартал текущего года. В I квартале 2015 г. ВВП сократился на 1,9% к соответствующему периоду 2014 года, что оказалось на 0,3 п. пункта выше предварительной оценки Минэкономразвития России.

В результате оценки поступивших статистических данных, том числе показателей по внешней торговле, Минэкономразвития России скорректировало месячную динамику ВВП за первые три месяца текущего года. В январе годовой ВВП сократился на 1,4%, в феврале - на 1,3%, в марте спад ускорился до 2,7 процента.

Данные за апрель текущего года показали продолжение спада экономики, что определяется как реальным углублением спада, так и относительно более высокой базой прошлого года. По предварительной оценке Минэкономразвития, в апреле сокращение ВВП в годовом выражении составило 4,2%, за январь-апрель 2015 г. объем ВВП уменьшился на 2,4% к соответствующему периоду прошлого года.

Сезонно очищенная динамика ВВП к предыдущему месяцу, по оценке Минэкономразвития России, в апреле сократилась на 0,8% (в январе 2015 г. уменьшилась на 1,0%, в феврале и марте снижение ВВП составляло 0,9%).

Со стороны производства это связано с ускорением темпов падения выпуска обрабатывающих производств, добычи полезных ископаемых, грузооборота транспорта, строительства и торговли, а также с сокращением налогов на продукты и импорт. Отрицательный вклад в ВВП также внесли сокращение розничной торговли в условиях ускоряющейся динамики сокращения реальной заработной платы, спад инвестиций в основной капитал, а также усиление спада экспорта нефти и газа.

В апреле, по оценке Минэкономразвития России, снижение **инвестиций в основной капитал** с исключением сезонного фактора ускорилось до 0,7% против снижения на 0,2% в марте.



Источник: Минэкономразвития России



Источник: Минэкономразвития России

² Источник: Минэкономразвития России. Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в январе-апреле 2015 года. 01.06.2015 г. (<http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/monitoring/20150529>)



По итогам января-апреля инвестиции в основной капитал снизились на 3,7% к соответствующему периоду 2014 года, в том числе в апреле на 4,8%, что является максимальным снижением в текущем году. Доминирующим фактором, сдерживающим инвестиционную активность, остается неопределенность экономической ситуации.

В значительной степени падение инвестиций проявилось в строительстве. Объем работ по виду деятельности **«Строительство»** за четыре месяца сократился на 4,8%, в апреле на 5,2% к аналогичному периоду прошлого года.

Вместе с тем следует отметить положительную динамику, как инвестиций, так и строительства к марту текущего года, рост которых составил 4,1% и 6,0% соответственно.

Сохраняются высокие темпы роста жилищного строительства. Вводы жилья выросли с начала года на 28,4%, в том числе в апреле на 15,2% к соответствующему периоду 2014 года.

По **промышленному производству** в целом после стагнации производства в марте, в апреле продолжилось сокращение (-1,2% к предыдущему месяцу с исключением сезонной и календарной составляющих). В добыче полезных ископаемых после возобновления роста в марте, в апреле добыча вновь сократилась (-0,4%). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды в апреле продолжился рост, составивший 0,9%). В обрабатывающих производствах с начала года отмечается сокращение производства и в апреле оно составило 1,8% (с исключением сезонности).

В отраслях промежуточного спроса в апреле продолжилось сокращение производства в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; в апреле сократилось химическое производство и возобновился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в апреле продолжилось сокращение в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака; возобновился рост производства в отраслях легкой промышленности.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве машин и оборудования, в апреле сократилось производство транспортных средств



Источник: Минэкономразвития России



Источник: Минэкономразвития России



и оборудования; после трехмесячного сокращения возобновился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

Сезонно очищенная динамика по *сельскому хозяйству*, по оценке Минэкономразвития Росси, в апреле снизилась до нулевых значений после роста в предыдущие два месяца.

Положительной динамикой характеризуется производство продукции сельского хозяйства: прирост в январе-апреле к соответствующему периоду 2014 года составил 3,5%, в том числе в апреле – 3,3 процента.

По результатам января - апреля 2015 г. *реальные располагаемые доходы населения* снизились на 2,2% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. В апреле реальные располагаемые доходы снизились на 4,0% против снижения на 1,8% в марте относительно соответствующего периода 2014 года.



Источник: Минэкономразвития России

Реальная *заработная плата* в январе - апреле 2015 г. относительно аналогичного периода прошлого года снизилась 10,2%, в апреле - на 13,2 процента.



Источник: Минэкономразвития России

В апреле отмечено снижение задолженности по заработной плате. По состоянию на 1 мая 2015 г. суммарная задолженность по заработной плате по сравнению с 1 апреля 2015 г. снизилась на 0,4 процента.

В апреле, по оценке Минэкономразвития России, динамика *оборота розничной торговли* с исключением фактора сезонности снизилась на 0,9%, *платных услуг населению* на 0,6 процента.



Источник: Минэкономразвития России



На рынке труда после некоторого обострения в феврале – марте текущего года, связанного с ухудшением экономической ситуации, наблюдается относительная стабилизация. На уровне предыдущего месяца сохранилась **безработица** – 5,6% от экономически активного населения (с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России).

Экспорт товаров в апреле 2015 г., по оценке, составил 32,7 млрд. долл. США (68,7% к апрелю 2014 г. и 100,9% к марту 2015 года).

Импорт товаров в апреле текущего года, по оценке, составил 16,2 млрд. долл. США (58,2% к апрелю 2014 г. и 92,8% к марту 2015 года).

Положительное **сальдо торгового баланса** в апреле 2015 г., по оценке, составило 16,5 млрд. долл. США, относительно апреля 2014 г. снизилось на 16,6 процента.

В апреле 2015 г. продолжилась тенденция к замедлению инфляции. После значительного роста цен в первые три месяца года (3,9% - в январе, 2,2% - в феврале и 1,2% - в марте) в апреле **инфляция** выросла на 0,5%, с начала года - 7,9% (в апреле 2014 г. – 0,9%, с начала года – 3,2%), за годовой период рост составил 16,4% против 16,9% в марте.



Источник: Минэкономразвития России



*ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)*

	2014 год		2015 год		
	апрель	январь - апрель	март	апрель	январь-апрель
ВВП ¹⁾	100,8	100,7	97,3	95,8	97,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,9	103,2	101,2	100,5	107,9
Индекс промышленного производства ³⁾	102,4	101,4	99,4	95,5	98,5
Обрабатывающие производства ⁴⁾	103,9	102,8	98,1	92,8	97,0
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,5 ⁷⁾	102,9 ⁷⁾	104,2	103,3	103,5
Инвестиции в основной капитал	97,4 ⁷⁾	95,5 ⁷⁾	97,3 ⁷⁾	95,2 ⁵⁾	96,3 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	95,1 ⁷⁾	94,1 ⁷⁾	93,3 ⁷⁾	94,8	95,2
Ввод в действие жилых домов	114,3 ⁷⁾	128,9 ⁷⁾	124,4	115,2	128,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾⁷⁾	100,5	97,9	98,2	96,0	97,8
Реальная заработная плата ⁷⁾	103,2	104,1	89,4 ⁵⁾	86,8 ⁵⁾	89,8 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата ⁷⁾ , руб.	32947	30780	32642 ⁵⁾	32805 ⁵⁾	31876 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,3		5,9	5,8 ⁶⁾	
Оборот розничной торговли	103,0 ⁷⁾	103,6 ⁷⁾	91,3	90,2	92,5
Объем платных услуг населению ⁷⁾	100,3	101,0	99,5	97,4	99,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	47,6	170,6	32,4	32,7 ⁸⁾	121,8 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	27,8	100,3	17,4	16,2 ⁸⁾	61,6 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	106,6	106,8	54,5	59,2	54,3

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

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

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

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

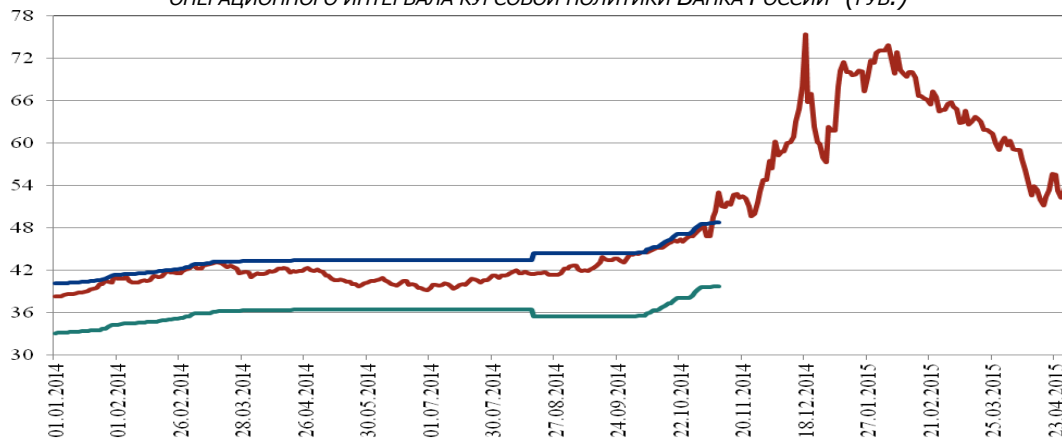
⁸⁾ Оценка

Источник: Минэкономразвития России



В первой половине апреля текущего года наблюдалось существенное укрепление российской национальной валюты, чему способствовали продолжающаяся стабилизация финансового сектора, достаточные объемы предоставления Банком России иностранной валюты на возвратной основе, рост цен на нефть и увеличение объемов вторичных торгов на внутреннем валютном рынке. Во второй половине месяца **курс рубля** стабилизировался, **стоимость бивалютной корзины** составила около 53 рублей. По итогам апреля 2015 г. официальный курс доллара США к рублю снизился на 11,3%, до 51,1388 руб. за доллар США на 1.05.15, курс евро к рублю – на 7,9%, до 57,1578 руб. за евро, стоимость бивалютной корзины уменьшилась на 9,7%, до 53,8474 рубля.

СТОИМОСТЬ БИВАЛЮТНОЙ КОРЗИНЫ И ГРАНИЦЫ ПЛАВАЮЩЕГО ОПЕРАЦИОННОГО ИНТЕРВАЛА КУРСОВОЙ ПОЛИТИКИ БАНКА РОССИИ* (РУБ.)

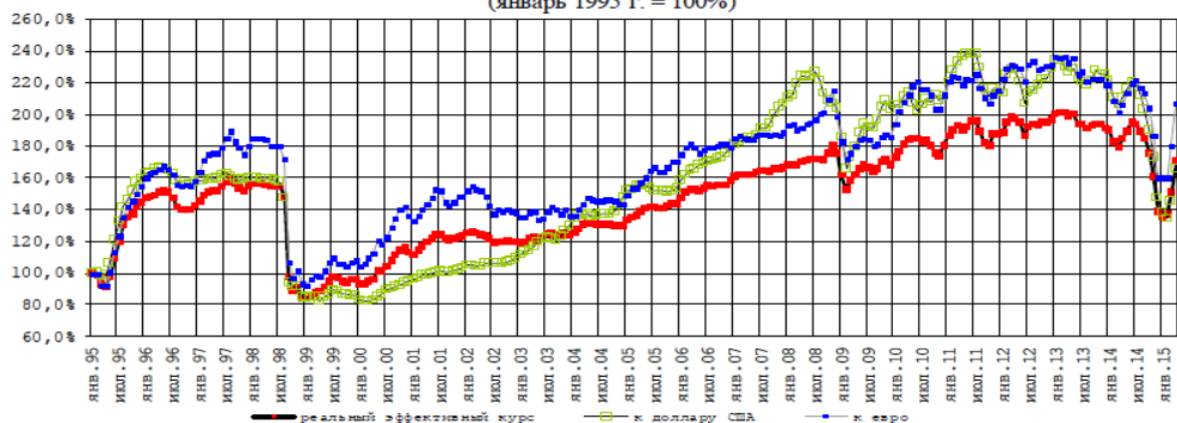


* С 10.11.2014 г. интервал допустимых значений стоимости бивалютной корзины был отменен в связи с изменением механизма курсовой политики Банка России

Источник: Минэкономразвития России

По расчетам Минэкономразвития России, за апрель текущего года укрепление рубля в реальном выражении к доллару составило 14,2%, к евро – 14,9%, к фунту стерлингов – 15%, к швейцарскому франку – 12,8%, к японской иене – 13,1%, канадскому доллару – 12,7%, к австралийскому доллару – 14,8%. В целом за январь-апрель (из расчета апрель 2015 года к декабрю 2014 года) реальное укрепление рубля к доллару составило 12,4%, к евро – 29%, к фунту стерлингов – 19,05%, к швейцарскому франку – 12,55%, к японской иене – 13%, к канадскому доллару – 20,1%, к австралийскому доллару – 20,8 процента.

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



Источник: Минэкономразвития России



10. АНАЛИЗ РЫНКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном разделе проводится анализ основных рынков имущества в составе объекта оценки, вносящего наибольший (преимущественный) вклад в совокупную рыночную стоимость объекта оценки.

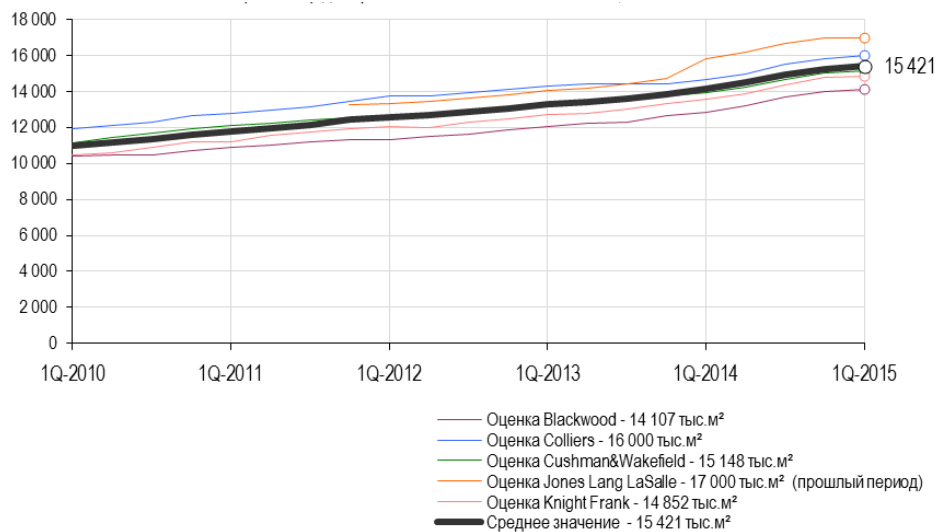
Обзор рынков офисной и складской недвижимости Москвы в I квартале 2015 г.³

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Предложение

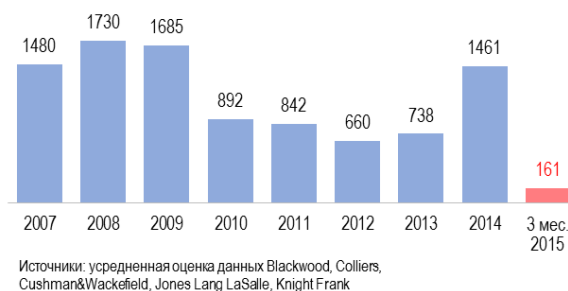
Общая площадь качественных офисных помещений в Москве оценивается ведущими аналитиками в диапазоне 14.1-17 млн.м². Среднее значение – 15.4 млн.м².

ОБЩИЕ ПЛОЩАДИ ОФИСОВ КЛАССОВ «А» и «В» в МОСКВЕ, ТЫС. М²:



Годовой прирост (с 1Q-2014 по 1Q-2015) – 1 251 тыс. м² (+8.8%).

ВВОД НОВЫХ ОФИСОВ В МОСКВЕ, ТЫС. М²:



³ Источник: По материалам аналитического исследования Группы компаний «КОНТИ» «Обзор рынка недвижимости Москвы 1 квартал 2015» (http://konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2015_1q.pdf)



«Объем строящихся помещений продолжает быть высоким – всего строится около 2,3 млн. кв. м новых качественных офисов. Однако строительная активность в последнее время заметно снизилась. Все чаще сроки ввода зданий в эксплуатацию сдвигаются на более поздние периоды. В среднем, по проектам в существенной степени готовности сроки строительства сдвигаются на полгода. Новые «бумажные» проекты откладываются на неопределенный период».

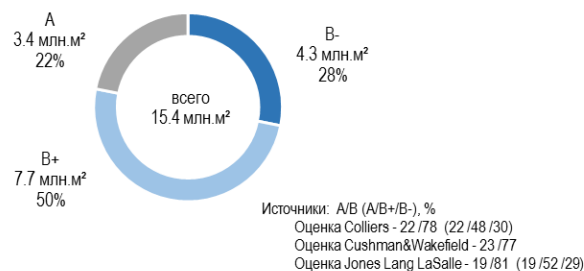
(Источник: *Cushman & Wakefield*)

«Территориальное распределение нового предложения отражает сложившуюся тенденцию децентрализации».

(Источник: *Colliers*)

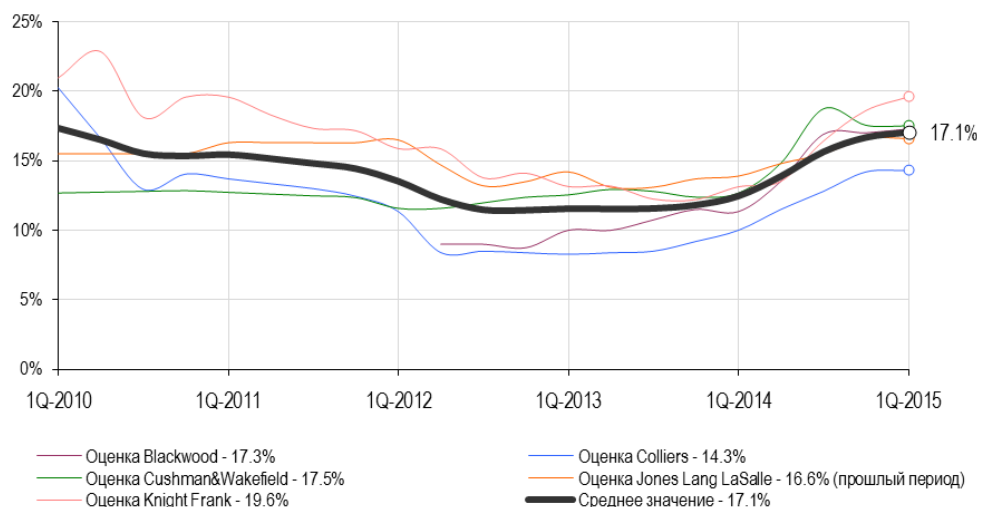
Около половины объема предложения представлено в классе «В+»:

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСОВ МОСКВЫ ПО КЛАССАМ:



Доля вакантных (свободных) площадей качественных офисов в Москве – 17.1%.
Изменение за год: рост на +4.8% (процентных пункта).

ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ ОФИСОВ КЛАССОВ «А» И «В» В МОСКВЕ:





«Причиной этому (роста вакантных площадей) послужила возросшая девелоперская активность: объемы нового предложения почти в 3 раза превышают чистое поглощение...»

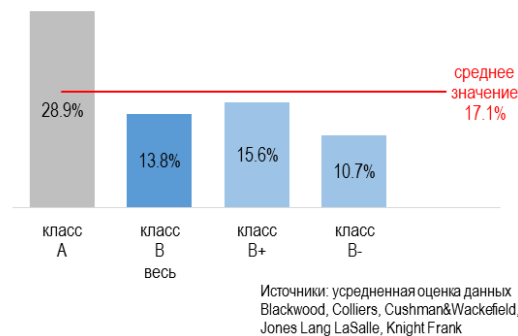
(Источник: Colliers)

«На рынке сформировалась устойчивая избыточность предложения: объемы нового строительства значительно превышают текущие потребности арендаторов в новых площадях».

(Источник: Cushman & Wakefield)

Наибольший процент вакантных (свободных) площадей приходится на класс «А»:

Доля вакантных (свободных) площадей в зависимости от класса офисов:



Спрос

«Основным типом сделок, определяющим активность на текущем рынке, является пересмотр условий аренды».

Тенденция децентрализации спроса, наметившаяся в 2013 г, в условиях падающего рынка, изменилась. Компании по-прежнему желают снизить затраты на аренду офиса и рассматривают преимущественно объекты за пределами садового кольца. однако на фоне снижения ставок аренды они могут позволить себе менее удаленные от центра опции, ставки аренды в которых будут незначительно отличаться от объектов сопоставимого качества в районе МКАД. так, по итогам I квартала 2015 г. наибольшая доля (43%) в общем объеме сделок по аренде офисных площадей пришлась на офисы в районе третьего транспортного кольца».

(Источник: Colliers)

«...Порядка 79% сделок на рынке офисной недвижимости было совершено по договорам аренды и 21% - по договорам купли-продажи. Среди сделок по аренде офисных помещений доминируют сделки в классе «А» - 49% от всех совершенных сделок по аренде помещений, на класс «В+» приходится 47% сделок. Количество сделок по аренде помещений класса «В-» немногочисленно и составляет порядка 4%».

В структуре спроса на аренду качественных офисных помещений по метражу наибольшим спросом пользуются офисные блоки площадью 500 - 1 500 кв. м, составляя порядка 41% сделок по аренде офисов. Остальной спрос равномерно распределен между блоками площадью до 500 кв. м и блоками свыше 1 500 кв. м, по 30% соответственно».

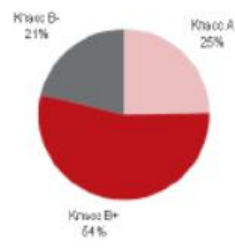
(Источник: Blackwood).



Распределение спроса за 2014 год по видам деятельности арендаторов



Структура спроса за 2014 год по Классам офисов



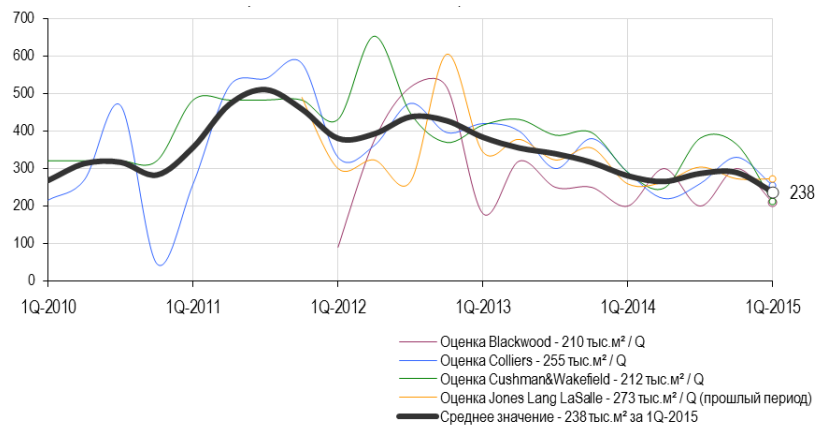
Распределение поглощения по секторам экономики, %



Источник: Jones Lang LaSalle

Источник: Colliers

ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЕ ОБЪЕМЫ СДЕЛОК ПО ОФИСАМ КЛАССОВ «А» И «В»:



Увеличение числа вакантных площадей на фоне сокращения спроса свидетельствует о дисбалансе спроса и предложения:

СПРОС И СВОБОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ОФИСАМ КЛАССОВ «А» И «В» В МОСКВЕ:



Сегодня, в условиях негативной динамики макроэкономических показателей, а также высокой степени неопределенности на рынке коммерческой недвижимости, ряд компаний рассматривает возможность покупки офисного помещения для собственного размещения. В свою очередь на рынок выходит все больше объектов, собственники которых готовы продавать офисные площади.

(Источник: Knight Frank)



Арендные ставки

«После пика девелоперской активности на фоне экономических потрясений конца 2014 г. (девальвация рубля, падение цен на нефть ниже \$60 за баррель, санкционные ограничения и повышение ключевой ставки) в офисном сегменте наблюдается процесс активного реформирования рынка, который прежде всего коснулся коммерческих условий: адаптация собственников к новым реалиям путем изменения условий договоров, перехода на рублевые ставки и их понижения до уровня, отвечающего платежеспособному спросу».

(Источник: *Colliers*)

«Деолларизация договоров аренды по-прежнему остается основным трендом рынка. Практически во все бизнес-центрах Москвы можно арендовать помещение за рубли, или зафиксировать валютный курс, или коридор, если не на весь срок, то на 1-2 первых года аренды».

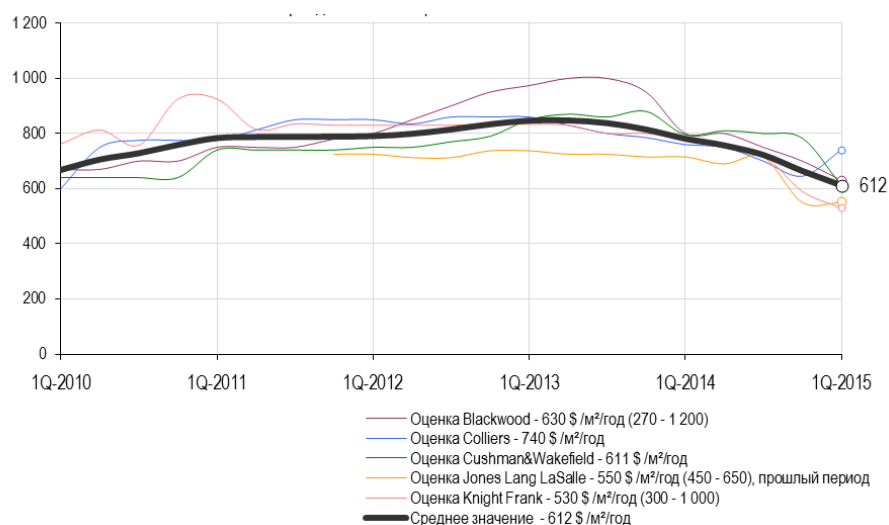
(Источник: *Cushman*)

«... сегодня на рынке мы отмечаем ситуацию, когда значительная часть собственников готова идти на уступки и предлагать рублевую ставку аренды, фиксацию курса валют, а также введение валютного коридора. однако на рынке офисов класса а толь-ко единичные владельцы объектов готовы к изменению коммерческих условий на весь срок действия договора: по состоянию на конец I квартала 2015 г. всего 12% офисных площадей класса а предлагаются на подобных условиях. Чаще привязка к российской национальной валюте предусматривается на первые 2 года, после чего арендодатели планируют перевод платежей в иностранную валюту по действующему на момент подписания официальному курсу ЦБ РФ».

(Источник: *Knight Frank*)

Арендные ставки на офисы класса «А» за год снизились на -20.4% и составили в среднем 612 \$/м²/год.

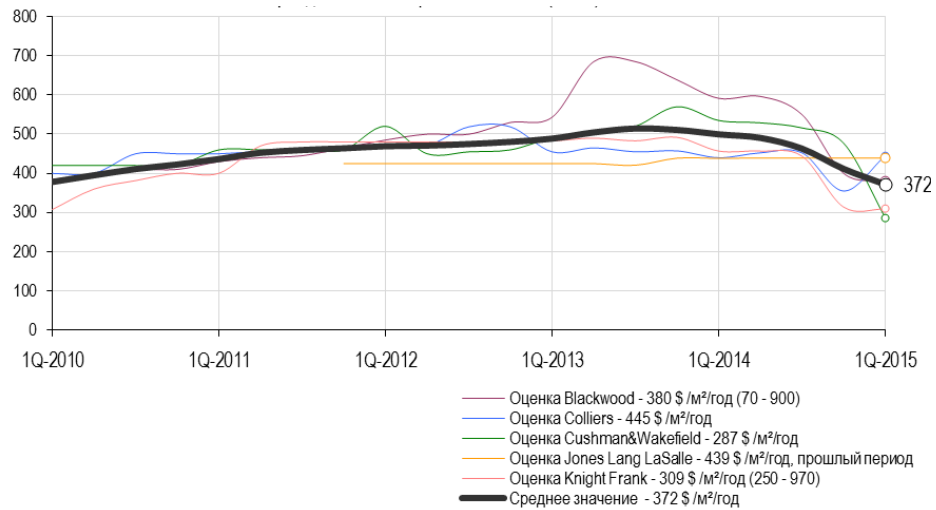
АРЕНДНЫЕ СТАВКИ ОФИСОВ КЛАССА «А» В МОСКВЕ:



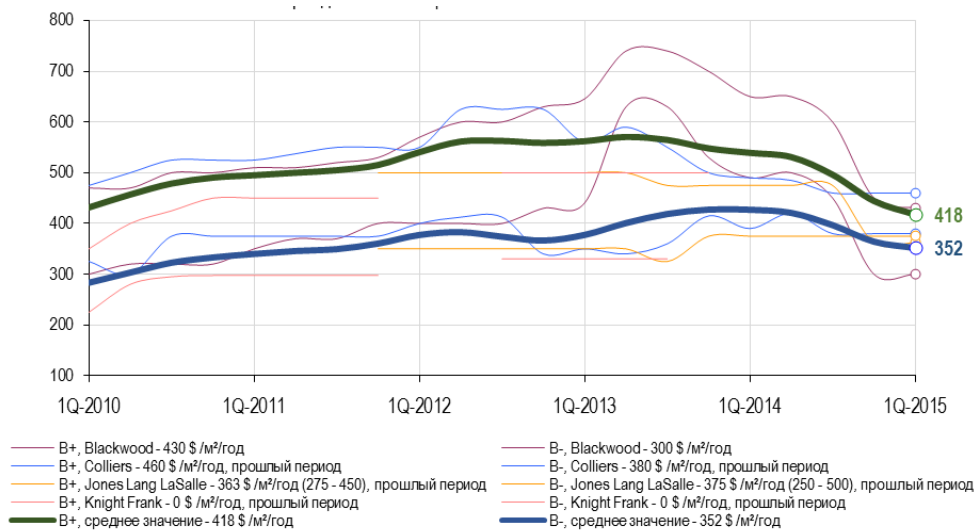


Арендные ставки на офисы класса «В» (всего) за год снизились на -24.4% и составили в среднем 372 \$/м²/год.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ ОФИСОВ КЛАССА «В» (ВСЕГО) В МОСКВЕ:

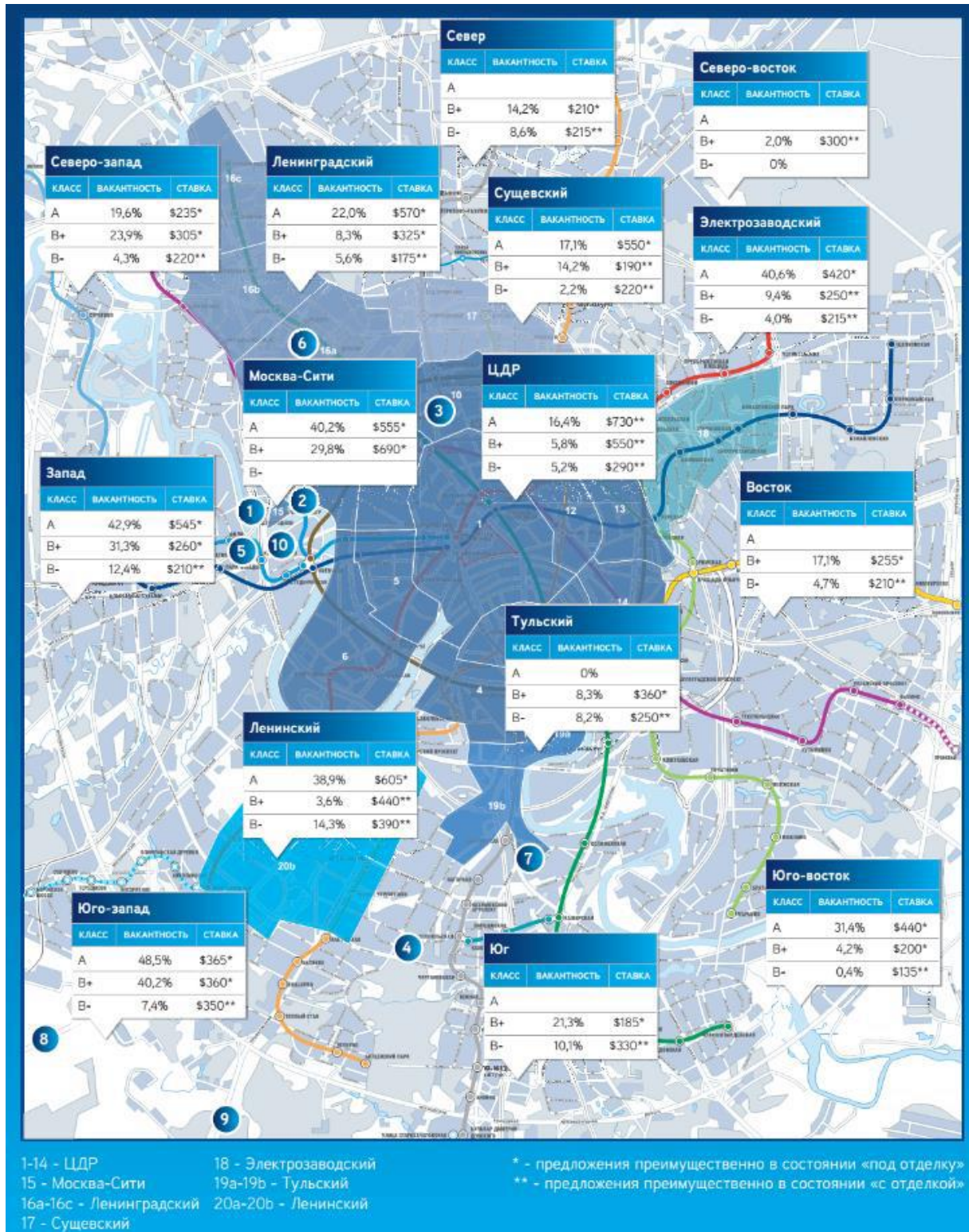


АРЕНДНЫЕ СТАВКИ ОФИСОВ КЛАССОВ «В+» И «В-» В МОСКВЕ:





Цены предложения по районам Москвы:



Источник: Colliers



ДЕЛОВЫЕ РАЙОНЫ МОСКВЫ. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ:

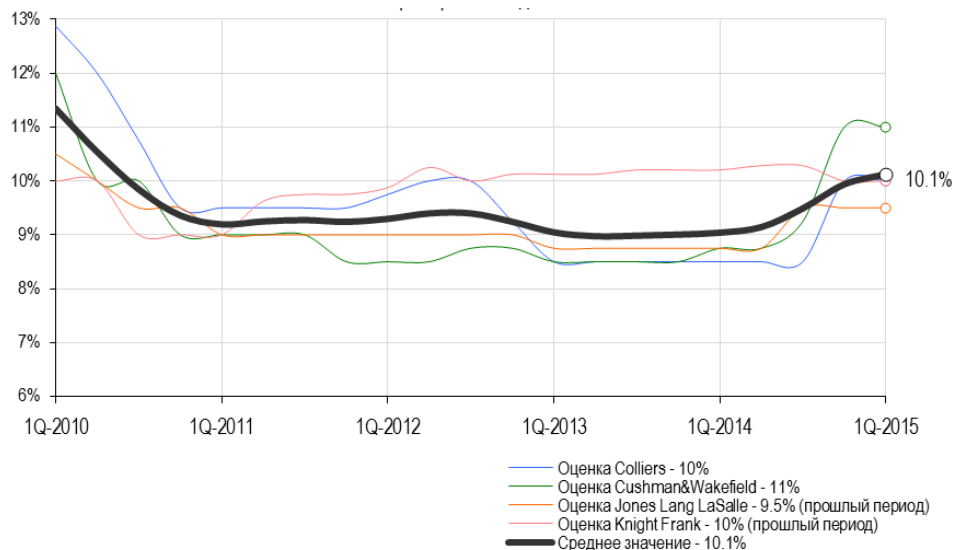
Район		Арендная площадь, тыс. м ²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %	
			\$/м ² /год	руб./м ² /год			\$/м ² /год	руб./м ² /год		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	940	49 795	14,9	387	20 509	10,0		
Садовое кольцо	СК Юг	918	529	28 019	21,3	457	24 245	10,0		
	СК Запад	273	916	48 540	8,1	532	28 190	7,0		
	СК Север	560	769	40 733	6,4	598	31 363	11,0		
	СК Восток	401	511	27 107	18,8	407	21 586	20,0		
Третье транспортное кольцо	Ленинский	270	528	-	9,1	419	22 194	25,0		
	Тульский	900	-	-	-	390	20 669	15,1		
	Хамовники	260	980	51 949	20,7	592	31 381	1,7		
	Киевский	393	472	25 000	100,0	487	25 791	58,0		
	Пресненский	357	448	23 729	7,3	500	26 509	7,1		
	Проспект Мира	160	483	25 583	34,6	298	17 825	16,0	15,0	
	Тверской-Новослободский	738	828	43 905	19,5	403	21 340	4,5		
	Басманный	502	-	-	-	352	18 645	16,0		
	Таганский	227	450	-	82,9	218	11 575	14,0		
	Волгоградский	383	-	30 000	48,0	278	14 736	3,0		
	ММДЦ «Москва-Сити»	803	618	27 458	44,2					
ТТК-МКАД	ЧТК-МКАД Север	659	598	31 696	1,9	221	11 737	19,0		
	ЧТК-МКАД ЮГ	1 634	473	25 058	51,7	262	13 878	18,0		
	ЧТК-МКАД Запад	1 164	526	27 857	16,3	381	20 184	13,0		
	ЧТК-МКАД Восток	649	404	-	49,3	249	13 199	12,0		
МКАД	МКАД Север	525	-	-	-	177	9 400	17,0		
	МКАД Юг	413	336	17 810	66,8	171	9 057	18,0		
	МКАД Запад	1 703	310	16 409	28,0	245	12 977	30,0		
	МКАД Восток	248	-	-	-	-	-	-		
Итого		14 852	530	27 093	29,0	309	16 769	16,7		

Источник: Knight Frank (1 кв. 2015г.)

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. По различным оценкам ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы составляют 9.5- 11%, в среднем – 10.1%. Изменение за год: рост на +1.1% (процентных пункта).

Ставки капитализации офисной недвижимости Москвы:





Прогнозы

«До конца 2015 г. по заявлениям девелоперов должно быть достроено еще порядка 1 млн. м², однако, по нашим прогнозам, будет введено не более 60% от этой цифры (600 тыс. м²). Несмотря на высокую степень готовности, часть заявленного объема ввода уже перенесена на более поздние периоды, что в свою очередь несколько сдержит рост уровня свободного предложения.

... Вопреки опасениям по резкому падению спроса в I квартале, деловая активность все же не так сильно снижалась. Тем не менее в 2015 г. сохранится понижающаяся динамика спроса, ввиду того что иностранные компании продолжают сдерживать свое развитие, а российские компании пока ограничены в финансовых ресурсах для расширения.

... Дальнейшее поведение ставок аренды будет в значительной степени определяться как уровнем вакантности на рынке, так и волатильностью курса национальной валюты, укрепление которой может способствовать развитию многих потенциальных арендаторов. Мы будем также наблюдать продолжение прошлогодних трендов относительно изменения коммерческих условий договоров, а именно переход на рублевые ставки и фиксацию верхней границы валютного коридора».

(Источник: *Colliers*)

«...в 2015 г. запланирован почти 1 млн. м² качественных офисных площадей, однако в текущих условиях девелоперы, вероятнее всего, будут корректировать сроки ввода объектов в эксплуатацию.

...мы не ожидаем замораживания строительства объектов, заявленных к вводу в эксплуатацию до конца года, но при текущей конъюнктуре рынка собственники объектов, находящихся на начальной стадии строительства, а также на этапе проекта, будут приостанавливать их реализацию.

...в условиях нестабильного рынка объем сделок будет формироваться преимущественно за счет активности по пересмотру текущих условий договоров аренды, а объем чистого поглощения – оставаться на низком уровне. С учетом запланированного к вводу в эксплуатацию объема офисных площадей продолжится рост уровня вакантных площадей: по нашим оценкам, в офисах класса а этот показатель по итогам 2015 г. может превысить уровень 35%».

(Источник: *Knight Frank*)

«Мы ожидаем снижение объема ввода новых помещений в 2015 году до 640 тыс. кв. м – это на 30% ниже того прогнозного объема, который мы ожидали в конце 2014 года. В 2016 году объем нового предложения может сократиться еще больше.

Если экономика в ближайшие годы будет развиваться согласно планам и прогнозам правительства, рынок офисной недвижимости сможет выйти из кризиса только через 4-5 лет. Тренд дедолларизации, продолжившийся в начале 2015 года, останется актуальным в течение ближайшего года».

(Источник: *Cushman & Wakefield*)

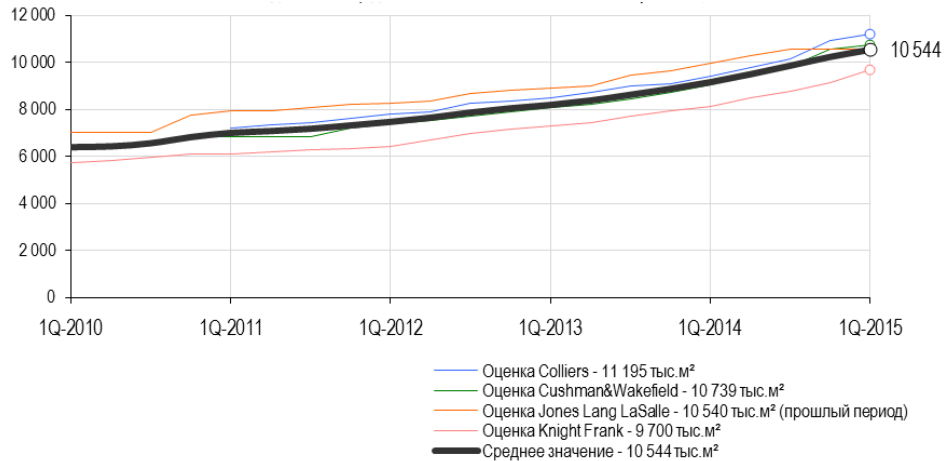


СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Предложение

Общие площади качественных складов классов в Московском регионе по различным оценкам составляют 9.7 - 11.2 млн. м², среднее значение – 10.5 млн. м².

СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ КЛАССОВ «А» И «В» В МОСКВЕ, ТЫС. М²:



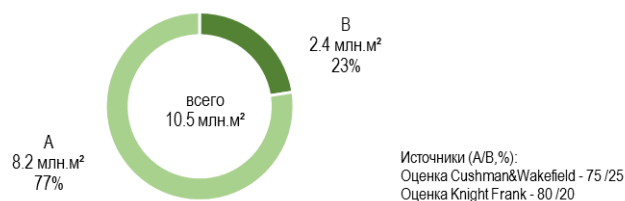
Годовой прирост (с 1Q-2014 по 1Q-2015) – 1405 тыс. м² (+15.4%), что является рекордным показателем.

Ввод новых складов в Московском регионе, тыс. м²:



Большая часть предложения представлена складами класса «А»:

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КАЧЕСТВЕННЫХ СКЛАДОВ МОСКВЫ ПО КЛАССАМ:





Впервые с 2008 году в сегменте складской недвижимости наступил рынок арендатора - в середине 2014 года было зафиксировано снижение средневзвешенной запрашиваемой стоимости аренды, которое составило в среднем 20%. При этом, учитывая переход рынка на фиксацию ставок в рублях, реальные долларové ставки снизились гораздо больше. Запрашиваемые ставки в рублевом эквиваленте остались на уровне курса 33 рубля за 1 USD 4500 руб./кв. м/год для класса «А», 4200 руб./кв. м/год для класса «В+». Однако стоимость аренды в Московском регионе сильно дифференцирована по направлениям, удаленности, готовности и другим факторам. Выгодные предложения сейчас можно найти в районах с наибольшей концентрацией новых складских комплексов, например на Юге и Севере.

(Источник: S.A. Ricci)

Спрос

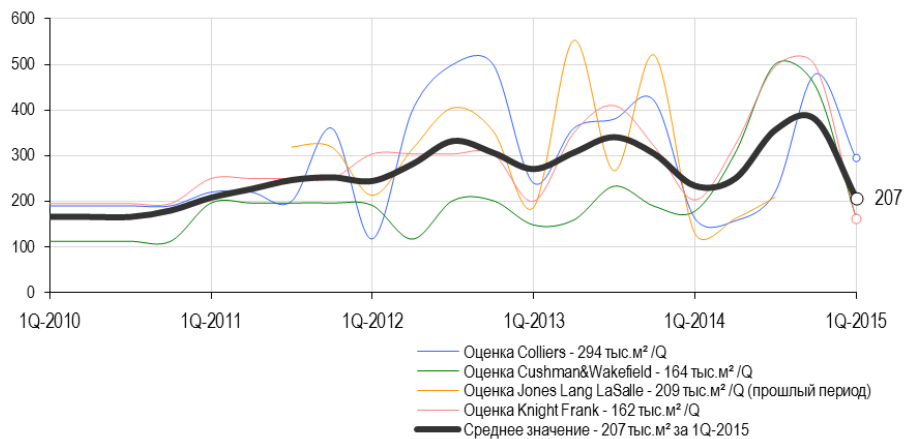
«Спрос на складские помещения в I кв. 2015 г. в Московском регионе оказался стабильным.»

(Источник: Colliers)

«В Московском регионе спрос на складские площади остается стабильным. В I кв. 2015 года заключено сделок на 250 тыс. кв. м. В том числе в I квартале была заключена одна из самых крупных сделок на рынке по покупке складских площадей — компания Leroy Merlin купила 100 тыс. кв. м в Индустриальном Парке «Южные врата».

(Источник: Cushman & Wakefield)

ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЕ ОБЪЕМЫ СДЕЛОК ПО СКЛАДАМ КЛАССОВ «А» И «В», ТЫС. М² В КВАРТАЛ:

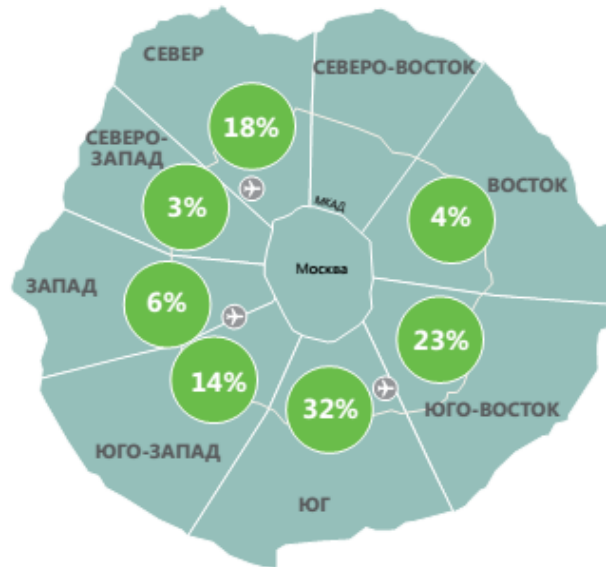


«Анализ сделок I квартала 2015 г. показывает, что среди арендаторов качественных складских помещений преобладали транспортные и логистические компании, на чью долю пришлась почти половина объема поглощения. наблюдавшееся на рынке увеличение спроса на услуги логистических операторов сегодня, в условиях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

(Источник: Knight Frank)



*РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ПОГЛОЩЕНИЯ КАЧЕСТВЕННЫХ
СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАПРАВЛЕНИЯ:*



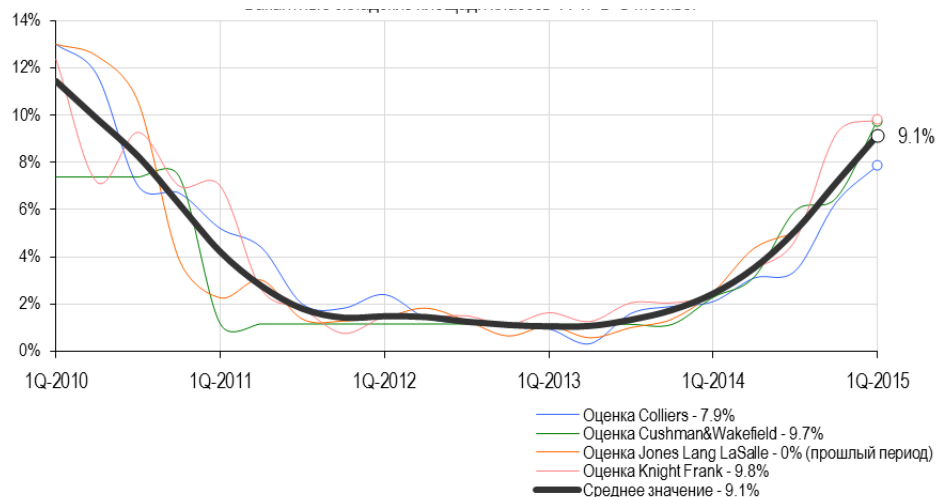
Источник: Knight Frank

«Высокие объемы строительства на фоне изменяющейся экономической ситуации и сниженной активности арендаторов привели к росту уровня вакантности».

(Источник: Cushman & Wakefield)

Доля вакантных (свободных) складских площадей в Москве составляет 9.1%, показывая за год рост на +6.8% (процентных пункта).

ВАКАНТНЫЕ СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ КЛАССОВ «А» И «В» В МОСКВЕ:



Увеличение доли вакантных площадей привело к сокращению дефицита складских помещений, который наблюдался несколько последних лет:



СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ КАЧЕСТВЕННЫХ СКЛАДОВ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ, ТЫС. М²:



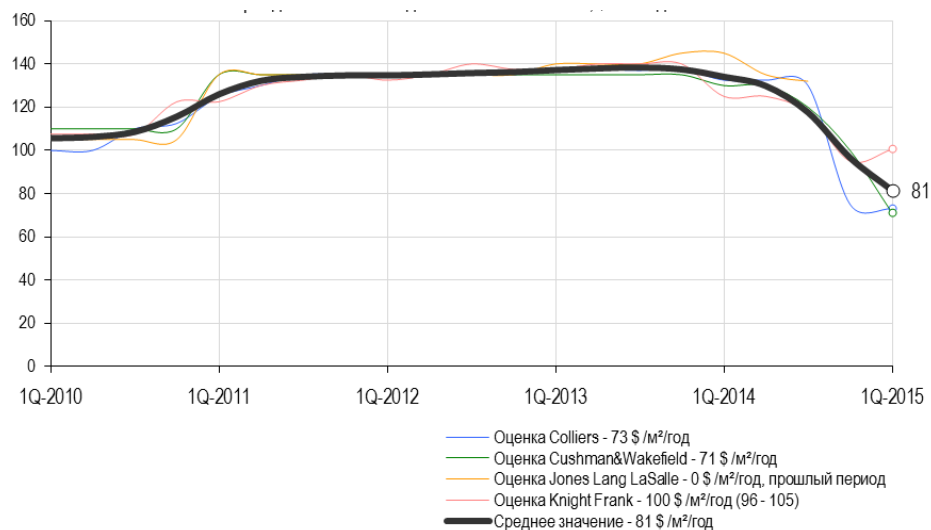
«На рынке качественной складской недвижимости Московского региона заметны значительное усиление конкуренции среди девелоперов и активная борьба за арендаторов. Девелоперы готовы идти на уступки, давать дополнительные скидки для удержания текущих и привлечения новых арендаторов. Особенно сложная конкурентная ситуация наблюдается на севере и юго-востоке Московской области в связи с большими объемами строительства новых качественных объектов»

(Источник: Colliers)

Арендные ставки

Средние арендные ставки на склады класса «А» за год снизились на -39% и составили ~81 \$/м²/год.

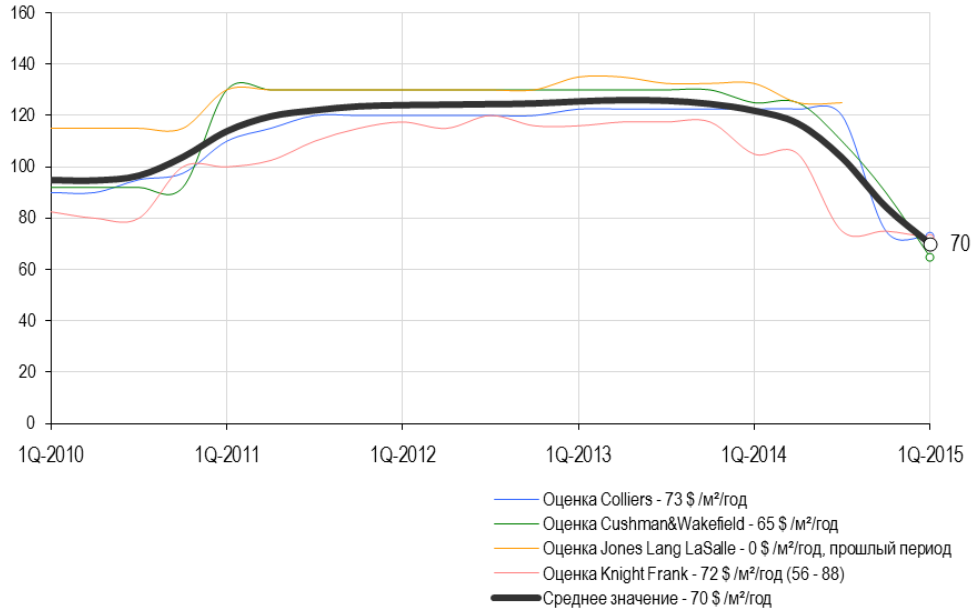
АРЕНДНЫЕ СТАВКИ СКЛАДОВ КЛАССА «А» В МОСКВЕ \$/М²/ГОД:



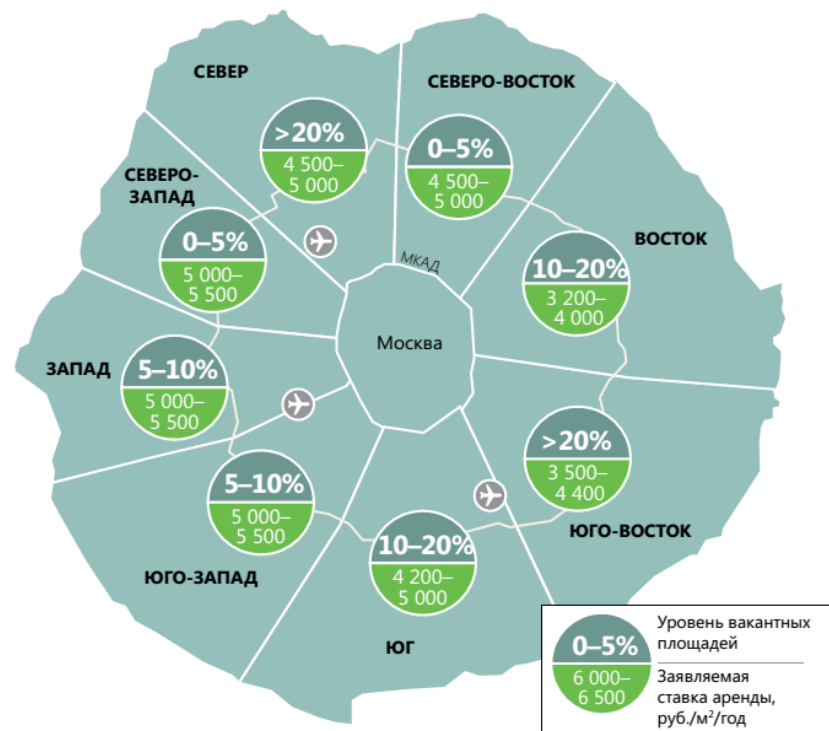


Средние арендные ставки на склады класса «В» за год снизились на -42% и составили ~70 \$/м²/год.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ СКЛАДОВ КЛАССА «В» в МОСКВЕ:



Заявляемые ставки аренды и распределения свободных площадей по направлениям:



Источник: Knight Frank



Операционные расходы⁴

По данным нового исследования компании CBRE, операционные расходы в сегменте рынка офисно-складской недвижимости составляют \$32 – 40/кв. м/год, коммунальные платежи – \$8 – 12/кв. м/год.

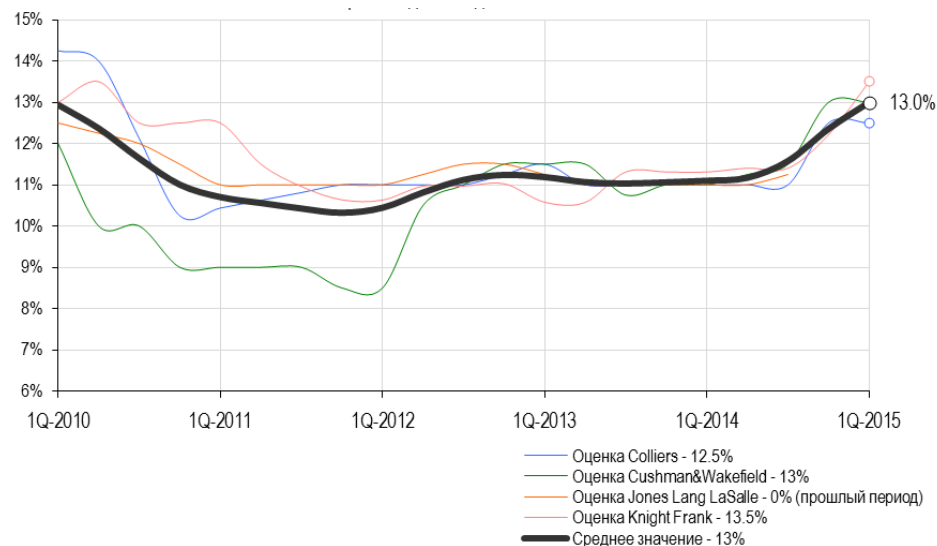
Продажа⁵

По данным аналитиков компании «Склад Менеджмент» средний уровень стоимости 1 кв. м складской недвижимости на рынке московского региона находится на уровне 1300 – 8500 долларов за кв. м.

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. По различным оценкам ставки капитализации для качественной складской недвижимости Москвы составляют 12.5-13.5%, в среднем – 13%. Изменение за год: рост +1.9% (процентный пункт).

Ставки капитализации складской недвижимости Москвы:



⁴ Источник: По материалам аналитического исследования компании CBRE Group, Inc. (NYSE:CBG) «Рекордный ввод складских площадей ожидается на московском рынке складской недвижимости в IV квартале 2014» (<http://theproperty.ru/pressroom/articles/307/>)

⁵ Источник: По материалам аналитической статьи компании «Склад Менеджмент» «Складская недвижимость Москвы и МО – обзор рынка за I полугодие 2014 года» (<http://zdanie.info/2393/2421/news/4930>)



Прогнозы

«В Московском регионе продолжается тенденция увеличения объемов свободных площадей на рынке, и, по оценкам аналитиков, в 2015 г. на рынок выйдет незначительное число спекулятивных объектов, так как в основном девелоперы настроены на строительство складских комплексов под заказчика в формате built-to-suit, что позволит им избежать рисков в текущей экономической ситуации. Несмотря на это, появляется ряд заявленных спекулятивных проектов, строительство и ввод которых ожидается в 2016-2017 гг.»

(Источник: *Colliers*)

«Мы ожидаем плавного снижения доли вакантных площадей к концу года при отсутствии нового строительства. Наиболее качественные и востребованные объекты будут заполнены в течение года. Уже в начале 2016 года это может привести к дефициту складских площадей определенной площади и конфигурации, необходимых заказчику, и, как следствие, к активизации сегмента built-to-suit.»

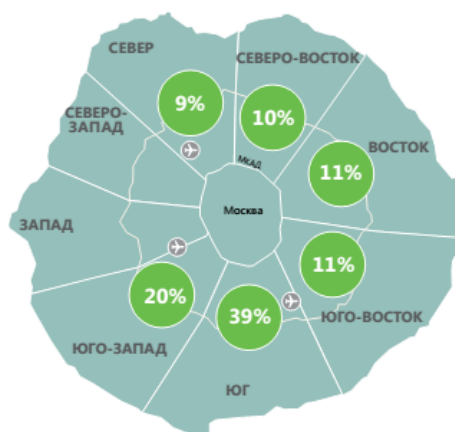
(Источник: *Cushman & Wakefield*)

«До конца текущего года мы прогнозируем ввод в эксплуатацию около 500 тыс. м² качественных складских площадей. Общий объем нового предложения по итогам года составит около 700–800 тыс. м², что на 45% ниже рекордного значения 2014 г. и сопоставимо с объемами ввода 2013 г. стоит отметить, что около 70% из заявленных проектов строится на южных направлениях (юг, юго-запад, юго-восток).»

В 2015 г. мы ожидаем дальнейшего снижения спроса на складские помещения. Так, общий объем поглощения к концу года может составить порядка 550–600 тыс. м², что на 20% ниже показателя 2014 г. Основной объем сделок по-прежнему будет приходиться на торговых операторов и компании, оперирующие в сфере логистических услуг. По итогам 2015 г. при отсутствии серьезных макроэкономических изменений арендные ставки с высокой долей вероятности будут оставаться на текущем уровне, а собственники складских площадей по-прежнему будут предлагать рублевые ставки аренды.

(Источник: *Knight Frank*)

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СТРОЯЩИХСЯ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ,
ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ КОТОРЫХ ЗАПЛАНИРОВАН ДО КОНЦА 2015 Г., В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАПРАВЛЕНИЙ:



Источник: *Knight Frank*



Наибольшим спросом у арендаторов на рынке складской недвижимости пользуются многофункциональные комплексы, в которых совмещается сразу несколько видов коммерческой недвижимости, например, производство и офисы, склады и офисы. В последнее время спрос на такие комплексы существенно превышает их предложение.

У арендаторов особым спросом пользуется формат офисно-складских комплексов, в которых можно и арендовать офис, а также воспользоваться полноценным комплексом логистических услуг. Такой формат отличается тем, что офис размещен рядом со складом и это позволяет оперативнее решать любые вопросы.

Однако в современных офисно-складских комплексах на территории Москвы предложение на аренду складов сильно ограничено. Объекты такого типа преимущественно сосредоточены в Подмоскowie, что нравится далеко не всем арендаторам. Тенденция работать в офисе, располагающемся за МКАД, уже появилась, но многие предприниматели по-прежнему хотят работать в столице, а не в Подмоскowie.

В пределах Москвы предложений качественных площадей, которые соответствуют мировым стандартам, в офисно-складских комплексах – единицы. Это объясняется тем, что подобные объекты строят преимущественно в промышленных зонах, а за основу этих зданий берутся производственные или складские помещения еще советских времен, в которые девелоперы не хотят сильно вкладываться. Новых зданий этого формата строится еще меньше.

(Источник: S.A. Ricci)



ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Спрос на участки в Москве, помимо жилых застройщиков, прежде всего, формируют девелоперы офисной и торговой недвижимости. По оценке аналитиков Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko, в основном это компании, занимающиеся точечной застройкой под определенные виды деятельности, с разработанной концепцией и планом развития пятна застройки. Центр столицы в первую очередь подходит под так называемый девелопмент и строительство бизнес-центров класса А.

По данным GVA Sawyer, срок договора аренды на земельный участок, находящийся в собственности города Москвы, устанавливается по соглашению сторон в зависимости от фактического использования, требований и ограничений к использованию земельного участка, а также сроков освоения той территории, где расположен земельный участок.

В случае наличия на участке капитальных строений, в том числе объектов незавершенного строительства, аренда предоставляется на срок от 25 до 49 лет, по особо значимым для города объектам право аренды может быть предоставлено на срок до 99 лет. Как сообщают в компании Jones Lang LaSalle, на практике обычно предоставляется право аренды на период проектирования и строительства, а после окончания строительства автоматически происходит заключение долгосрочного договора аренды, который в стандартной практике составляет 49 лет.

Необходимо отметить, что во многих случаях невозможность приобрести землю в собственность является серьезным препятствием для осуществления планов компаний. В первую очередь это связано с тем, что для иностранных инвесторов отсутствие права собственности на земельный участок часто является причиной для отказа входить в проект или приобретать готовый инвестиционный объект.

По оценкам специалистов Jones Lang LaSalle, доля «земельного участка» в общей структуре затрат на реализацию проекта может составлять около 30% для проектов, реализуемых за пределами ТТК, 50% – между ТТК и Садовым кольцом, а в центральной части города доля затрат на землю может достигать 70–80% в общей стоимости.

Рынок земли в столице остается малопонятным, не поддаваясь попыткам аналитиков систематизировать сведения о нем. Каждая сделка является по-своему уникальной, а предсказать параметры и исход любой предстоящей сделки с земельным участком представляется затруднительным.

Если говорить о динамике, то в среднем рост стоимости земельных участков несколько выше уровня инфляции – около 10–15% в год, за исключением участков, расположенных соединенной территории на юго-западе от города. Однако изменение стоимости в значительной степени зависит от индивидуальных качеств участков.

Земельные участки, предназначенные для застройки объектами торгового назначения, расположенные на первой линии федеральных трасс, в 2–3 раза дороже аналогичных предложений, удаленных от основных магистралей, используемых, в частности, для строительства складских площадей.

Кризис подтолкнул земельный рынок Москвы и Московского региона в целом к активному развитию. Резкий рост стоимости кредитных ресурсов и снижение их доступности, увеличение затрат по содержанию и налогообложению земельных участков, свора-



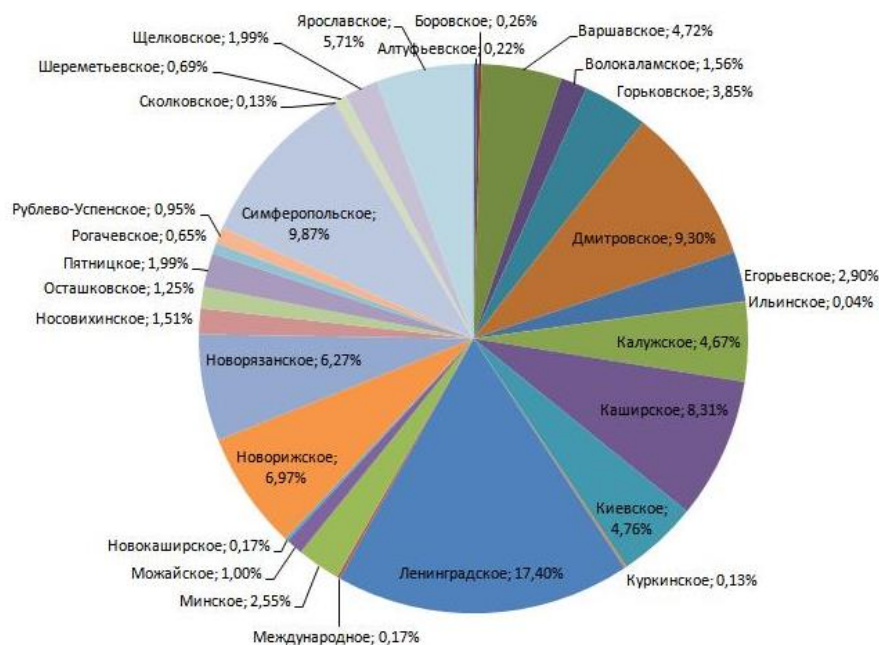
чивание инвестиционных программ заставило владельцев земли выставить их на продажу. При этом волатильность цен предложения и сроки экспозиции на земельном рынке являются достаточно высокими, также рынок характеризуется как крайне нестабильный и непрозрачный. На рынке земельных участков г. Москвы преобладают предложения по продаже прав аренды, что обусловлено сложившейся политикой городских властей, долгое время запрещающей передачу городских земель в частную собственность.

Относительная неразвитость московского земельного рынка в предыдущие годы, вызванная большим дефицитом свободных земель в городской черте, а как следствие высоким уровнем спроса на них, несмотря на заоблачный уровень цен, коррупционная составляющая в процессе распределения, непрозрачность рынка, объясняют отсутствие в открытых источниках информации аналитических обзоров в этом сегменте рынка недвижимости и отсутствие ценовых индикаторов земельного рынка. В основном аналитики приводят данные по рынку земель Подмосковья.

При этом можно отметить, что оборот городских земель сосредоточен за пределами ТТК, что объясняется высоким уровнем застройки центральной части города. Таким образом, можно заключить, что ценовые и рыночные индикаторы подмосковного земельного рынка имеют общие тенденции для прилегающих к ним окраинных районах г. Москвы.

Далее приведем результаты анализа рынка Подмосковья, подготовленного аналитиками ООО «РусБизнесПрайсИнформ»⁶.

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
(ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ДАЧНЫХ) РАЗДЕЛЕННЫЙ ПО ШОССЕ



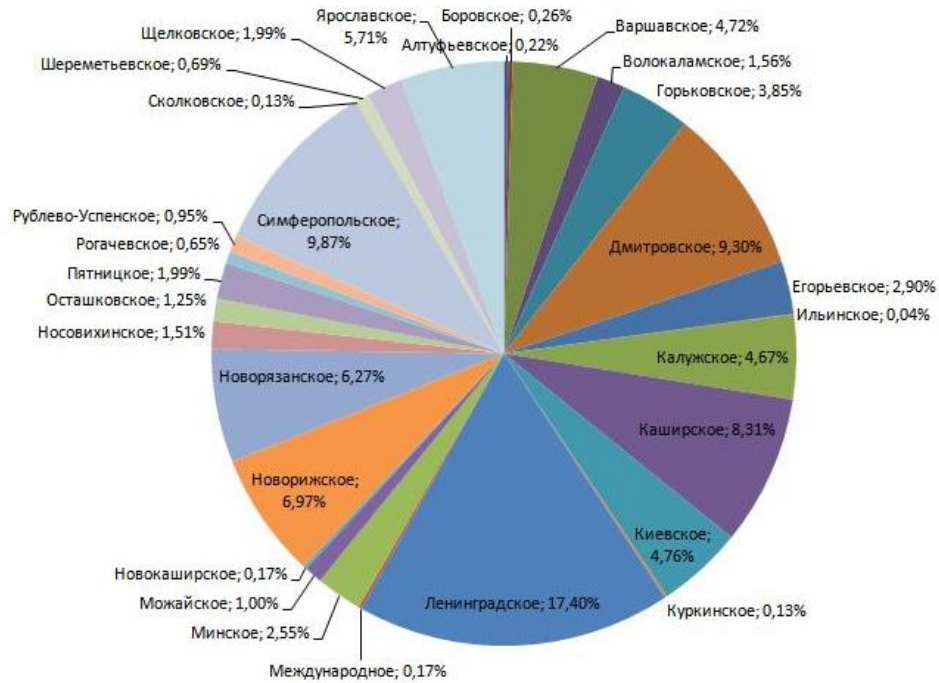
Источник: Аналитика ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

⁶ Источник: Материалы аналитического исследования ООО «РусБизнесПрайсИнформ» «Стоимость земельных участков в Московской области. Обзор рынка (Март 2014 г.)»

http://rbpinfo.ru/index/stoimost_zemelnykh_uchastkov_v_moskovskoj_oblasti_obzor_rynka_mart_2014_g/0-95



*ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К АРЕНДЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
(ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ДАЧНЫХ) РАЗДЕЛЕННЫЙ ПО ШОССЕ*



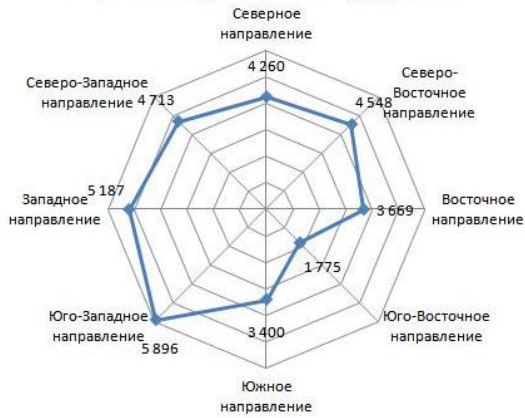
Источник: Аналитика ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

В ходе проведения анализа земельного рынка Московского региона аналитиками компании ООО «РусБизнесПрайсИнформ» было проанализировано около 1 тыс. предложений по продаже прав собственности и прав аренды земельных участков. На основании этих данных были определены стоимости земельных участков исходя из их местоположения в Московской области (направление от Москвы и расстояние до Московской Кольцевой Автомобильной дороги) и их функционального назначения.

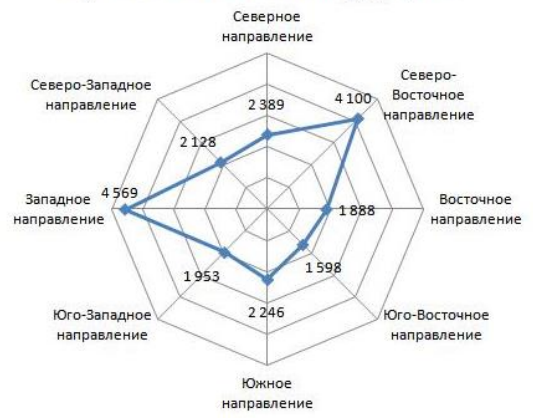


СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

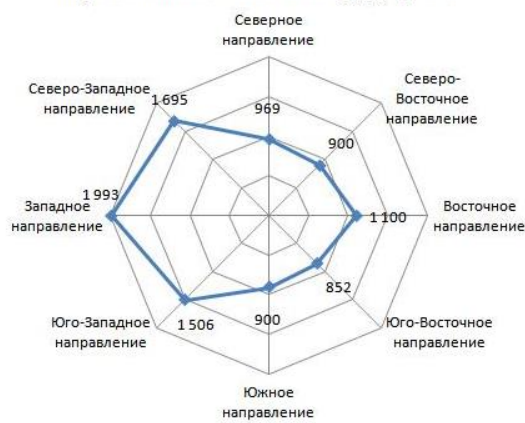
**Земли для размещения объектов
промышленного назначения
на расстоянии до 15 км. от МКАД, руб./кв.м.**



**Земли для размещения объектов
промышленного назначения
на расстоянии 15 - 30 км. от МКАД, руб./кв.м.**



**Земли для размещения объектов
промышленного назначения
на расстоянии 30 - 50 км. от МКАД, руб./кв.м.**

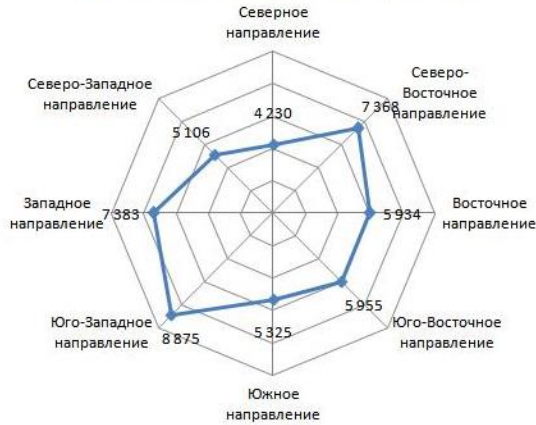


Источник: Аналитика ООО «РусБизнесПрайсИнформ»



СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ТОРГОВОГО И АДМИНИСТРАТИВНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

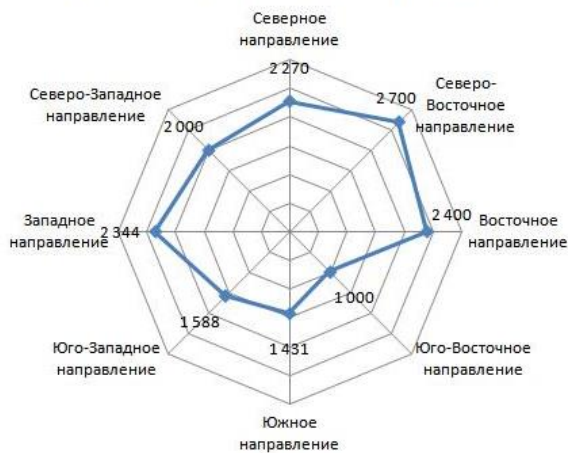
Земли для размещения объектов административно-торгового назначения на расстоянии до 15 км. от МКАД, руб./кв.м.



Земли для размещения объектов административно-торгового назначения на расстоянии 15 - 30 км. от МКАД, руб./кв.м.



Земли для размещения объектов административно-торгового назначения на расстоянии 30 - 50 км. от МКАД, руб./кв.м.



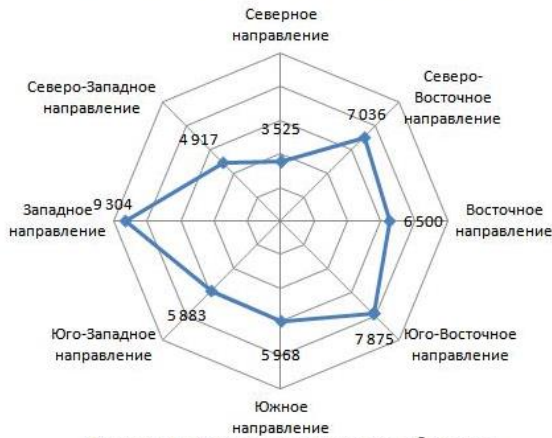
Источник: Аналитика ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

Цена предложения земли по Юго-Восточному направлению для участков в удаленности от МКАД до 15 км в среднем составляет для промышленных земель 1775 руб./кв. м, для размещения объектов торгового и административного назначения – 5 955 руб./кв. м.



СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Земли для размещения жилых объектов на расстоянии до 15 км. от МКАД, руб./кв.м.



Земли для размещения жилых объектов на расстоянии 15 - 30 км. от МКАД, руб./кв.м.



Земли для размещения жилых объектов на расстоянии 30 - 50 км. от МКАД, руб./кв.м.



Источник: Аналитика ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Земли сельскохозяйственного назначения на расстоянии 30 - 50 км. от МКАД, руб./кв.м.



Источник: Аналитика ООО «РусБизнесПрайсИнформ»



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ, СДЕЛАННЫЕ НА ОСНОВАНИИ РЫНКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выводы по рынку офисной недвижимости

- Ввод новых офисных площадей за год составил около 1.3 млн. м², что является относительно высоким показателем за пять лет.
- Всего на текущий момент строится около 2.3 млн. м², однако строительная активность в последнее время значительно снизилась.
- При этом наблюдается снижение уровня спроса, который находится под значительным давлением неблагоприятной макроэкономической ситуации.
- Сегодня сформировалась устойчивая избыточность предложения: объемы нового строительства значительно превышают текущие потребности арендаторов, что в свою очередь приводит к усилению конкуренции.
- В настоящий момент наблюдается трансформация «рынка продавца» в «рынок покупателя».
- Тенденция децентрализации спроса, наметившаяся в 2013 г, сегодня изменилась – в условиях падающего рынка арендаторы могут позволить себе менее удаленные от центра помещения.
- Средние значения арендных ставок, номинированных в долларах, составили в классе «А» – 612 \$ /м²/год (минус -22% за год), в классах «В+» и «В-» – 418 и 352 \$ /м²/год соответственно (минус -24% за год).
- Увеличение ставок капитализации свидетельствует о росте уровня инвестиционных рисков.
- Прогнозируя развитие рынка, специалисты констатируют кризисное состояние рынка офисной недвижимости – отмечается тенденция снижения строительной активности под давлением избыточности предложения, по-прежнему сильно негативное влияние текущей макроэкономической ситуации, ожидается постепенное снижение основных показателей: сокращение инвестиций, снижение деловой активности, падение арендных ставок.
- При сохранении текущих тенденций развития экономики в целом, срок выхода из кризиса рынка офисной недвижимости оценивается на уровне 4-5 лет.

Выводы по рынку складской недвижимости

- Годовой объем ввода новых качественных складских был рекордно высок – около 1.4 млн.м².
- Из-за большого объема нового строительства дефицит складских помещений снизился, и доля вакантных (свободных) площадей выросла более чем в 3 раза, превысив 9%.
- Несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию, в 2014 и начале 2015 года уровень спроса на объекты складской недвижимости был достаточно стабилен.
- Основные арендаторы складских помещений – это транспортные и логистические компании.



- На рынке заметно усилилась конкуренция.
- Арендные ставки, номинированные в долларах, под влиянием колебаний курсов валют и динамики спроса снизились за год примерно на 40% и составили 81 и 70 \$/м²/год для классов «А» и «В» соответственно.
- Увеличение ставок капитализации свидетельствует о росте инвестиционных рисков.
- По прогнозам экспертов, рынок качественной складской недвижимости продолжит развитие, однако интенсивность этого процесса значительно уменьшится под влиянием макроэкономической ситуации, снижения дефицита и усиления конкуренции.
- Основной тенденцией станет строительство под конкретного заказчика (built-to-suit), тогда как количество спекулятивных объектов значительно сократится

Выводы по рынку земли

- По оценкам специалистов Jones Lang LaSalle, доля «земельного участка» в общей структуре затрат на реализацию проекта может составлять около 30% для проектов, реализуемых за пределами ТТК, 50% – между ТТК и Садовым кольцом, а в центральной части города доля затрат на землю может достигать 70–80% в общей стоимости.
- Рынок земли в столице остается малопонятным, не поддаваясь попыткам аналитиков систематизировать сведения о нем. Каждая сделка является по-своему уникальной, а предсказать параметры и исход любой предстоящей сделки с земельным участком представляется затруднительным.
- Земельные участки, расположенные на первой линии федеральных трасс, в 2–3 раза дороже аналогичных предложений, удаленных от основных магистралей. Первые, в основном приобретаются для застройки объектами торгового назначения, как наиболее доходоприносящими в настоящее время, вторые, используются, в частности, для строительства складских площадей.
- Кризис подтолкнул земельный рынок Москвы и Московского региона в целом к активному развитию. При этом волатильность цен предложения и сроки экспозиции на земельном рынке являются достаточно высокими, также рынок характеризуется как крайне нестабильный и непрозрачный. На рынке земельных участков г. Москвы преобладают предложения по продаже прав аренды, что обусловлено сложившейся политикой городских властей, долгое время запрещающей передачу городских земель в частную собственность.
- Оборот городских земель сосредоточен за пределами ТТК, что объясняется высоким уровнем застройки центральной части города. Таким образом, можно заключить, что ценовые и рыночные индикаторы подмосковного земельного рынка имеют общие тенденции для прилегающих к ним окраинных районов г. Москвы.
- Цена предложения земли по Юго-Восточному направлению для участков в удаленности от МКАД до 15 км в среднем составляет для промышленных земель 1775 руб./кв. м, для размещения объектов торгового и административного назначения – 5 955 руб./кв. м.



11. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

Для оценки всех видов имущества применяются три основных подхода: затратный, сравнительный, доходный.



Применение трех подходов приводит к получению различных величин стоимости. После анализа результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость имущества.

Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества ЗАО «Интерлизинг-Центр», в составе: нежилого здания общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), права пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенных по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28 и оборудования в количестве 10 ед., для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект оценки:

- Нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.
- Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.
- Имущество в составе: оборудования в количестве 9 ед., находящегося по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.
- Оборудование в количестве 1 ед. (Турникет-трипод TTR-04L, эл. мех. «Люкс»), находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24.



ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

Затратный подход для оценки стоимости недвижимости

В основу затратного подхода положено предположение о том, что рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той суммы, которую он может затратить на покупку соответствующего участка земли под застройку и строительство на этом участке идентичного по назначению, физическим характеристикам и качеству объекта недвижимости.

Затратный подход заключается в расчете стоимости по затратам на создание объекта оценки.

Алгоритм расчета стоимости с помощью затратного подхода

1. Оценка стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, как условно свободного.
2. Определение полной восстановительной стоимости объекта оценки.
3. Оценка всех видов выявленного износа, присущих объекту оценки.
4. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом по формуле:

$$C_{\text{затр. подх.}} = C_{\text{зем. уч-ка}} + ПВС * (1 - I_{\text{общ.}}), \text{ где}$$

- $C_{\text{зем.уч-ка}}$ – рыночная стоимость земельного участка;
- $ПВС$ – полная восстановительная стоимость улучшений;
- $I_{\text{общ.}}$ – общий износ улучшений.

Восстановительная стоимость определяется в текущих ценах как стоимость нового строительства (без учета износа и соотношения к дате оценки). Может рассчитываться на основе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в балансовой стоимости.

Стоимость воспроизводства – стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии здания с использованием таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ (со всеми недостатками, «несоответствием» и устареванием), что и у объекта оценки.

Стоимость замещения – стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Износ (обесценение) – технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатаци-



онной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

С точки зрения экономики износ выражается в уменьшении относительной стоимости объекта со временем, или в обесценении.

Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта (в аналогах или технической цепочке, в которую традиционно включен объект), либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту.

Физический износ ($I_{Физ}$) – ухудшение первоначально заложенных технико-экономических параметров, обусловленное естественным изнашиванием как объекта в целом, так и отдельных компонентов в процессе эксплуатации, а также под воздействием окружающей среды.

Функциональный (моральный) износ или устаревание ($I_{Функ}$) – снижение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну, расходам на эксплуатацию (например, расходам на энергопотребление, количество обслуживающего персонала) и пр., вызванное в основном факторами научно-технического прогресса. Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Внешний (экономический) износ (экономическое устаревание) ($I_{Вн}$) – уменьшение полезности объекта в результате изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов и приводит к недоиспользованию объекта, т. е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть, например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т. д.

Совокупный или накопленный износ ($I_{общ}$) включает три вида износа и определяется по формуле:

$$I_{общ} = 1 - (1 - I_{Физ}) * (1 - I_{Функ}) * (1 - I_{Вн})$$

Основными областями целесообразного применения методов затратного подхода согласно п. 4.4.3. Стандарта «Оценка недвижимости» является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных (пассивных) рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход реально отражает затраты на строительство оцениваемого объекта и является необходимым элементом оценки стоимости недвижимости, однако, он имеет ряд недостатков, которые необходимо учитывать:

- невозможность сооружения нового, уже изношенного объекта недвижимости;
- низкая вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости;



- невозможность отделения объекта недвижимости от земельного участка;
- низкая чувствительность (по сравнению с другими подходами) к рыночным факторам: риску, ликвидности, конъюнктуре и пр.

Сравнительный подход для оценки недвижимости

Сравнительный (рыночный) подход основан на предположении, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости больше того, во что обойдется ему приобретение другого объекта аналогичной полезности.

При достаточно большом количестве сопоставимых объектов сравнительный подход дает наиболее надежный и достоверный конечный результат, обусловленный использованием рыночных данных, учитывающих ситуацию на рынке недвижимости.

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым рынком недвижимости считаются самыми надежными и достоверными.

Важнейшим этапом сравнительного подхода является изучение рынка недвижимости, сегментирование его и определение, к какому сегменту рынка относится объект оценки. Лишь после этого можно, используя базу данных, выбрать для дальнейшего анализа сделки с сопоставимыми объектами.

Сегментирование рынка – процесс разбиения рынка на сектора со сходными параметрами, которые условно можно разделить на две взаимосвязанные группы:

- характеристики типичного для данного сегмента рынка объекта (назначение использования объекта, качество объекта, диапазон стоимости объекта, передаваемые юридические права и ограничения, окружение объекта);
- характеристики типичного для данного сегмента рынка субъекта (инвестиционная мотивация, платежеспособность, социально-юридический статус, предпочтения, пути финансирования).

Сопоставимые объекты (аналоги) должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый объект, и сделки с ними должны осуществляться на типичных для данного сегмента рынка условиях. В частности, необходимо отслеживать следующие моменты:

- характерный для данного сегмента рынка недвижимости срок экспозиции;
- независимость субъектов сделки;
- инвестиционную мотивацию.

Выбор 3-5 сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов и максимальное приведение их ценообразующих характеристик к характеристикам объекта оценки – это и есть анализ в целях оценки.

Корректировки, которые вводятся в цену сделки с аналогом при приведении ценообразующих характеристик, называются поправками.

Поправкам не поддаются сегментоопределяющие характеристики, за исключением характеристик местоположения и частично качества объекта. Практически невозможно внести поправки на некоторые физические характеристики, которые определяют похо-



жесть аналога на объект оценки (например, нельзя сравнивать двухэтажное кирпичное здание с пятиэтажным панельным зданием).

Таким образом, сопоставимость объектов-аналогов определяют те характеристики, на которые невозможно ввести поправки.

Остальные характеристики подлежат приведению. Хотя методы определения некоторых поправок сложны и неоднозначны, например, поправка на условия финансирования и налогообложения или поправка на передаваемые права и ограничения. Если существует такая возможность, лучше не рассматривать при сравнительном подходе продажи аналогов, отличающихся от объекта оценки по этим характеристикам. Если же иные аналоги отсутствуют, то поправки по этим характеристикам определяются в первую очередь.

Доходный подход для оценки стоимости недвижимости

Доходный подход в оценке основан на принципе ожидания будущих доходов, отражает интересы покупателя (инвестора) и предполагает, что объект стоит ровно столько, сколько стоят сегодня будущие доходы от владения данным объектом и от его последующей продажи.

Доходный подход применяется только при условии возможности прогнозирования будущих доходов от способной приносить доход и обладающей экономической обособленностью недвижимости.

В условиях развитого рынка коммерческой аренды данный подход является наилучшим.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет при сдаче недвижимости в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трех этапов:

- сбор и анализ достоверной рыночной информации о величинах арендных ставок, об условиях аренды, о величинах операционных расходов, об уровнях риска инвестиций и т.д.;
- прогнозирование денежных потоков, которые объект оценки, вероятно, будет генерировать в будущем;
- пересчет будущих денежных потоков в стоимость на дату оценки.

Доходы от владения объектом недвижимости могут быть постоянными или не имеющими постоянной величины. В первом случае стоимость объекта определяется методом прямой капитализации дохода, а во втором – методом дисконтирования денежных потоков.



Подходы и методы, используемые для оценки стоимости земельных участков

Стоимость земельных участков рассчитывается в предположение, что они предназначены для использования, которое является наиболее эффективным.

При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость. Стоимость участка земли рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного экономического использования.

При оценке земельных участков (т.е. земли, как территории или пространства) применяются только методы сравнительного и доходного подходов.

Затратный подход для оценки стоимости земельных участков

Затратный подход заключается в расчете стоимости по затратам на создание объекта оценки.

Классический затратный подход непосредственно для оценки земельных участков, как правило, не применяется, поскольку земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически.

Сравнительный подход для оценки стоимости земельных участков

Сравнительный подход заключается в определении стоимости по ценам продажи объектов, сравнимых с оцениваемым объектом (объектов-аналогов), и отражает совокупность факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничения и т.д.), присутствующих на дату оценки.

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым земельным рынком считаются самыми надежными и достоверными.

Доходный подход для оценки стоимости земельных участков

Доходный подход отражает интересы наиболее вероятного покупателя (инвестора) и заключается в расчете стоимости путем преобразования периодических доходов от оцениваемого объекта, в абсолютную величину.

Методы оценки стоимости земельных участков

Для определения стоимости земли используются унифицированные методы, которые могут быть применены при оценке земельных участков с любым типом землепользования.

Рыночная стоимость земельного участка (т.е. стоимость полного права собственности) определяется исходя из его наиболее эффективного использования, как правило, в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р.

Возможность и целесообразность применения того или иного метода зависит от целей оценки, специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка, нали-



чия исходных данных (состава сведений, содержащихся в предоставленной информации). Обязательным условием определения стоимости земли любым методом является использование рыночных данных.

Объектами оценки при определении стоимости земли могут являться как свободные от застройки земельные участки, так земельные участки (собственно земля) в составе единых объектов недвижимости.

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков и, утвержденных Минимуществом России, принята следующая классификация методов оценки земельных участков:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения (соответствует методу разнесения Международных стандартов оценки (далее МСО));
- метод выделения (соответствует методу извлечения (экстракции) МСО);
- метод капитализации земельной ренты (соответствует методу капитализации арендной платы за свободный участок МСО);
- метод остатка для земли (соответствует определению остаточной стоимости МСО);
- метод предполагаемого использования (соответствует способу развития территории МСО и представляет собой различные варианты метода дисконтирования денежных потоков).

Методические рекомендации Минимущества России к сравнительному подходу относят метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

К доходному подходу данные Методические рекомендации МИО России относят метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли и метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода используются в комбинированных методах определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости (метод выделения (извлечения), метод распределения, метод остатка для земли) для расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка. Таким образом, отнесение методов к тому или иному подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

В таблице ниже (**Таблица 9**) приведены рекомендованные МИО России методы, условия применения этих методов, а также общие причины затруднений в практике их использования.

Следует особо подчеркнуть, что методические рекомендации Минимущества России ориентированы на развитый рынок. Российская действительность такова, что неразвитость рынка продаж свободных (незастроенных) участков и небольшой объем земельных участков, вовлеченных в оборот вместе с улучшениями, а также различные условия оборота земельных участков в густонаселенных и в малоосвоенных местах, создают существенные трудности для применения методов определения стоимости земельных участков, рекомендованных методиками МИО 2002-2003 гг.



Таблица 9. Методы, рекомендованные для оценки земельных участков МИО РФ в Методических рекомендациях 2002-2003 г.г., и особенности их применения

№ п/п	Наименование	Область применения	Порядок определения стоимости	Основные причины затруднений в практике использования и недостатки метода	Условия применения метода	Определение стоимости прав аренды	Оценочный подход ⁷
1	Метод сравнения продаж	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков	Внесение корректировок. Недостаток метода в том, что он дает неудовлетворительные результаты: - в условиях высоких темпов инфляции, - при резких изменениях экономических условий, - при недостатке данных о рыночных продажах аналогичных объектов или их низкой достоверности, что характерно для пассивных рынков недвижимости.	Наличие достаточного количества достоверной информации о ценах сделок или о ценах предложения (спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого земельного участка	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Метод сравнительного подхода
2	Метод выделения (метод извлечения)	Для оценки застроенных ЗУ	Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) остаточной стоимости воспроизводства или замещения улучшений	Определение прибыли инвестора, внешнего износа, физического и функционального износа	Наличие информации о ценах сделок (ценах предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод затратного подхода и сравнительного подхода
3	Метод распределения (метод переноса или соотношения)	Для оценки застроенных ЗУ	Стоимость ЗУ находится путем умножения рассчитанной с помощью метода сравнения продаж рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый ЗУ, на наиболее вероятное значение доли ЗУ в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.	Определение доли ЗУ в общей стоимости единого объекта недвижимости	- Наличие информации о ценах сделок (ценах предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; - Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод затратного и сравнительного подходов
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на соответствующий коэффициент капитализации.	Расчет земельной ренты и определение коэффициента капитализации. Применение метода капитализации земельной ренты затруднено при высоком уровне инфляции и нестабильном финансовом рынке.	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы	Метод доходного подхода (использование метода прямой капитализации дохода)

⁷ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 и № 1102-р от 10.04.2003.



Таблица 9 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

№ п/п	Наименование	Область применения	Порядок определения стоимости	Основные причины затруднений в практике использования и недостатки метода	Условия применения метода	Определение стоимости прав аренды	Оценочный подход ⁸
5	Метод остатка для земли (метод оценки земли по остаточному принципу)	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Расчет производится путем капитализации земельной ренты, величина которой равна разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период.	Расчет ЧОД, приходящегося на улучшения, расчет коэффициента капитализации, стоимости воспроизводства или замещения (Определение прибыли инвестора, внешнего износа, физического и функционального износа)	Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Наличие достаточного количества достоверной информации о ставках арендной платы для аналогичных доходоприносящих улучшений Таким образом, этот метод применяется в тех случаях, когда известны требования к доходности зданий (сооружений) и земли и известна стоимость зданий (сооружений), которые либо еще не построены (выполняется технико-экономический анализ нового строительства), либо сравнительно новы.	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод затратного подхода и доходного подхода (метод капитализации земельной ренты)
6	Метод предполагаемого использования	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.	Метод многовариантен, зачастую связан с расчетом инвестиционных проектов и решается с помощью оптимистического и пессимистического прогнозирования. Его применимость возможна только для определенных сегментов рынка: - загородные владения; - торговая недвижимость; - сельскохозяйственные угодья и т.п. Сложности определения прибыли предпринимателя, внешних износов, влияния сервитуты и т.п.	Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Таким образом, этот метод может быть использован при оценке любых земельных участков, у которых имеется перспектива развития (обустройства) (т.е. возможность застройки доходоприносящими улучшениями и/или возможность разбивки земельного участка на части, отличающиеся формами, видом и характером использования)	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод основан на использовании всех трех подходов – затратного подхода, сравнительного подхода и метода дисконтирования денежных потоков доходного подхода

⁸ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 и № 1102-р от 10.04.2003.



Подходы и методы, используемые для оценки стоимости машин и оборудования

Затратный подход для оценки стоимости машин и оборудования

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

В основу затратного подхода положен принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за оцениваемый объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку (строительство, изготовление) другого объекта, идентичного или аналогичного по своим конструктивным и параметрическим характеристикам.

Сущность затратного подхода заключается в том, что стоимость объекта оценки определяется исходя из затрат (издержек) на его создание и реализацию. При этом исходят из того, что у потребителя в принципе есть возможность не только заказать изготовление данного объекта в целом, но и создать его из отдельно приобретаемых частей. Таким образом, при затратном подходе в качестве меры стоимости принимается сумма затрат на создание и последующую продажу объекта, т.е. его себестоимость.

Стоимость, оцененная на основе затратного подхода может значительно отличаться от рыночной, так как между затратами и полезностью нет прямой связи. Тем не менее, существуют ситуации, когда оправдан именно этот подход, например, для определения стоимости уникальных объектов оценки, часто не имеющих близких аналогов на рынке, или в условиях неразвитого (пассивного) рынка.

Базой для определения полной восстановительной стоимости (ПВС) по затратному подходу является стоимость воспроизводства, а когда ее расчет не возможен, то стоимость замещения.

Стоимость воспроизводства – сумма затрат в текущих рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в текущих рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Следует заметить, что в полной восстановительной стоимости, получаемой методами затратного подхода, ни один вид износа не учитывается, поэтому при расчете остаточной стоимости нужно учесть именно совокупный износ, т.е. износ, интегрирующий физический, моральный и внешний виды износа.

Износ – это снижение стоимости объекта вследствие любой потери полезности.

В зависимости от причин, вызывающих потерю полезности, различают три вида износа:

- Физический износ
- Функциональный износ



- **Экономический износ**

Физический износ ($I_{Физ}$) – снижение стоимости объекта по причине ухудшения первоначально заложенных технико-экономических параметров, обусловленное естественным изнашиванием объекта в целом и отдельных его компонентов в процессе эксплуатации, а также под воздействием окружающей среды. Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Различают следующие виды физического износа: непрерывный, когда стоимость объекта оценки уменьшается из-за постепенного снижения его качеств в процессе нормальной эксплуатации, и аварийный, который наступает моментально по причине аварии в результате нарушения правил эксплуатации либо наступления чрезвычайных обстоятельств.

Существуют прямые и косвенные методы определения физического износа. К прямым относятся точные методы определения износа, основанные на осмотре оборудования и измерении различных его параметров. Косвенные методы основаны на осмотре имущества или изучении условий его эксплуатации и нормативных данных. К данной группе относятся следующие методы:

- Метод срока жизни;
- Укрупненная оценка технического состояния;
- Метод «прямого денежного измерения» и др.

Функциональный износ или устаревание ($I_{Фун}$) – снижение стоимости объекта оценки, возникающий в случае несоответствия машин и оборудования современным технологическим, эксплуатационным, эстетическим, эргономическим и иным требованиям. Функциональный износ бывает устранимым и неустранимым.

Различают следующие виды функционального износа: технологический, когда появляются аналоги с более высокими техническими характеристиками; операционный, когда возникают аналоги с более высокими эксплуатационными характеристиками; износ от снижения модности модели и пр.

Внешний (экономический) износ ($I_{Эк}$) (экономическое устаревание) – уменьшение полезности объекта оценки появляющееся из-за внешних по отношению к объекту причин (экономических) и приводит к недоиспользованию объекта, т.е. к снижению уровня доходов, приносимых им владельцу. Например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т.д. Внешний износ, как правило, неустраивим.

Общий накопленный (совокупный) износ ($I_{Общ}$) определяется по формуле:

$$I_{общ} = 1 - (1 - I_{Физ}) * (1 - I_{Фун}) * (1 - I_{Вн})$$



В общем виде рыночная стоимость C_p машин и оборудования при использовании затратного подхода рассчитывается по формуле:

$$C_p = ПВС * (1 - I_{общ}), \text{ где}$$

$ПВС$ – полная восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства или стоимость замещения), рассчитанная на основе затратного подхода;

$I_{общ}$ – полный накопленный износ.

Для реализации затратного подхода необходимо одновременно наличие ценовой информации об объектах-аналогах (цены заводов-изготовителей, дилеров) и производственно-экономической информации⁹ (о структуре цены и себестоимости заводов-изготовителей, условно-постоянных и условно-переменных издержках).

Получение производственно-экономической информации (сведения о рентабельности продаж, о структуре себестоимости, о долях условно-постоянных и условно-переменных затрат, о коэффициенте накладных расходов, об объемах производства: крупносерийное, серийное, мелкосерийное, штучное производства) представляет большие трудности, поскольку данная информация формируется на предприятиях-изготовителях и является в основном закрытой.

Отсутствие производственно-экономической информации ограничивает сферу применения затратного подхода.

Существуют следующие методы затратного подхода для расчета стоимости машин и оборудования:

- метод расчета по удельным затратным показателям (метод укрупненных показателей);
- метод расчета себестоимости и стоимости по укрупненным нормативам;
- метод поагрегатного (поэлементного) расчета (сметный метод);
- метод расчета по цене однородного объекта;
- индексный метод (метод индексации стоимости, метод индексации балансовой стоимости, метод ценовых индексов, метод индексирования по фактору времени).

Сравнительный подход для оценки стоимости машин и оборудования

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов определения стоимости оцениваемого объекта, основанных на сопоставлении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок (ценах предложения).

Данный подход основан на предположении, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный оцениваемый объект больше, того, во что обойдется ему приобретение другого объекта аналогичной полезности.

⁹ Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник/ А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 288 с.: ил. Стр.156-162.



Сравнительный (рыночный) подход наиболее применим для тех видов машин и оборудования, которые имеют развитый вторичный рынок (например, автомобили, компьютеры, оргтехника, многие виды станков, другое стандартное серийное оборудование, в том числе торговое).

Источниками происхождения ценовой информации (цены предложения или цены сделки) могут служить прайс-листы заводов-изготовителей, дилеров, рекламные бюллетени, журналы, газеты и др. печатные СМИ, Интернет.

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

Подбор аналогов для сравнения должен осуществляться по функциональному и классификационному сходству с оцениваемым объектом, т.е. оцениваемый объект и объект сравнения должны относиться к одной классификационной группе машин по назначению, принципу действия, конструктивному исполнению, значениям главных ценообразующих параметров.

Идентичный объект или точная копия – это объект той же модели (модификации), что и оцениваемый объект, у него нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам.

Сравнительный подход основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих «ценность» единицы оборудования в ее текущем состоянии. Основной используемый принцип – сопоставление, которое может проводиться:

- с новой или бывшей в употреблении точной копией оцениваемого объекта;
- с новым или бывшим в употреблении близким аналогом оцениваемого объекта (при отсутствии точной копии);
- с новым или бывшим в употреблении приближенным аналогом оцениваемого объекта (при отсутствии точной копии и близкого аналога).

В составе рынка машин и оборудования можно выделить два сектора:

- первичный рынок, где продаются машины современных моделей, выпускаемые отечественными и зарубежными компаниями;
- вторичный рынок, на котором продаются подержанные машины как новых, так и старых моделей.

Сведения о ценах первичного рынка позволяют выполнять расчеты полной стоимости замещения методом сравнения объектов оценки с современными аналогами. Сведения о ценах вторичного рынка интересны тем, что по ним можно оценить машины старых моделей, выпуск которых в настоящее время прекращен.

В общем виде рыночная стоимость C_p машин и оборудования при использовании сравнительного подхода рассчитывается по формуле:

$$C_p = ПВС * (1 - I_{общ}), \text{ где}$$

$ПВС$ – полная восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства или стоимость замещения), рассчитанная на основе сравнительного подхода;

$I_{общ}$ – общий накопленный износ.



Следует подчеркнуть, что формула для определения рыночной стоимости машин и оборудования для затратного и сравнительного подходов общая.

Отличие при расчетах рыночной стоимости машин и оборудования в затратном и сравнительном подходах заключается в выборе базы для определения их полной восстановительной стоимости ПВС (т.е. стоимости восстановления или стоимости замещения без учета всех видов накопленного износа).

В сравнительном подходе в качестве базы для расчета полной восстановительной стоимости машин и оборудования используется рыночная ценовая информация: цены первичного (цены заводов-изготовителей, наиболее надежных дилерских компаний) и вторичного рынка машин и оборудования.

В затратном подходе в качестве базы для определения полной восстановительной стоимости машин и оборудования используется информация о затратах на их воспроизводство (ценовая и производственно-экономическая информация первичного рынка машин и оборудования).

Общий накопленный износ оцениваемого объекта будет зависеть от базы определения полной восстановительной стоимости данного объекта. Например, если при использовании сравнительного подхода в качестве базы для определения стоимости машин и оборудования использовались рыночные цены идентичных объектов или близких аналогов, то считается, что в этих ценах уже учтен функциональный и внешний экономический износ, практически одинаковых с объектом оценки. При сопоставлении с прогрессивными близкими аналогами функциональный износ оцениваемого объекта следует учесть.

- методы определения стоимости машин и оборудования с использованием сравнительного подхода:
- метод прямого сравнения;
- метод статистического моделирования цены (корреляционно-регрессионный метод).

На выбор метода расчета стоимости влияет обеспеченность информацией об объектах сравнения. Если имеется информация о ценах на идентичные объекты (точные копии оцениваемого объекта) или близкие аналоги, то применяют метод прямого сравнения, если существует ценовая информация только для приближенных аналогов оцениваемого объекта, то – метод статистического моделирования цены (корреляционно-регрессионный метод).

Доходный подход для оценки стоимости машин и оборудования

Доходный подход в оценке основан на принципе ожидания будущих доходов, отражает интересы покупателя и предполагает, что объект стоит ровно столько, сколько стоят сегодня будущие доходы от владения данным объектом.

Доходный подход применим только для оценки стоимости такого имущества, которое может приносить доход (прибыль, арендную плату), и расчет величины этого дохода возможен. Следовательно, оцениваемое имущество должно обладать экономической обособленностью, то есть можно определить вклад этого имущества в общую величину



дохода, создаваемого производственно-коммерческой системой, которая состоит из совокупности взаимосвязанных активов (машин и оборудования, недвижимого имущества, оборотных средств и нематериальных активов). При этом производственно-коммерческая система может иметь разную организационную форму: это может быть самостоятельное предприятие, цех, участок, служба или другая бизнес-единица в составе предприятия.

Особенность машин и оборудования заключается в том, что они редко могут приносить доход самостоятельно вне бизнеса. Только в редких случаях, например для воздушных, морских и речных судов, игровых автоматов, единых технологических линий можно выделить долю, приходящуюся на каждый конкретный объект оценки, из дохода от всей производственно-коммерческой системы в целом. Поэтому применение доходного подхода к оценке машин и оборудования ограничено.

Доходный подход при оценке машин и оборудования применяется только для таких объектов, которые могут приносить доход самостоятельно (вне бизнеса).

Для реализации доходного подхода существуют следующие основные методы:

- метод дисконтирования чистых доходов;
- метод прямой капитализации дохода.

Выбор подходов и методов оценки

Теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: исходя из определения затрат, сравнения аналогов продаж, ожидаемых доходов от объекта оценки.

В соответствии с п. 20 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Приказ Минэкономразвития №256 от 20.07.2007г.) «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методов оценки стоимости имущества внутри подхода определяются в каждом Отчете индивидуально с учетом многих факторов, в том числе специфики объекта оценки, целей и задач оценки, объема и достоверности имеющейся у оценщика информации.

Выбор подходов и методов для оценки объекта оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества ЗАО «Интерлизинг-Центр», в составе: нежилого здания общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), права пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенных по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28 и оборудования в количестве 10 ед., для использования результатов оцен-



ки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

В составе объекта оценки представлено оборудование, являющееся, по сути, элементом благоустройства и части инженерных систем обеспечения объектов недвижимости, то есть неотделимым улучшением данного имущества.

Позиция «Асфальтовое покрытие», по сути, является элементом благоустройства территории земельного участка общей площадью 2438 кв. м (кадастровый номер 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28, который не может быть отделен от объекта благоустройства (земельного участка), без нанесения ему несоизмеримого ущерба, то есть не может рассматриваться, как отдельный объект оценки. Данный объект - неотделимое улучшение земельного участка общей площадью 2438 кв. м (кадастровый номер 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28, которое подлежит рыночной оценке только в составе права пользования (долгосрочной аренды) указанного земельного участка.

Позиции «Система охранно-пожарной сигнализации» и «Система тревожной сигнализации (ком. 8)» представляют собой части инженерных систем обеспечения нежилого здания, общей площадью 1605,9 кв. м., расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28, которые не могут быть отделены от объекта недвижимости, без нанесения ему несоизмеримого ущерба, то есть не могут рассматриваться, как отдельные объекты оценки. Данные объекты - неотделимые улучшения здания, общей площадью 1605,9 кв. м., расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28, которые подлежат оценке только в составе рыночной оценки указанного здания.

Согласно Приказу №14 «Об утверждении итогов инвентаризации» от 30.03.2015 г. указанное оборудование (позиции «Асфальтовое покрытие», «Система охранно-пожарной сигнализации» и «Система тревожной сигнализации (ком. 8)») уже были включены в конкурсную массу в составе нежилого здания по адресу: г. Москва, ул. Тихая 28 в качестве оборудования, являющегося неотъемлемой частью указанного здания.

Учитывая сказанное, Оценщики считают нецелесообразным производить отдельно оценку имущества составляющего позиции «Асфальтовое покрытие», «Система охранно-пожарной сигнализации» и «Система тревожной сигнализации (ком. 8)». Стоимость данного имущества учитывается при оценке права пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28 (позиция «Асфальтовое покрытие») и объекта недвижимости – нежилого здания, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28 (позиции «Система охранно-пожарной сигнализации» и «Система тревожной сигнализации (ком. 8)»), как элемента благоустройства территории и части инженерных систем строения соответственно. Выделение данного имущества в отдельный предмет оценки не представляется возможными.

Оценка имущества составляющего позиции «Асфальтовое покрытие», «Система охранно-пожарной сигнализации» и «Система тревожной сигнализации (ком. 8)» отдельно не проводилась.



Позиции «Холодильная камера ХК-1», «Холодильная камера ХК-2» и «Камера для хранения сильнодействующих препаратов» являются встроенным оборудованием в помещения здания, общей площадью 1605,9 кв. м., расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28. Оборудование «Холодильная камера ХК-1» и «Холодильная камера ХК-2» предназначено для обеспечения обустроенных им помещений средними температурами хранения товаров (продуктов) от 8⁰С до (-) 15⁰С и от 2⁰С до (-) 8⁰С соответственно. Данное оборудование изготавливается по индивидуальным заказам, в соответствии с параметрами обустраиваемых помещений и требуемыми техническими характеристиками. Создание (монтаж) подобного оборудования производится в месте его непосредственной установки, то есть оборудование является самостоятельно изготовленным.

Оборудование «Камера для хранения сильнодействующих препаратов» является встроенным оборудованием в помещение здания, общей площадью 1605,9 кв. м., расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28. Оборудование «Камера для хранения сильнодействующих препаратов» предназначено для обеспечения сохранности находящихся в обустроенном им помещении товаров (продуктов) в соответствии с требованиями к категории (классу) устойчивости к взлому для комнат хранения токсичных и психотропных веществ и препаратов (хранение наркотиков). В капитальном строении состав данного оборудования включает специальную дверь, установленную в соответствии с требованиями инженерно-технической крупности, сертифицированную, в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное оборудование изготавливается по индивидуальным заказам, в соответствии с параметрами обустраиваемых помещений и требуемыми техническими характеристиками.

Поскольку оборудование – позиций «Холодильная камера ХК-1», «Холодильная камера ХК-2» и «Камера для хранения сильнодействующих препаратов», встроено в помещения здания, общей площадью 1605,9 кв. м., расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28, оно также является улучшениями данного объекта недвижимости, и демонтаж этого оборудования уменьшит стоимость строения на сумму проведения ремонтных работ по восстановлению помещений. При этом, учитывая сметный характер формирования стоимости указанного оборудования, его стоимость может быть рассчитана самостоятельно, то есть, выделена из стоимости объекта недвижимости, в котором оборудование смонтировано. Но также необходимо отметить, что при текущем использовании объекта недвижимости, принятого при проведении его оценки в качестве наиболее эффективного использования, выделение объектов «Холодильная камера ХК-1», «Холодильная камера ХК-2» и «Камера для хранения сильнодействующих препаратов» в отдельный (самостоятельный) объект оценки невозможно. Иными словами, хотя для указанных позиций оборудования возможно рассчитать рыночную стоимость, необходимо учитывать, что эта стоимости в том числе учитывается при расчете рыночной стоимости объекта недвижимости – нежилого здания, общей площадью 1605,9 кв. м., расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.

Анализ возможности и целесообразности применения каждого из трех подходов и выбор методов для расчета стоимости имущества, составляющего объект оценки, показал следующее.



Затратный подход

Затратный подход преимущественно используется (а иногда является единственно возможным) для оценки: *объектов на пассивных рынках*, когда отсутствуют сопоставимые продажи и (или) информация о них, недостаточно информации для определения (построения) коэффициента капитализации, определения потенциальной и эффективной доходности; *специализированных объектов недвижимости* – имущества, которое редко (если вообще когда-либо) продается на открытом рынке, за исключением случаев продажи предприятия как бизнеса или предприятия как единого имущественного комплекса, частью которого они являются, в силу их уникальности, следующей из их специализированного характера, конструкции, конфигурации, размеров, местоположения и пр.

Особенности затратного подхода, заключающиеся в определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа, и наличие необходимой информации позволяют применить данный подход для определения стоимости объектов оценки.

Условием возможности применения затратного подхода для объектов недвижимости является наличие достоверной и полной информации об объемно-планировочных параметрах (строительном объеме, общей площади, этажности и др.), материале основных конструктивных элементов, о составе и качестве элементов инженерного оборудования, классе конструктивной системы здания и пр. Как правило, все эти данные представлены в паспорте БТИ или выписки из технического паспорта, которые являются одними из основных документов необходимых для проведения работ по оценке. Данные документы являются основным источником информации об объекте оценки при применении методов затратного подхода.

Оценщикам паспорт БТИ на оцениваемое нежилое здание не был передан. Заказчиком была представлена справка, в которой он пояснил следующее. Предприятие – собственник здания, находится в процедуре конкурсного производства, в ходе которой руководством должника конкурсному управляющему не был передан целый ряд документов касающихся финансово-хозяйственной деятельности должника, учредительные документы, правоустанавливающие и право утверждающие документы, в том числе технический паспорт на здание – объект настоящей оценки.

Таким образом, в настоящем отчете для оценки нежилого здания не представляется возможным применить методы затратного подхода, ввиду отсутствия достаточной и достоверной информации об объекте оценки, а именно полных сведений об объемно-планировочных параметрах, материале основных конструктивных элементов, о составе и качестве элементов инженерного оборудования и пр.

Затратный подход достаточно универсален и применим к любому объекту техники, так как он является продуктом производства и, следовательно, характеризуется своими производственными затратами. При этом имеется большой класс машин, оборудования, транспортных средств, для оценки которых методы затратного подхода являются единственно возможными. К такому имуществу относится специальное и специализированное оборудование, опытные и исследовательские установки, специализированные и уникальные образцы машин, и т.п., изготовленные по индивидуальным заказам. Для таких объектов невозможно найти прямые аналоги, свободно обращающиеся на рынке или регулярно



заказываемые изготовителям, и поэтому сравнительный подход для их оценки часто неосуществим.

Позиций оборудования «Холодильная камера ХК-1» и «Холодильная камера ХК-2» изготовлены по индивидуальным заказам, в соответствии с параметрами обустриваемых помещений и требуемыми техническими характеристиками. Учитывая сметный характер формирования стоимости указанного оборудования, а также то, что после монтажа данное оборудование стало частью помещений здания, определяющей характер их потенциального использования, то для данных объектов может быть применен *сметный метод* затратного подхода как при оценке недвижимости. При этом принимая во внимание индивидуальность подхода к созданию данных объектов, затратный метод является наилучшим и единственно возможным.

Позиция «Камера для хранения сильнодействующих препаратов», является оборудованием, встроенным в помещения здания, общей площадью 1605,9 кв. м., расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28. В капитальном строении состав данного оборудования включает специальную дверь, установленную в соответствии с требованиями инженерно-технической укрупнённости, сертифицированную, в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное оборудование изготавливается по индивидуальным заказам, в соответствии с параметрами обустриваемых помещений и требуемыми техническими характеристиками. То есть, по сути, стоимость двери и ее установка формируют рыночную стоимость позиции оборудования «Камера для хранения сильнодействующих препаратов». При этом отсутствия информации о структуре цен на подобное оборудование и величине затрат (данных о себестоимости) при его производстве, в связи с чем не представляется возможным применение методов затратного подхода для оценки рыночной стоимости позиции «Камера для хранения сильнодействующих препаратов».

Для остального оборудования, представленного к оценке, являющегося продуктом серийного (массового) производства применение методов затратного подхода не возможно, ввиду отсутствия информации о структуре цен на подобное оборудование и величине затрат (данных о себестоимости) при его производстве.

В настоящем Отчете затратный подход не применялся для определения рыночной стоимости объектов недвижимости и оборудования, кроме позиций «Холодильная камера ХК-1» и «Холодильная камера ХК-2», для которых применен сметный метод затратного подхода.

Сравнительный подход

Условия применения сравнительного подхода требуют наличия развитого рынка имущества, относящегося к тому же сектору, что и оцениваемый объект.

В открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) имеется достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) сопоставимых аналогов, что позволяет применить сравнительный подход для расчета рыночной стоимости объекта оценки – нежилого здания и права аренды земельного участка.

Для определения рыночной стоимости нежилого здания применялся метод прямого сравнения сравнительного подхода.



Для определения рыночной стоимости права пользования (долгосрочной аренды) земельного участка применялся метод сравнения продаж сравнительного подхода.

В открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) имеется достоверная и достаточная информация о ценах сопоставимых аналогов оборудования, являющегося продуктом серийного (массового) производства, для которых применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости является наилучшим. Для оценки такого оборудования применялся *метод прямого сравнения* сравнительного подхода.

В открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) имеется достоверная и достаточная информация о ценах сопоставимых аналогов для оборудования помещений с особым классом доступа. То есть для оценки позиции «Камера для хранения сильнодействующих препаратов» также возможно применение методов сравнительного подхода. Для оценки рыночной стоимости позиции «Камера для хранения сильнодействующих препаратов» применялся *метод прямого сравнения* сравнительного подхода.

Для позиций оборудования «Холодильная камера ХК-1» и «Холодильная камера ХК-2» изготовленных по индивидуальным заказам, применение методов сравнительного подхода не представляется возможным, поскольку в открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) отсутствует достоверная и достаточная информация о ценах сопоставимых аналогов для такого оборудования.

В настоящем Отчете сравнительный подход не применялся для оценки позиций оборудования «Холодильная камера ХК-1» и «Холодильная камера ХК-2». Для определения рыночной стоимости нежилого здания применен метод прямого сравнения сравнительного подхода, права пользования (долгосрочной аренды) земельного участка – метод сравнения продаж сравнительного подхода, оборудования, являющегося продуктом серийного (массового) производства, – метод прямого сравнения сравнительного подхода, позиции «Камера для хранения сильнодействующих препаратов» – метод прямого сравнения сравнительного подхода.

Доходный подход

Применение доходного подхода осуществимо только в случае возможности прогнозирования будущих доходов от объекта оценки. В условиях развитого рынка коммерческой аренды данный подход является наилучшим.

Для расчета стоимости объекта с использованием доходного подхода (с точки зрения получения будущих доходов от сдачи объекта в аренду), необходима информация о предложениях в аренду на длительный срок недвижимости в регионе, аналогичной оцениваемой.

Оценка по доходному подходу базируется на принципе того, что цена объекта недвижимости формируется на основе показателя чистого дохода, получаемого от эксплуатации этой недвижимости как объекта бизнеса. Иными словами, стоимость объекта связывается с объемом предполагаемой прибыли, которая определяется на основании предварительных расчетов доходов и расходов, генерируемых рассматриваемым объектом за некий расчетный период. Эти расчеты предваряют процесс окончательного определения цены продажи. Полученная в результате расчетов прибыль затем конвертируется в окон-



чательную рыночную стоимость объекта, в которой учитывается существующая ставка капитализации и дисконтированный поток денежных средств.

В открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) имеется достоверная и достаточная информация о предложениях в аренду сопоставимых аналогов, что позволяет применить доходный подход для расчета рыночной стоимости объекта оценки – нежилого здания.

Для оценки нежилого здания в составе оцениваемого имущества применялся метод дисконтированных денежных потоков доходного подхода.

Доходный подход при оценке машин и оборудования применяется только для таких объектов, которые могут приносить доход самостоятельно (вне бизнеса). Иными словами, применение доходного подхода осуществимо только в случае возможности прогнозирования будущих доходов от объекта оценки.

Все оборудование в составе объекта оценки в силу своего назначения не является доходоприносящими объектами. Для данного имущества доходный подход не применялся.

В настоящем Отчете доходный подход не применялся для оценки оборудования и права пользования (долгосрочной аренды) земельного участка. Для определения рыночной стоимости нежилого здания применялся метод дисконтированных денежных потоков доходного подхода.



12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Рыночная стоимость оцениваемого имущества определяется для варианта его наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование (далее по тексту – **НЭИ**) – это наиболее вероятное использование оцениваемого имущества, являющееся физически возможным, законодательно разрешенным (юридически допустимым), экономически целесообразным и финансово осуществимым, в результате которого расчетная величина стоимости данного оцениваемого имущества будет максимальной при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Определение соответствия или несоответствия существующего или предполагаемого вида использования оцениваемого имущества его наиболее эффективному использованию проводится по следующим критериям:

- вероятность осуществления (является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным);
- физическая возможность (имеются ли какие-либо препятствия, и является ли имущество физически пригодным для осуществления предполагаемого использования);
- юридическая (законодательная) правомочность (является ли использование законным или существует разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования, т.е. рассмотрение только таких вариантов предполагаемого использования, которые не подпадают под действие правовых ограничений существующих или потенциальных);
- экономическая целесообразность (предполагаемое использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат);
- финансовая выполнимость (является ли предполагаемое использование финансово осуществимым, т.е. рассматриваются варианты предполагаемого использования, соответствующие ресурсному потенциалу);
- максимальная доходность (позволяет выявить наибольшую стоимость объекта оценки среди всех вариантов предполагаемого использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком).

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения перечисленных критериев. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из этих критериев, оно исключается и рассматривается следующий вариант использования. Вариант наиболее эффективного использования должен отвечать всем перечисленным критериям.



Выбор варианта наиболее эффективного использования

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки Оценщики пришли к следующему выводу.

Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества ЗАО «Интерлизинг-Центр», в составе: нежилого здания общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), права пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенных по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28 и оборудования в количестве 10 ед., для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объекта оценки включает нежилое здание офисно-складского назначения расположенное на земельном участке, находящемся в долгосрочной аренде у собственника здания ЗАО «Интерлизинг-Центр». ЗАО «Интерлизинг-Центр» на дату оценки находится в процедуре конкурсного производства.

Любое изменение назначения использования оцениваемого здания требует больших материальных затрат, которыми его собственник – банкрот, не обладает в силу своей несостоятельности.

Оборудование в составе объекта оценки имеет строго определенные конструктивные и технические характеристики, предназначено для выполнения определенных функций и работ. Априори, наиболее эффективным использованием для такого имущества является его применение по прямому назначению, определенному конструктивными и техническими функциями объектов.

Также наличие процедуры банкротства предполагает строго определенный законодательством порядок распоряжения имуществом должника и ограниченные сроки проведения процедуры.

Учитывая назначение оцениваемого имущества и цель оценки (определение рыночной стоимости имущества для использования результатов оценки в целях его реализации в конкурсном производстве), Оценщики считают, что наилучшим и наиболее эффективным является текущее использование объекта оценки – текущее использование.



ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете определяется рыночная стоимость имущества ЗАО «Интерлизинг-Центр», в составе: нежилого здания общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), права пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенных по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28 и оборудования в количестве 10 ед., для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект оценки:

- Нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.
- Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.
- Имущество в составе: оборудования в количестве 9 ед., находящегося по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.
- Оборудование в количестве 1 ед. (Турникет-трипод TTR-04L, эл. мех. «Люкс»), находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24.

Оцениваемые имущественные права:

- Нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28 – право собственности
- Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенный по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28 – право пользования (долгосрочной аренды)
- Имущество в составе: оборудования в количестве 9 ед., находящегося по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28 – право собственности
- Оборудование в количестве 1 ед. (Турникет-трипод TTR-04L, эл. мех. «Люкс»), находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24 – право собственности

Оцениваемое имущество находится на балансе ЗАО «Интерлизинг-Центр».



Определение рыночной стоимости права пользования (права аренды) земельного участка

В составе оцениваемого имущества, имеется право аренды земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенный по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.

Качественные и количественные характеристики земельного участка в составе оцениваемого имущества ЗАО «Интерлизинг-Центр» определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании результатов визуального осмотра данного имущества, и приведены в разделе «Количественные и качественные характеристики объекта оценки» (см. **Таблица 6**).

Алгоритм расчетов и описание методики, применяемой для расчетов

Для определения рыночной стоимости права аренды земельного участка общей площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32) в составе оцениваемого имущества применялся *метод сравнения продаж* сравнительного подхода.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется исходя из наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка, как правило, в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р.

Методология применения метода сравнения продаж

Метод сравнения продаж используется для оценки занятых строениями и сооружениями (застроенных) земельных участков и свободных от застройки (незастроенных) земельных участков.

Условие применения метода сравнения продаж – наличие достаточного количества достоверной информации о ценах сделок или о ценах предложения (спроса) с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж заключается в сборе данных о реальных ценах продажи или ценах предложения¹⁰ (спроса) на объекты, аналогичные оцениваемому объекту, корректировке цен на объекты-аналоги по всем ценообразующим параметрам, нивелирующим их отличия от объекта оценки, и расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Основное достоинство данного метода заключается в достоверности конечного результата, обусловленного использованием рыночных данных, учитывающих ситуацию на рынке недвижимости.

Недостаток метода сравнения продаж заключается в том, что он дает неудовлетворительные результаты: в условиях высоких темпов инфляции; при резких изменениях

¹⁰ При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками в соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р и от 10.04.2003 № 1102-р допускается использование цен предложений (спроса).



экономических условий; при недостатке данных о рыночных продажах аналогичных объектов или их низкой достоверности, что характерно для пассивных рынков недвижимости.

Алгоритм метода сравнения продаж

1. Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.
2. Формирование базы данных о реальных ценах продажи или ценах предложения (спроса) по объектам недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости, информация по которым проверена и достоверна.
3. Изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект.
4. Выбор основных ценообразующих факторов стоимости объектов недвижимости.
5. Отбор 3-5 объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
6. Определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта по каждому из выбранных факторов стоимости.
7. Определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
8. Корректировка цен объектов-аналогов по всем ценообразующим факторам, сглаживающая их отличия от объекта оценки.
9. Обоснование и расчет стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Основными ценообразующими факторами для корректировки цен аналогов оцениваемого объекта недвижимости обычно являются:

- *имущественные права*: право собственности, право аренды и др. (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);
- *условия финансирования*: форма оплаты (безналичный расчет, наличные деньги, векселя, взаимозачеты и т.п.), использование при покупке кредитных ресурсов (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств и т.п.), рассрочка платежей и т.п.;
- *условия продажи (совершения сделки)*: продажа на открытом рынке – публичная оферта, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п. (т.е. выявляются типичные / нетипичные условия сделки, нарушение сроков экспозиции);
- *характер пользования (вид использования)*: вид разрешенного использования, правовые и градостроительные ограничения по виду использования, права иных лиц (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого объекта);



- *рыночные условия (время)*: учитывается изменение рыночных условий с течением времени, прошедшего с даты заключения сделки с аналогом (даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки;
- *местоположение и окружение*: месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);
- *физические характеристики*: размер (поправка на масштаб), доступная инфраструктура, инженерное обеспечение, транспортная доступность и удобство подъезда, рекреационная ценность территории (параметры экологического состояния территории), и др. качественные характеристики.

Расчет рыночной стоимости права пользования (права аренды) земельного участка

Анализ земельного рынка г. Москвы в сегменте земель под коммерческую застройку показал отсутствие стабильности в ценообразовании на земельные участки сходные по виду разрешенного использования, масштабу, местоположению, уровню благоустройства и пр.

При этом исследование земельного рынка г. Москвы под коммерческую застройку объектами офисно-складской недвижимостью позволило собрать действовавшие на дату проведения оценки данные о ценах предложений по продаже свободных земельных участков, расположенных в черте г. Москвы и имеющих схожие с оцениваемым участком характеристики.

Уровень цен на сопоставимые аналоги колеблется в зависимости от месторасположения, развитости инфраструктуры, наличия подъездных путей, степени освоенности, наличия разрешительной документации на строительство, а также других качественных и количественных характеристик.

При выборе аналогов экспертом были проанализированы материалы информационных агентств, а также базы данных агентств недвижимости г. Москвы и другая информация сети Интернет: <http://zem-kom.ru/>, <http://www.unibo.ru/>, <http://moskva.naydidom.com/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.roszem.ru/>, <http://www.beboss.ru/>, <http://www.rosreal.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.irn.ru/> и т.д.

Чтобы повысить достоверность результатов применяемого метода оценки, в качестве сопоставимых аналогов выбирались участки, расположенные преимущественно в ЮВАО относительно недалеко от оцениваемого участка, а также в прилегающих округах. Объекты аналоги выбирались за пределами ТТК, но в пределах МКАД, с качеством подъездных путей близким к характеристикам объекта оценки. Первичная выборка объявлений с предложениями о купле-продаже объектов-аналогов представлена в Приложении.

В результате были отобраны пять наиболее сопоставимых объекта-аналогов с учетом правового статуса, разрешенного использования, качественных и количественных характеристик объекта оценки (см. **Таблица 11**). Объявления с ценами предложения на объекты-аналоги представлены в Приложении.



Совокупная вторичная выборка предложений по купле-продаже объектов-аналогов была проанализирована на наличие допустимых отклонений от средневзвешенного и удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

В качестве единицы сравнения использовалась цена 1 кв. м общей площади земельного участка.

В соответствии со п.п.1 п. 1 ст. 146 НК РФ объектом налогообложения признаются операции по передаче имущественных прав, то есть в общем случае сделки по продаже прав аренды земельных участков облагаются НДС.

Вместе с тем Федеральным законом от 24.11.2014г. № 366-ФЗ в ст. 146 НК РФ был внесен пп. 15 в п. 2, в соответствии с которой «...операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения НДС.

Учитывая положения ст. 146 НК РФ и то, что в качестве объектов-аналогов были выбраны цены предложения по продаже прав долгосрочной аренды земельных участков, при определении удельного показателя стоимости 1 кв. м земельного участка принятого к расчетам рыночной стоимости объекта оценки НДС не учитывался. Так как в объявлениях о продаже цены предложения указаны с учетом НДС¹¹, то для дальнейших расчетов приняты цены без НДС.

Стоимость оцениваемого объекта рассчитывалась как произведение общей площади участка и полученной стоимости 1 кв. м (удельной стоимости).

Стоимость 1 кв. м условно незастроенного оцениваемого земельного участка рассчитывалась как средневзвешенное значение стоимости сопоставимых объектов-аналогов после внесения корректировок.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости оцениваемого участка с объектами-аналогами были проведены корректировки стоимости по следующим параметрам:

1. Условия финансирования;
2. Условия продажи;
3. Вид права;
4. Разрешенное использование;
5. Условия сделки (дисконт/скидка на торг);
6. Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже);
7. Местоположение;
8. Наличие/отсутствие коммуникаций;
9. Транспортная доступность);
10. Поправка на масштаб.

¹¹ Наличие НДС в цене предложения указано в объявлении. В случае отсутствия такой информации, наличие НДС в цене проверялось путем прозвона продавца по объявлению.



Обоснование введения корректировок

Условия финансирования. Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, определяются в ходе переговоров с потенциальным покупателем непосредственно перед подписанием договора купли-продажи, то оценщики принимают условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи (совершения сделки). Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку аналоги были выставлены на продажу в одинаковых условиях открытого рынка.

Вид права. Все сопоставимые объекты-аналоги оформлены на правах долгосрочной аренды, а объект оценки на праве долгосрочной аренды (на 49 лет до 2049 г.). Кроме того анализ земельного рынка г. Москвы в сегменте земельных участков под коммерческую застройку (кроме инвестиционных проектов) показал, что цены предложения на земельные участки в большей части предложений не зависят от правового статуса объекта (т.е. стоимость участков с долгосрочным правом аренды сопоставима со стоимостью участков в собственности). Таким образом, корректировка на различие вида прав принята равной нулю.

Вид разрешенного использования. Все, принятые к расчету, сопоставимые объекты-аналоги имеют вид разрешенного использования соответствующий использованию оцениваемого земельного участка. Корректировка на различие вида разрешенного использования принята равной нулю.

Условия сделки (дисконт/скидка на торг). Заявленные цены продаж могут значительно отличаться от действительных, достигнутых в результате переговоров. Приведенная информация представляет собой заявленные цены предложения объектов.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения скидок на торг для различных категорий участков по состоянию на 01.04.2015 г. имеют следующие значения (**Таблица 10**)¹².

¹² Источник: Интернет портал Statrielt (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/155-koeffitsient-skidki-na-torg-otnoshenie-tsen-sdelok-k-tsenam-predlozhenij-po-vidam-ob-ektov-po-dannym-na-01-04-2015-goda>)*



Таблица 10 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ СКИДКИ НА ТОРГ

А. Продажи:				
	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1.	Земельных участков:			
1.1.	Земельных участков (земли населенных пунктов) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,97	0,93
1.2.	Земельных участков (промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения) - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, качества дорог	0,81	0,95	0,88
1.3.	Земельных участков под многоэтажную застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	1,00	0,95
1.4.	Земельных участков под ИЖС (в т.ч. земельные массивы) - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,98	0,91
1.5.	Земельных участков сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,81	0,93	0,87
1.6.	Земельных участков сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,85	0,95	0,90

*Источник: Портал Statrielt (<http://statrielt.ru>), аналитическое данные
«Коэффициент Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений по видам объектов по данным на 01.04.2015 года»*

Корректировка на торг для земельных участков согласно данным, приведенным в таблице выше для участков земель населенных пунктов, находится в диапазоне 3%-11%, среднее значение составляет 7%.

Таким образом, в расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения в размере – 7%, на уровне среднего значения скидки на торг.

Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже). С помощью данной корректировки учитываются изменения рыночных условий с течением времени, прошедшего с момента заключения сделки с аналогом (или даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки.

Корректировка на дату продажи не проводилась, поскольку все объекты-аналоги выставлены на продажу в настоящее время, а ценовая информация об них актуальна на дату проведения оценки.

Местоположение. Удаленность от центра субъекта РФ, близость земельного участка к основным транспортным магистралям, к населенному пункту – все эти факторы оказывают влияние на цены сделок.

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в черте г. Москвы, между ТТК и МКАД, имеют хорошую транспортную доступность, в том числе грузовым транспортом, что особенно важно для использования объекта оценки в соответствии с НЭИ.

Объекты-аналоги №1 и №4 находятся в том же административном округе (ЮВАО), что и объект оценки, объекты-аналоги №2 и №5 расположены в прилегающих округах ЮАО и ЮЗАО, то есть аналоги № 1, №2, №4 и №5 находятся в непосредственной близости к объекту оценки. Аналог №3 хотя и находится в СВАО (ближайшая станция метро – Медведково), однако имеет очень схожие с объектом оценки характеристики по местоположению: удаленность от МКАД, транспортная доступность, окружающая инфраструктура.



ра, ценовые индикаторы рынка продажи и аренды офисно-складской недвижимости и пр. То есть данный аналог по фактору местоположения сопоставим с объектом оценки.

Учитывая вышесказанное, корректировка на местоположение не проводилась.

Транспортная доступность. Как и объект оценки, все объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность, в том числе грузовым транспортом. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Наличие/отсутствие коммуникаций существенно влияют на цены сделок.

У оцениваемого объекта на территории земельного участка присутствуют водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение. У объектов-аналогов также присутствуют все перечисленные коммуникации. Поправка по данному фактору не вводилась.

Поправка на масштаб.

Общая площадь объекта оценки составляет 2348 кв. м, объектов-аналогов № 1, №4 – 5000 кв. м, объекта-аналога № 2 – 4200 кв. м, объекта-аналога №3 – 11600 кв. м, объекта-аналога №5 – 16500 кв. м.

Корректировка на масштаб проводилась с использованием модели Власова¹³, учитывающей влияние фактора размера земельного участка на его рыночную стоимость:

$$K_s = \ln(S_o) / \ln(S_i),$$

где

K_s – коэффициент влияния размера площади земельного участка на стоимость земельного участка и ставку земельного налога;

S_o – площадь земельного участка, принятая за базовую (аналога), м²;

S_i – площадь оцениваемого земельного участка, м².

Расчет рыночной стоимости оцениваемого права аренды земельного участка и последовательность введения корректировок приведены ниже в таблице (см. **Таблица 12**).

Таким образом, рыночная стоимость права пользования (аренды) земельного участка в составе оцениваемого имущества ЗАО «Интерлизинг-Центр» на дату проведения оценки без учета НДС округленно составила:

13 600 тыс. руб.

(Тринадцать млн. шестьсот тыс. руб.)

¹³ Источник: А.Д. Власов Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях: Журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» Выпуск №1 2005



Таблица 11. Вторичная выборка объявлений с предложениями по купле-продаже объектов-аналогов земельного участка

Показатель/ Объект	Сопоставимый объект 1 A1	Сопоставимый объект 2 A2	Сопоставимый объект 3 A3	Сопоставимый объект 4 A4	Сопоставимый объект 5 A5
Источник информации	http://zem-kom.ru/object.php?idobj=24945#	http://zem-kom.ru/object.php?idobj=16783	http://www.domoved.su/message/110612/srochnaya-prodazha-zemeljnogo-uchastka-pod.htm	http://www.roszem.ru/land/319290/	http://www.beboss.ru/kn/msk/931823
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Вид сделки	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Адрес (местонахождение)	г. Москва, Мячковский бульв.	г. Москва, ул. Судостроительная	г. Москва, ул. Полярная, вл. 35-В.	г. Москва, ул. Юности	Москва, Проектный проезд 135
Регион/ населенный пункт	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Округ	ЮВАО	ЮАО	СВАО	ЮВАО	ЮЗАО
Улица	Мячковский бульв.	ул. Судостроительная	ул. Полярная, вл. 35-В.	ул. Юности	Проектный проезд 135
Ближайшая станция метро	Марьино	Коломенская	Медведково	Выхино	Теплый Стан
Общая площадь	0,5 Га	0,42 Га	1,16 Га	0,5 Га	1,65 Га
Общая площадь, кв.м	5 000	4 200	11 600	5 000	16 500
Цена в объявлении с учетом НДС, руб.	27 104 050	25 000 000	50 000 000	48 787 290	96 335 489
Цена с учетом НДС, руб./кв.м	5 421	5 952	4 310	9 757	5 839
Описание / Объявление	Продажа прав аренды. Земельный участок ЮВАО, м. Марьино, 10 мин.тр, Мячковский бульвар. Площадь 0,5 га. ППА на 49 лет. ГПЗУ. Возможно строительство (нежилое) до 7 этажей (8000 кв.м). Стоимость ППА - 500 000\$.	Продажа земли ЮАО, м. Коломенская, 10 мин.тр, ул. Судостроительная. Площадь 0,42 га. Прямоугольная площадка, бетонированная. 2 сводчатых ангара по 510 кв.м. Высота потолка 7 м. 200 кВт электроэнергии. Вода из скважины. Водопровода нет. Удобный подъезд. Есть стоянка перед территорией. 220-380 В. Стоимость - 25 000 000 рублей.	Месторасположение: СВАО, м. Медведково, 10 м.п., ул. Полярная, вл. 35-В. Срочная продажа земельного участка под строительство офисно-складского комплекса (есть согласованный проект на 8000 м2). На участке есть ТП - 600 кВт (подключено и оплачено). Участок свободен от строений. 2-я линия по ул. Полярная. Въезд с правой стороны от АЗС "ЕКА". Документы: 1. Договор аренды земельного участка на 49 лет от 21.11.2003 г.; 2. Распоряжение Префекта; 3. ГПЗУ; 4. ТУ; 5. Есть разрешение на строительство.	Земельный участок под строительство административного здания до 1000 кв.м., расположен напротив Куусковско-го парка. Участок свободен от строений. Договор аренды 3У на 49 лет, права выиграны на тендере префектуры и оплачены. ГПЗУ от 22.11.2011 г.	Правильной формы. Новая Москва. Рядом развитая инф-ра. До мегги 5 мин езды. До метро Теплый стан 10 мин.в 2016 г. открывается метро возле торгового центра Лотос-5 мин пешком. 1 линия от дороги. Въезд на Калужское шоссе и будет проложена дорога до Южного Бутово. Все коммуникации централизованные. Вид разрешения использования: Для садоводства и дачного хозяйства: объекты розничной торговли, объекты бытового обслуживания населения, парковки.
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Строительство коммерческих объектов (нежилое)	Строительство коммерческих объектов (нежилое)	под строительство офисно-складского комплекса (есть согласованный проект)	Строительство объектов логистики и транспорта	объекты розничной торговли, объекты бытового обслуживания населения, парковки.
Тип передаваемых прав	Право аренды 49 лет	Право долгосрочной аренды	Право аренды 49 лет	Право аренды 49 лет	Право долгосрочной аренды
Улучшения участка	своб.	усл. своб.	своб.	своб.	своб.
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Коммуникации	+	+	+	+	+
Контактная информация	(495)785-81-15	(495)785-81-15	Дмитрий (901) 519-97-30	Дмитрий (901) 519-97-30	Светлана +7 (985) 969-28-39
Дата публикации/обновления предложения о продаже	июнь 2015	июнь 2015	июнь 2015	июнь 2015	июнь 2015
Актуальность	актуально на 23.06.2015	актуально на 23.06.2015	актуально на 23.06.2015	актуально на 23.06.2015	актуально на 23.06.2015

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО	Сопостави- мый объект 1 А1	Сопостави- мый объект 2 А2	Сопостави- мый объект 3 А3	Сопостави- мый объект 4 А4	Сопостави- мый объект 5 А5
Цена с учетом НДС	руб./кв.м		5 421	5 952	4 310	9 757	5 839
Цена без НДС	руб./кв.м		4 594	5 044	3 653	8 269	4 948
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 594	5 044	3 653	8 269	4 948
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 594	5 044	3 653	8 269	4 948
Вид права		Право аренды 49 лет (до 2049г.)	Право аренды 49 лет	Право долго- срочной арен- ды	Право аренды 49 лет	Право аренды 49 лет	Право долго- срочной арен- ды
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 594	5 044	3 653	8 269	4 948
Разрешенное использова- ние		Эксплуатация административно-торгового здания и благоустройства прилегающей территории	Строительство коммерческих объектов (нежилое)	Строительство коммерческих объектов (нежилое)	под строитель- ство офисно- складского комплекса (есть согласо- ванный про- ект)	Строительство объектов логистики и транспорта	объекты розничной торговли, объекты бытового обслуживания населения, парковки.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 594	5 044	3 653	8 269	4 948
Условия сделки			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 272	4 691	3 397	7 690	4 602
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на 23.06.2015	актуально на 23.06.2015	актуально на 23.06.2015	актуально на 23.06.2015	актуально на 23.06.2015
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 272	4 691	3 397	7 690	4 602
Местоположение		г. Москва, ул. Тихая, д. 28	г. Москва, Мячковский бульв.	г. Москва, ул. Судострои- тельная	г. Москва, ул. Полярная, вл. 35-В.	г. Москва, ул. Юности	Москва, Про- ектный проезд 135
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 272	4 691	3 397	7 690	4 602
Коммуникации		+	+	+	+	+	+
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 272	4 691	3 397	7 690	4 602
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 272	4 691	3 397	7 690	4 602
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	2 438	5 000	4 200	11 600	5 000	16 500
Корректировка	%		1,092	1,070	1,200	1,092	1,245
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 666	5 018	4 077	8 398	5 730
Стоимость аналогов после внесения корректировок	руб./кв.м		4 666	5 018	4 077	8 398	5 730
Итоговая стоимость объек- та (среднеарифметическое значение)	руб./кв.м	5 578					
Стоимость объекта без НДС	руб.	13 598 705					
Стоимость объекта без НДС (округленно)	руб.	13 600 000					

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Определение рыночной стоимости нежилого здания с использованием затратного подхода

Расчет стоимости объекта оценки с использованием методов затратного подхода производится следующим образом: рассчитывается восстановительная стоимость нового строительства, рассчитывается сумма накопленного износа (физического, функционального и внешнего), затем из стоимости нового строительства вычитается сумма накопленного износа. К стоимости здания (сооружения) с учетом накопленного износа прибавляется стоимость земельного участка под застройкой, в результате получается стоимость объекта оценки по затратному подходу.

Порядок расчета стоимости объекта оценки затратным подходом

1. Расчет стоимости земельного участка;
2. Расчет стоимости восстановительной стоимости нового строительства строения;
3. Расчет величины накопленного совокупного износа оцениваемого строения;
4. Расчет стоимости оцениваемого строения.

Расчет рыночной стоимости нежилого здания с использованием затратного подхода

Особенности затратного подхода, заключающиеся в определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа, и наличие необходимой информации позволяют применить данный подход для определения стоимости объектов оценки.

Условием возможности применения затратного подхода является наличие достоверной и полной информации об объемно-планировочных параметрах (строительном объеме, общей площади, этажности и др.), материале основных конструктивных элементов, о составе и качестве элементов инженерного оборудования, классе конструктивной системы здания и пр. Как правило, все эти данные представлены в паспорте БТИ или выписки из технического паспорта, которые являются одними из основных документов необходимых для проведения работ по оценке. Данные документы являются основным источником информации об объекте оценки при применении методов затратного подхода.

Оценщикам паспорт БТИ на оцениваемое нежилое здание не был передан. Заказчиком была представлена справка, в которой он пояснил следующее. Предприятие – собственник здания, находится в процедуре конкурсного производства, в ходе которой руководством должника конкурсному управляющему не был передан целый ряд документов касающихся финансово-хозяйственной деятельности должника, учредительные документы, правоустанавливающие и право подтверждающие документы, в том числе технический паспорт на здание – объект настоящей оценки.

Таким образом, в настоящем отчете не представляется возможным применить методы затратного подхода, ввиду отсутствия достаточной и достоверной информации об объекте оценки, а именно полных сведений об объемно-планировочных параметрах, мате-



риале основных конструктивных элементов, о составе и качестве элементов инженерного оборудования и пр.

Таким образом, затратный подход для расчета рыночной стоимости нежилого здания не применялся.

Определение рыночной стоимости нежилого здания с использованием сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнительного анализа (рыночный подход) основывается на принципе замещения, который имеет в своей основе предположение, что за выставленный на рынке объект или услугу благоразумный покупатель заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект или услугу.

Условия применения сравнительного подхода требуют наличия развитого рынка недвижимости, относящегося к тому же сектору, что и оцениваемый объект.

Расчет рыночной стоимости нежилого здания с использованием сравнительного подхода

Для определения рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28, принадлежащего на праве собственности ЗАО «Интерлизинг-Центр» использовался *метод сравнения продаж* сравнительного подхода.

Методология применения метода сравнения продаж сравнительного подхода аналогична описанию в разделе «Определение рыночной стоимости права пользования (аренды) земельного участка».

Исследование рынка коммерческой недвижимости г. Москвы в сегменте складские помещения с офисами (офисно-складская недвижимость) позволило собрать действующие на дату проведения оценки данные о ценах предложений по продаже прав собственности аналогичные объекты. Объявления с ценами предложения на объекты-аналоги представлены в Приложении.

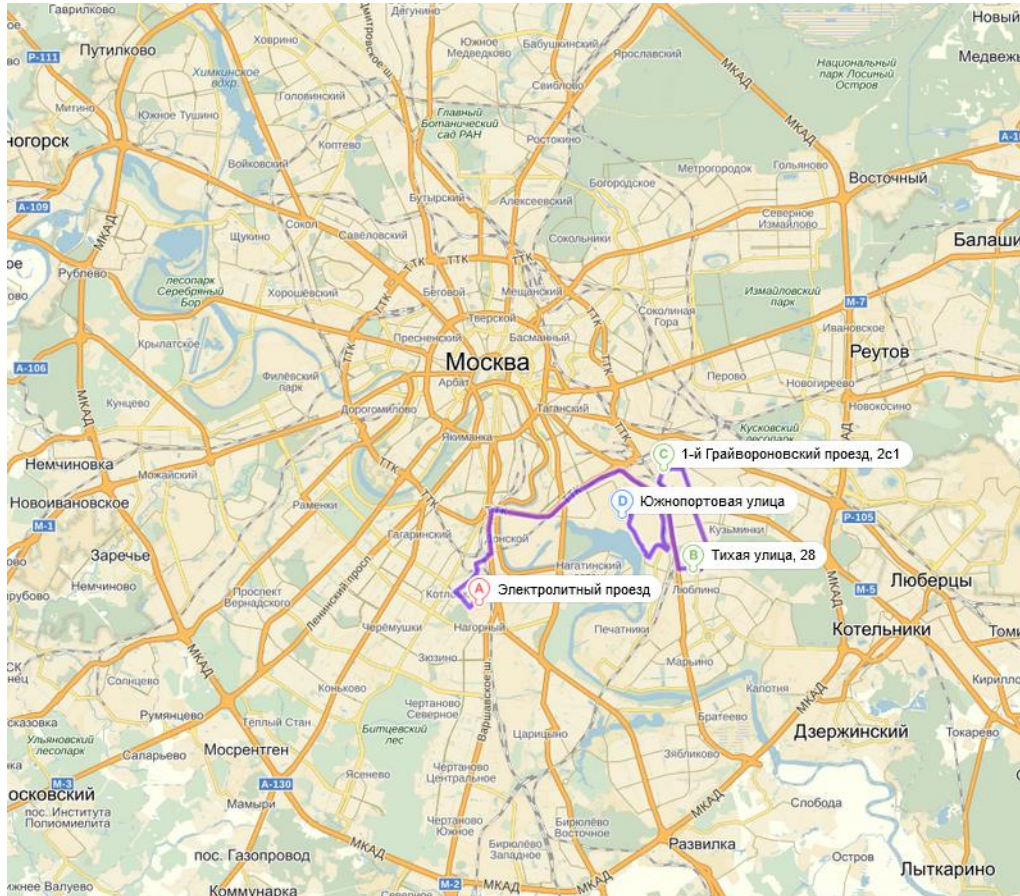
Уровень цен на сопоставимые объекты складской недвижимости колеблется в зависимости от месторасположения, классности, степени оснащенности (оборудованности), транспортной доступности, развитости инфраструктуры, а также других качественных и количественных характеристик.

При выборе аналогов оценщиками были проанализированы материалы информационных агентств, а также базы данных агентств недвижимости г. Москвы и другая информация сети Интернет: <http://www.apex-realty.ru/>, <http://msk.afy.ru/>, <http://www.arendator.ru/>, <http://moskva.naydidom.com/>, <http://www.cian.ru/>, <http://sklad-man.com/>, <http://zdanie.info/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.irn.ru/> и т.д.



Чтобы повысить достоверность результатов применяемого метода оценки, в качестве сопоставимых аналогов выбирались объекты складской недвижимости с офисами, которые расположены в близости от оцениваемого нежилого здания (в одном «ценовом» направлении по данным рыночной аналитики).

РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ НА КАРТЕ Г. МОСКВЫ



При отсутствии достоверной информации о ценах сделок допускается использование цен предложений (спроса).

В результате были отобраны три наиболее сопоставимых объекта-аналога с учетом правового статуса, функционального назначения, качественных и количественных характеристик объекта оценки (**Таблица 14**).

В качестве единицы сравнения использовалась цена 1 кв. м общей площади.

Совокупная выборка по купле-продаже объектов-аналогов была проанализирована на наличие допустимых отклонений от средневзвешенного и удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Далее проведены корректировки стоимости по следующим параметрам:

- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия сделки (дисконт/скидка на торг);
- Дата продажи/ публикации предложения о продаже;
- Местоположение;



- Транспортная доступность;
- Состояние объекта;
- Качество внутренней отделки
- Поправка на масштаб.

Обоснование введения корректировок

Условия финансирования. Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, определяются в ходе переговоров с потенциальным покупателем непосредственно перед подписанием договора купли-продажи, то оценщики принимают условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данный фактор не проводилась.

Условия продажи (совершения сделки). Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку аналоги были выставлены на продажу в одинаковых условиях открытого рынка.

Условия сделки (дисконт/скидка на торг). Заявленные цены продаж могут значительно отличаться от действительных, достигнутых в результате переговоров. Приведенная информация представляет собой заявленные цены предложения объектов.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения скидок на торг для различных категорий недвижимости (зданий и помещений) по состоянию на 01.04.2015 г. имеют следующие значения (**Таблица 13**)¹⁴.

ТАБЛИЦА 13 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ СКИДКИ НА ТОРГ

А. Продажи:				
2.	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
2.1.	Зданий и помещений: Квартир и комнат в многоквартирных жилых домах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инфраструктуры, "стандартности", общей площади и технического состояния дома и квартиры	0,89	0,99	0,94 (для новостроек - 0,97)
2.2.	Индивидуальных жилых домов, коттеджей, квартир в таунхаусах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инженерной инфраструктуры, конструкции, общей площади и технического состояния дома, а также площади и благоустройства земельного участка	0,90	0,96	0,93
2.3.	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,95	0,98	0,97
2.4.	Офисных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,91	0,97	0,94
2.5.	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,88	0,98	0,93
2.6.	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энергоэффективности, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,83	0,95	0,89
2.7.	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,76	0,92	0,84
2.8.	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,80	0,90	0,85
2.9.	Комплексов зданий, строений и сооружений на земельном участке - в зависимости от плотности застройки, эстетических характеристик окружающей территории, наличия инженерных и транспортных коммуникаций, энергоэффективности, в зависимости от назначения, технического состояния и общей площади объектов	0,80	0,94	0,87

Источник: Портал Statrielt (<http://statrielt.ru>), аналитическое данные «Коэффициент Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений по видам объектов по данным на 01.04.2015 года»

¹⁴ Источник: Интернет портал Statrielt (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/155-koeffitsient-skidki-na-torg-otnoshenie-tsen-sdelok-k-tsenam-predlozhenij-po-vidam-ob-ektov-po-dannym-na-01-04-2015-goda>)*



Корректировка на торг при продаже складской недвижимости согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 2%-12%, среднее значение составляет 7%.

Корректировка на торг при продаже офисной недвижимости согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 3%-9%, среднее значение составляет 6%.

Таким образом, в расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения в размере – 6%, на уровне среднего значения скидки на торг для офисной недвижимости и интервале между нижней границей и средним значением скидки для складской недвижимости.

Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже). С помощью данной корректировки учитываются изменения рыночных условий с течением времени, прошедшего с момента заключения сделки с аналогом (или даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки.

Все объекты-аналоги выставлены на продажу в настоящее время, ценовая информация об аналогах актуальна на дату проведения оценки. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Местоположение. Поскольку все аналоги расположены в близости от оцениваемого нежилого здания (в одном «ценовом» направлении по данным рыночной аналитики), корректировка по данному фактору не проводилась.

Транспортная доступность. Как и объект оценки, все объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность, в том числе грузовым транспортом. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на износ /состояние объекта. Поскольку все объекты аналоги относятся к тому же уровню классности (класс В), что и оцениваемый объект, представляют собой капитальные отдельно стоящие здания, корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на качество внутренней отделки. Все объекты-аналоги относятся к тому же уровню классности, что и объект оценки, сопоставимы с ним по уровню внутренней отделки и оснащенности помещений, то корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на масштаб. Корректировка на масштаб не проводилась, поскольку не выявлено корреляционной зависимости между ценой предложения и площадью недвижимости офисно-складского назначения в диапазоне площадей от 500 кв.м. до 10 000 кв.м. Диапазон цен предложения достаточно велик, не имеет наличия каких-либо корреляционных зависимостей, в основном цены определяется субъективными пожеланиями продавца, а не объективными рыночными механизмами.

Срок экспозиции большинства объектов коммерческой недвижимости, в том числе складской, даже при ограниченном их предложении, на рынке слишком высок (более 6 месяцев), что говорит о несбалансированности спроса и предложения. Такое положение априори не позволяет выявлять каких-либо закономерностей стоимости объектов недвижимости от основных ценообразующих факторов, затрудняет прогноз тенденций разви-



тия, не позволяет получать количественных оценок значений корректировок, позволяющих приводить объекты-аналоги к сопоставимости. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Стоимость нежилого здания, площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28, была рассчитана путем умножения полученной величины удельной стоимости за 1 кв. м общей площади на общую площадь здания.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки и последовательность введения корректировок приведены ниже в таблице (см. **Таблица 15**).

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 1605,9 кв. м, расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28, принадлежащего на праве собственности ЗАО «Интерлизинг-Центр» на дату оценки без учета НДС, полученная с использованием сравнительного подхода, составила:






96 781 564 руб.

(Девяносто шесть млн. семьсот восемьдесят одна тыс. пятьсот шестьдесят четыре руб.)



Таблица 14. Вторичная выборка объявлений с предложениями о купле-продаже объектов-аналогов здания

Аналог №1

№	Адрес	Тип объекта	Округ	Основные магистрали	Собщ. помещений, кв. м	Цена с учетом НДС, руб.	Цена с учетом НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления								
ПРОДАЖА																			
1	м. Нагорная, Электролитный пр-д	Офисно-складские помещения	ЮАО	в пределах МКАД	3000	230 000 000	76 667	Контактное лицо: 7 (495) 256-42-58 доб.142, Ольга Игоревна	Описание: Продается ОСЗ, производственно-складского назначения. Высота 9 метров, 4 кран балки, коммуникации в хорошем состоянии, 500 кВт. Земля 0,43 Га в аренде. Офисные площади составляют 280 кв.м. Торг возможен. Ольга Игоревна Тип предложения: продажа Округ: ЮАО Расположение: м. Нагорная Минут транспортом: 10 Площадь кв.м: 3000 кв.м Цена за кв.м: 76 667 руб. кв. м Назначение: склад с офисами Класс: В Этаж 1 Земельный участок: 0,43 га в аренде Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду Парковка: есть Пандус: есть Подъезд еврофуры: да Безопасность: нет сведений Ж/д пути: нет Дополнительные сведения: возможен торг	http://www.apex-realty.ru/view.php?id=71105&utm_source=naydidom.com&utm_medium=cpc&utm_campaign=Naydidom&utm_source=naydidom.com&utm_medium=cpc&utm_campaign=pay_per_uniq	июнь 2015								
																			
																			



АНАЛОГ №2

№	Адрес	Тип объекта	Округ	Основные магистрали	Собщ. помещений, кв. м	Цена с учетом НДС, руб.	Цена с учетом НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
2	м. Текстильщики, 1-й Грайвороновский проезд, 2С1	Офисно-складские помещения	ЮВАО	в пределах МКАД	696,2	53 200 000	76 415	Контактное лицо: +7 926 481-31-45, +7 495 642-51-62	<p>Лот: 29802784</p> <p>Описание: Предлагается к продаже от собственника: отдельно стоящее здание административного типа. Общая площадь 696,2 кв. м. Двухэтажное кирпичное здание, с подвалом. Два входа. Используется под производственно-складскую деятельность. Расположено в ЮВАО, район Текстильщики. Ближайшая станция метро Текстильщики, 5 мин. на автобусе. Здание находится на закрытой охраняемой территории. Имеется охранная сигнализация, пожарная сигнализация, 7 телефонных линий МГТС, интернет, 2 линии коммерческой телефонии, расширенные до шести. Благоустроенная прилегающая территория. Есть возможность для подъезда и разгрузки еврофур. Здание может быть использовано для чистого производства, под офисы, под теплый склад. Лицензировано под фармакологический склад. Пол плитка, стены оштукатурены, окрашены. 3 санузла, 2 душевые. Ждем ваших звонков уважаемые коллеги и клиенты. Рафаэль.)</p> <p>Тип предложения: продажа Округ: ЮВАО Расположение: м. Текстильщики Минут транспортом: 5 Площадь кв.м: 696,2 кв.м. Цена: 76 415 руб. м2 Назначение: склад с офисами Класс: В Этаж 2</p> <p>Земельный участок: н/д Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду Парковка: есть Пандус: есть Подъезд еврофуры: да Безопасность: есть Ж/д пути: нет Дополнительные сведения:</p>	http://www.cian.ru/sale/commercial/4625446/	июнь 2015



АНАЛОГ №3

№	Адрес	Тип объекта	Округ	Основные магистрали	Собщ. помещений, кв. м	Цена с учетом НДС, руб.	Цена с учетом НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
ПРОДАЖА											
3	м. Кожуховская, ул. Южнопортовая	Офисно-складские помещения	ЮАО	в пределах МКАД (непосредственной близости ТТК)	758	56 000 000	73 879	7 (495) 256-42-58 доб.142 Ольга Игоревна	ЛОТ 7113 Описание: Продам теплый склад категории "Б+", Москва, ул.Южнопортовая, 21 (в непосредственной близости 3-е транспортное кольцо, станции метро Кожуховская, Печатники, 3 км от центра города). 758 кв.м. Возможно размещение производства. Подъезд-пандус на 3 евро фуры. Три офисных помещения внутри склада с евроремонтом. Высота потолков 5 метров, 1 этаж. Склад рассчитан на напольное хранение евро и американских паллет. Возможность использования под розницу с применением полочных стеллажей. Круглосуточный подъезд к складу. Выделенная линия интернет, телефон, электричество, теплоресурсы. Готовы к переговорам относительно стоимости и условий нашего сотрудничества. Тип предложения: продажа Округ: ЮАО Расположение: м. Кожуховская Минут транспортом: 10 Площадь кв.м: 758 м2 Цена за кв.м: 73 879 руб. кв.м Назначение: склад с офисами Класс: В+ Этаж 1 Земельный участок: нет сведений Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду Парковка: есть Пандус: есть Подъезд еврофуры: да Безопасность: есть Ж/д пути: нет Дополнительные сведения: готовы в переговорам относительно стоимости (торг)	http://zdanie.info/2389/2399/object/7113	июнь 2015
											
											

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО	Сопоставимый объект 1 А1	Сопоставимый объект 2 А2	Сопоставимый объект 3 А3
Цена продажи/ предложения с учетом НДС	руб./кв.м		76 667	76 415	73 879
Цена продажи/ предложения без НДС	руб./кв.м		64 972	64 758	62 609
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		64 972	64 758	62 609
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		64 972	64 758	62 609
Условия сделки			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-6%	-6%	-6%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		61 073	60 873	58 852
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		61 073	60 873	58 852
Местоположение		г. Москва, ул. Тихая, 28	г. Москва, Электролитный пр-д	г. Москва, 1-й Грайворонов- ский проезд, 2С1	г. Москва, ул. Южнопортовая
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		61 073	60 873	58 852
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		61 073	60 873	58 852
Износ /состояние объекта/		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		61 073	60 873	58 852
Качество внутренней отделки		соответствует классу В	соответствует классу В	соответствует классу В	соответствует классу В
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		61 073	60 873	58 852
Поправка на масштаб	кв.м	1 605,9	3 000	9 069	758
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		61 073	60 873	58 852
Стоимость аналогов после внесения корректировок			61 073	60 873	58 852
Итоговая стоимость объекта (среднеарифметическое значение)	руб./м.кв.	60 266			
Стоимость объекта без учета НДС	руб.	96 781 564			

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Определение рыночной стоимости нежилого здания с использованием доходного подхода

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения объектом недвижимости. Рыночная стоимость недвижимости при использовании доходного подхода определяется путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость. То есть стоимость недвижимости определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем.

Алгоритм расчетов и описание методики, применяемой для расчетов рыночной стоимости нежилого здания по доходному подходу

Метод дисконтирования денежных потоков позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Порядок расчета стоимости объекта оценки доходным подходом

1. Определяются период расчета и интервалы для расчета денежных потоков;
2. Рассчитываются прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию, то есть, денежные средства, полученные от будущей продажи объекта в конце периода владения;
3. Определяется ставка дисконта;
4. Прогнозируемые будущие доходы дисконтируются в текущую стоимость с использованием ставок дохода, отражающих состояние и ожидание рынка.

Процесс расчета текущей стоимости заключается в дисконтировании каждого денежного потока соответствующей ему ставкой дисконтирования и последующем сложении всех полученных значений текущей стоимости:

$$PV = \frac{C_1}{1+i_1} + \frac{C_2}{(1+i_2)^2} + \frac{C_3}{(1+i_3)^3} + \dots = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i_t)^t},$$

PV – текущая стоимость;

C_t – денежный поток периода t ;

i_t – ставка дисконтирования денежного потока периода t .

При прогнозировании денежных потоков используют скорректированные отчеты о доходах. При этом можно прогнозировать тенденции изменения как доходной, так и расходной частей Отчета. Прогнозирование осуществляется на основании рыночных данных, полученных после изучения Отчета о доходах и расходах для оцениваемого объекта или



для подобных ему, а также согласно прогнозам крупнейших агентств недвижимости относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.

Чтобы посчитать денежные потоки за прогнозный период, нужно тщательно проанализировать информацию о доходах и расходах от объекта недвижимости, имевших место в прошлом, а после, изучив текущее состояние рынка недвижимости и динамику изменения его основных характеристик, спрогнозировать доходы и расходы на основе реконструированного Отчета о доходах.

Для получения текущей стоимости денежных потоков по объекту недвижимости необходимо продисконтировать чистый денежный поток, а затем суммировать величины дисконтированных денежных потоков по всем прогнозным годам и к этой величине прибавить продисконтированную стоимость объекта в постпрогнозный период.

При прогнозировании потока реверсии применялась капитализация дохода постпрогнозного периода. Коэффициенты текущей стоимости денежных потоков в прогнозный период рассчитываются на середину года, так как денежные потоки в прогнозный период поступают в течение всего года:

$$K = 1 / (1 + R)^{0,5}$$

Расчет рыночной стоимости нежилого здания по доходному подходу

Для определения рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28, принадлежащего на праве собственности ЗАО «Интерлизинг-Центр» использовался *метод дисконтированных денежных потоков* доходного подхода.

Определение периода расчетов и интервалов для расчета денежных потоков

В качестве периода расчета выбран период в 4 года и 6 мес. с даты оценки, с учетом продажи объекта на конец постпрогнозного периода (5-го года).

Интервал расчета принят – год.

Оценщики выбирают продолжительность горизонта прогнозирования исходя из предположения постепенного улучшения макроэкономической ситуации и положения на рынке коммерческой недвижимости в частности, а также последующего выхода объекта недвижимости на стабильный уровень доходов и расходов.



Расчет величины доходов в текущем периоде (на 2015г.)

В составе объекта оценки в настоящем Отчете – нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28, принадлежащего на праве собственности ЗАО «Интерлизинг-Центр».

Нежилое здание представляет собой складской комплекс с офисами может быть отнесено к классу «В». Данный объект может быть использован в качестве арендного бизнеса, то есть от него может быть получен доход от генерации арендных платежей за планируемый период.

Таким образом, для расчета величины доходов в текущем периоде может быть использована рыночная информация о величине арендных ставок на аналогичные объекты недвижимости.

Для определения базовой ставки аренды при определении величины доходов от объекта оценки в текущем периоде использовался *метод сравнения продаж* сравнительного подхода.

Методология применения метода сравнения продаж сравнительного подхода аналогична описанию в разделе «Определение рыночной стоимости права пользования (аренды) земельного участка».

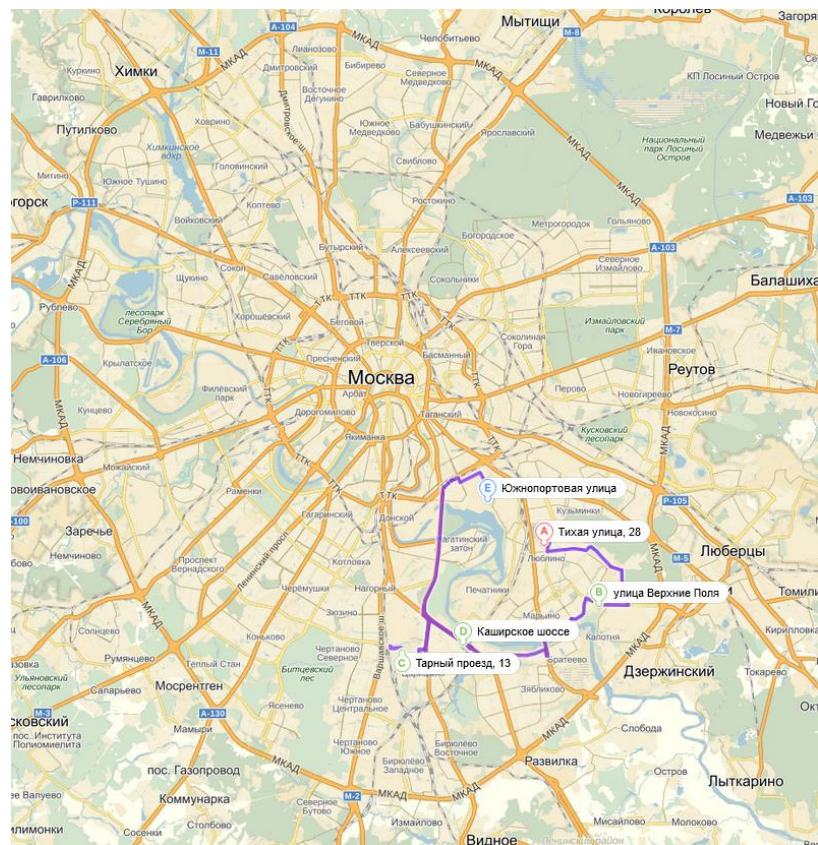
Рынок аренды офисно-складской недвижимости в г. Москве хорошо развит, в официальных источниках информации, в том числе сети Internet присутствует достаточное количество предложений об аренде сопоставимых аналогов.

Исследование рынка аренды коммерческой недвижимости г. Москвы в сегменте складские помещения с офисами (офисно-складская недвижимость) позволило собрать действующие на дату проведения оценки данные о ценах предложений по аренде аналогичных объектов (об арендных ставках). Объявления с ценами предложения по аренде на объекты-аналоги представлены в Приложении.

Уровень цен на сопоставимые объекты складской недвижимости колеблется в зависимости от месторасположения, классности, степени оснащенности (оборудованности), транспортной доступности, развитости инфраструктуры, а также других качественных и количественных характеристик.

При выборе аналогов оценщиками были проанализированы материалы информационных агентств, а также базы данных агентств недвижимости г. Москвы и другая информация сети Интернет: <http://www.apex-realty.ru/>, <http://www.arendator.ru/>, <http://moskva.naydidom.com/>, <http://sklad-man.com/>, <http://zдание.info/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.irn.ru/> и т.д.

Чтобы повысить достоверность результатов применяемого метода оценки, в качестве сопоставимых аналогов выбирались объекты складской недвижимости с офисами, которые расположены в близости от оцениваемого нежилого здания (в одном «ценовом» направлении по данным рыночной аналитики).

*РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ НА КАРТЕ Г. МОСКВЫ*

При отсутствии достоверной информации о ценах сделок допускается использование цен предложений (спроса).

В результате были отобраны четыре наиболее сопоставимых объекта-аналога с учетом правового статуса, функционального назначения, качественных и количественных характеристик объекта оценки (**Таблица 17**).

В качестве единицы сравнения использовалась цена 1 кв. м общей площади.

Совокупная выборка по аренде объектов-аналогов была проанализирована на наличие допустимых отклонений от средневзвешенного и удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Далее проведены корректировки стоимости по следующим параметрам:

- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия сделки (дисконт/скидка на торг);
- Дата продажи/ публикации предложения о продаже;
- Местоположение;
- Транспортная доступность;
- Классность объекта (тип помещения);
- Качество внутренней отделки (техническое состояние объекта);
- Поправка на масштаб.



Обоснование введения корректировок

Условия финансирования. Поскольку условия аренды и схема финансирования, как правило, определяются в ходе переговоров с потенциальным арендатором непосредственно перед подписанием договора аренды, то оценщики принимают условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данный фактор не проводилась.

Условия продажи (совершения сделки). Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку аналоги были выставлены на сдачу в аренду в одинаковых условиях открытого рынка.

Условия сделки (дисконт/скидка на торг). Заявленные цены ставок аренды могут значительно отличаться от действительных, достигнутых в результате переговоров. Приведенная информация представляет собой заявленные цены предложения о величине арендных ставок объектов недвижимости.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения скидок на торг для различных категорий коммерческой недвижимости по аренде по состоянию на 01.04.2015 г. имеют следующие значения (**Таблица 16**)¹⁵.

ТАБЛИЦА 16 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ СКИДКИ НА ТОРГ

Б. Аренда:				
3.	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	Зданий и помещений:			
3.1.	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,93	0,99	0,96
3.2.	Офисных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,89	0,97	0,93
3.3.	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,90	0,97	0,94
3.4.	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энерго мощностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,84	0,95	0,90

*Источник: Портал Statrielt (<http://statrielt.ru>), аналитическое данные
«Коэффициент Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений
по видам объектов по данным на 01.04.2015 года»*

Корректировка на торг при аренде складской недвижимости согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 3%-10%, среднее значение составляет 6%.

Корректировка на торг при аренде офисной недвижимости согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 3%-11%, среднее значение составляет 7%.

Таким образом, в расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения в размере – 5%, в диапазоне нижней границы и среднего значения скидок на торг для офисной и складской недвижимости.

¹⁵ Источник: Интернет портал Statrielt (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/155-koeffitsient-skidki-na-torg-otnoshenie-tsen-sdelok-k-tsenam-predlozhenij-po-vidam-ob-ektov-po-dannym-na-01-04-2015-goda>)*



Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже). С помощью данной корректировки учитываются изменения рыночных условий с течением времени, прошедшего с момента заключения сделки с аналогом (или даты размещения предложения) до даты проведения оценки.

Все объекты-аналоги предлагаются в аренду в настоящее время, ценовая информация об аналогах актуальна на дату проведения оценки. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Местоположение. Поскольку все аналоги расположены в близости от оцениваемого нежилого здания (в одном «ценовом» направлении по данным рыночной аналитики), корректировка по данному фактору не проводилась.

Транспортная доступность. Как и объект оценки, все объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность, в том числе грузовым транспортом. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на классность (тип помещения). Поскольку все объекты аналоги относятся к тому же уровню классности (класс В), что и оцениваемый объект, представляют собой капитальные отдельно стоящие здания, корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на качество внутренней отделки. Все объекты-аналоги относятся к тому же уровню классности, что и объект оценки, сопоставимы с ним по уровню внутренней отделки и оснащенности помещений, то корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на масштаб. Корректировка на масштаб не проводилась, поскольку не выявлено корреляционной зависимости между величиной арендной ставки и площадью недвижимости офисно-складского назначения в диапазоне площадей от 1000 кв.м. до 10 000 кв.м. Диапазон цен предложения по арендным ставкам достаточно велик, не имеет наличия каких-либо корреляционных зависимостей, в основном цены определяется субъективными пожеланиями арендодателя, возросшим уровнем конкуренции в условиях кризиса.

По мнению аналитиков компании Colliers «...на рынке качественной складской недвижимости Московского региона заметны значительное усиление конкуренции среди девелоперов и активная борьба за арендаторов. Девелоперы готовы идти на уступки, давать дополнительные дисконты для удержания текущих и привлечения новых арендаторов. Особенно сложная конкурентная ситуация наблюдается на севере и юго-востоке Московской области в связи с большими объемами строительства новых качественных объектов»

По данным аналитики средние арендные ставки на склады класса «В» в I кв. 2015г. снизились на -42% и составили ~70 \$/м²/год.




Конкуренция заставляет потенциальных арендодателей устанавливать цены на аренду, не исходя из рыночных закономерностей, а основываясь на своих ожиданиях и «склонности к риску» и пр. субъективных оценках и факторах.

Расчет среднерыночной ставки аренды и последовательность введения корректировок приведены ниже в таблице (**Таблица 18**).



Таблица 17. Вторичная выборка объявлений с предложениями об аренде объектов-аналогов

Аналог №1

№	Адрес	Тип объекта	Округ	Основные магистрали	Собщ. помещений, кв. м	Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
АРЕНДА										
1	м Люблино, ул Верхние Поля	Офисно-складские помещения	ЮАО	в пределах МКАД	1000 - 5900	7 000	Контактное лицо: Дмитрий Евгеньевич Телефон: 8 909 9587486, +7 (495) 609-68-16 доб.172	ID: 101059 Описание: Офисно-складской комплекс, высота потолков 12м, возможность установки стеллажей, удобные подъездные пути, охраняемая территория, пандус, на 1000м2 не менее двух ворот. Тип предложения: аренда Округ: ЮАО Расположение: м Люблино Минут транспортом: 10 Площадь кв.м: 1000-5900 кв.м Цена за кв.м: 7 000 руб. кв.м/год Назначение: склад с офисами Класс: В Этаж: 1 Парковка: есть Готовность к въезду: Предлагается готовое к въезду, возможность установки стеллажей Пандус: есть Подъезд еврофуры: да Безопасность: охраняемая территория Ж/д пути: нет	http://www.apex-realty.ru/view.php?id=101059	июнь 2015
										
										



АНАЛОГ №2

№	Адрес	Тип объекта	Округ	Основные магистрали	Собщ. помещений, кв. м	Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
АРЕНДА										
2	м Кантемировская, Тарный проезд, д. 13	Офисно-складские помещения	ЮАО	в пределах МКАД (близость к ТТК)	1300	7200	Тел.: +7 (985) 462-96-09, Левыкин Дмитрий Анатольевич	ID: 900117725 Описание: Аренда отдельно стоящего здания в юао Москва, юао, м. Кантемировская, 5 минут транспортом, Тарный проезд, д. 13, отдельно стоящее производственно-складское здание с административными помещениями общей площадью 1300 кв. м, год постройки 2013, собственная огороженная территория 1,2 га, производственно-складская часть 1000 кв.м, административная часть (офис, шоу-рум) 300 кв.м, высота потолка в складской зоне 11 м, 2 ворот, пол - плитка, удобный подъезд и стоянка для еврофуры, центральные коммуникации. Прямая аренда, включая НДС, коммуналка по факту. <u>Расположение:</u> Местоположение: Россия, Москва, Тарный проезд, 13 Район: ЮАО, район Москворечье-Сабурово Метро: м. Кантемировская 5 мин. транспортом <u>Информация о помещении и здании</u> Класс здания: В Материал постройки: панели Количество этажей: 2 Высота потолков: 11 Общая площадь складского комплекса, м2 : 1300.0 Пользная площадь, м2 : 1300.0 Размер офисной части, м2 : 300.0 Размер прилегающей территории, Га: 1.2 Участок принадлежит собственнику: на правах собственности <u>Дополнительно:</u> Есть асфальтирована, ограда, парковка <u>Коммуникации</u> Электроснабжение: обеспечено действующим договором с электросбытовой компанией Водоснабжение: центральное Канализация: центральная канализация Отопление: центральное отопление <u>Стоимость и условия:</u> 7 200 руб. /м2 в год Тип предложения: аренда Округ: ЮАО Расположение: м. Кантемировская Минут транспортом: 5 Площадь кв.м: 1300 м2 . Цена: 7200 руб./м2/год Назначение: склад с офисами Класс: В Этаж 2 Парковка: есть Готовность к въезду: Предлагается готовое к въезду Пандус: есть Подъезд еврофуры: да Безопасность: круглосуточная, охранная сигнализация Ж/д пути: нет	http://msk.afy.ru/object/sklad/900117725.html	июнь 2015



АНАЛОГ №3

№	Адрес	Тип объекта	Округ	Основные магистрали	Общ. помещений, кв. м	Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
АРЕНДА										
3	м Кожуховская, ул Южнопортовая	Офисно-складские помещения	ЮВАО	в пределах МКАД	1100 м2	6700	Тел.: +7 (495) 565-34-73	<p>Номер лота – 312</p> <p>Описание: Сдается помещение общей площадью 1100 кв.м. под офисно-складскую или производственную деятельность. Высота потолка 4,5 метра</p> <p>Помещение условно разделено на офисную и складскую зону</p> <p>Покрытие пола- линолеум, полимерное</p> <p>В некоторых помещениях есть принудительная вентиляция</p> <p>Имеются два грузовых лифта грузоподъемностью 3-5 тонн</p> <p>Установлена система кондиционирования</p> <p>Имеется пандус</p> <p>Территория охраняется</p> <p>Беспрепятственный доступ для клиентов на территорию возможен</p> <p>Идеально для магазина склада, интернет магазина, ремонтной мастерской, дизайн студии, типографии. Ставка аренды 6700 руб/кв.м./год включая коммунальные услуги. 5 минут пешком от метро.</p> <p>Тип предложения: аренда</p> <p>Расположение: м. Кожуховская</p> <p>Минут пешком: 5</p> <p>Площадь кв.м: 1100 кв.м</p> <p>Цена за кв.м: 6700 руб. кв.м/год</p> <p>Назначение: склад с офисами</p> <p>Класс: В</p> <p>Этаж 1</p> <p>Парковка: есть</p> <p>Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду</p> <p>Пандус: есть</p> <p>Подъезд еврофуры: да</p> <p>Безопасность: охраняемая территория</p> <p>Ж/д пути: нет</p>	http://sklad-v-arendu.ru/uvao/moskva/124	Июнь 2015
										



АНАЛОГ №4

№	Адрес	Тип объекта	Округ	Основные магистрали	Собщ. помещений, кв. м	Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
АРЕНДА										
4	м. Кантемировская, Каширское ш.	Офисно-складские помещения	ЮАО	в пределах МКАД	1300	8000	Тел.:+7 (495) 540 52 80 , Строков Константин	ID 744 Описание: Складской комплекс 1300 м2; Вакантная площадь: Склад: 1000м2; Офис: 300 м2 ; Готов к въезду ; Свидетельство о собственности в наличии. Коммерческие условия: Стоимость аренды (кв.м/год): Склад:8000 руб.; Офис: 8000 руб. ; Операционные платежи: включены в стоимость; Электричество по счетчику; Страховой депозит: 1 месяц; Технические характеристики: Рабочая высота:9 м; Пол: бетон; Нагрузка на пол: 5 тонн/кв.м; Сетка колонн: 12 x 12; 2-а евродока; Температура внутри мин.: 18С; Пожарная сигнализация; Система пожаротушения гидранты; Телефонные линии; Электрическая мощность: 100 кВт. Тип предложения: аренда Расположение: м. Кантемировская Минут транспортом: 10-15 Площадь кв.м: 1300 кв.м Цена за кв.м: 8000 руб. кв.м/год Назначение: склад с офисами Класс: В Этаж 1 Парковка: есть Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду Пандус: есть Подъезд еврофуры: да Безопасность: охраняемая территория Ж/д пути: нет	http://www.sklad-man.ru/arenda-sklada/sklad744.html	июнь 2015



Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 18. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРЕДНЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО	Сопоставимый	Сопоставимый	Сопоставимый	Сопоставимый
			объект 1 А1	объект 2 А2	объект 3 А3	объект 4 А4
Цена предложения арендной ставки с учётом НДС	руб./кв.м		7 000	7 200	6 700	8 000
Цена продажи/ предложения без НДС	руб./кв.м		5 932	6 102	5 678	6 780
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 932	6 102	5 678	6 780
Условия продажи			рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 932	6 102	5 678	6 780
Условия сделки (дисконт/скидка на торг)			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 636	5 797	5 394	6 441
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 636	5 797	5 394	6 441
Местоположение		г. Москва, ул. Тихая, 28	г. Москва, ул. Верхние Поля	г. Москва, Тарный пр-д, 13	г. Москва, ул. Южнопортовая	Москва, Каширское ш.
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 636	5 797	5 394	6 441
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 636	5 797	5 394	6 441
Поправка на классность (тип помещения)		В	В	В	В	В
Корректировка			0%	0%	0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 636	5 797	5 394	6 441
Качество внутренней отделки		соответствует классу В	соответствует классу В	соответствует классу В	соответствует классу В	соответствует классу В
Корректировка			0%	0%	0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 636	5 797	5 394	6 441
Поправка на масштаб	кв.м	1 605,9	5900	1300	1100	1300
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 636	5 797	5 394	6 441
Стоимость аналогов после внесения корректировок			5 636	5 797	5 394	6 441
Итоговая стоимость арендной ставки без учета НДС, вкл. операционные расходы, без учёта коммунальных платежей, (среднеарифметическое значение)	руб./м.кв	5 817				

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Таким образом, средняя величина арендной платы составляет – 5 817 руб./м² в год. Ставка включает операционные расчеты и не учитывает НДС и коммунальные платежи.

Для прогнозного расчета потенциального валового дохода, приносимого оцениваемой недвижимостью в случае возврата арендных платежей, принимаем в качестве прогнозной ставки арендной платы расчетное среднее значение – 5 817 руб./м² в год.

Полученная величина выше диапазона средневзвешенных рыночных ставок для офисов Класса В, который составляет по данным крупных девелоперских компаний от 73 \$/м² в год до 65 \$/м² в год (по данным рынка коммерческой недвижимости, представленного в соответствующем разделе).

Макроэкономические показатели

Прогноз макроэкономических показателей доходного подхода осуществлялся на основании данных уточненного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на период 2014г. и плановые периоды 2015 и 2016 года, а также долгосрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2030г. сценарного макроэкономического прогноза МЭР РФ. В таблице ниже приведены использовавшиеся в расчете темпы рублевой инфляции. Для постпрогнозного периода темп рублевой инфляции был рассчитан как среднее значение по прогнозным показателям темпов рублевой инфляции в РФ за период 2015 - 2122г., то есть за весь оставшийся срок службы здания, составляющий 108 лет, в соответствии с Приказом Госстроя СССР от 08.09.1964 N 147 «О введении в действие Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» (в редакции на июль 2011г.).

Таблица 19. РАСЧЕТ ТЕМПА СРЕДНЕГОДОВОЙ РУБЛЕВОЙ ИНФЛЯЦИИ В РФ

Макроэкономические показатели	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Темп среднегодовой инфляции (ИПЦ) в РФ, %	4,7%	4,8%	5,1%	4,5%	4,0%	3,5%	3,3%	3,1%

Макроэкономические показатели	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030...2122	ПП
Темп среднегодовой инфляции (ИПЦ) в РФ, %	2,9%	2,8%	2,6%	2,5%	2,3%	2,1%	2,0%	2,0%	2,19%

ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛИЦЫ

Источник: МЭР РФ,

http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5

Прогнозирование величины инвестиционных расходов (капитальных вложений)

Объектом настоящей оценки является имущество предприятия банкрота. Рыночная стоимость определяется для целей реализации (продажи) данного имущества на торгах в ходе мероприятий в процедуре конкурсного производства, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Каких-либо инвестиционных расходов собственник-банкрот в оцениваемое имущество не планирует, ввиду того, что находится в процедуре банкротства и у него отсутствуют какие-либо требуемые для реализации инвестиционных программ финансовые ресурсы. Будущий собственник, как и его планы по поводу инвестиций на момент проведения оценки неизвестны, поскольку объект оценки будет реализован в ходе открытых торгов.



Таким образом, при расчете рыночной стоимости объекта оценки оценщики приняли инвестиционные расходы (капитальные затраты) равными 0 и учитывали только операционные расходы.

Расчет величины расходов в текущем периоде (на 2015г.)

Операционные расходы - это периодические ежегодные расходы по содержанию недвижимости, которые в свою очередь делятся на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- резерв на замещение.

Условно-постоянные расходы - это расходы, которые не зависят от степени загрузки помещений. К ним относят имущественный налог, страховые взносы, заработная плата обслуживающего персонала плюс налоги на нее.

Условно-переменные расходы - это те, которые не зависят от степени загруженности помещений. К ним относят: коммунальные расходы, расходы на охрану, расходы на рекламу и заключение арендного договора, расходы на управление, расходы на консультационные и юридические услуги. Иногда оплата труда управляющего рассчитывается в процентах от ДВД.

Резерв на замещение - это затраты по поддержанию быстроизнашивающихся элементов здания в нормальном функциональном состоянии.

Поскольку величина фактических операционных затрат по содержанию оцениваемого имущества оценщикам не известна, то для дальнейших расчетов принята их средняя доля в величине доходов при условии наиболее рационального (эффективного) ведения арендного бизнеса.

По данным нового исследования компании CBRE, операционные расходы в сегменте рынка офисно-складской недвижимости составляют \$32 – 40/кв. м в год, коммунальные платежи – \$8 – 12/кв. м в год¹⁶.

При этом аналитики отмечают, что учитывая переход рынка на фиксацию ставок аренды в рублях, расчет реальных долларовых ставок в рублевом эквиваленте осуществляется по курсу 33 рубля за 1 USD.

Таким образом, расходы в сегменте рынка офисно-складской недвижимости в рублях составляют 1056 – 1320 руб. /кв. м в год.

Приведенная выше аналитика подтверждается данными статистики, представленными на портале Statrielt, основанными на результатах опросов участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе. Доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от годового дохода от их аренды по итогам I кв. 2015 г. приведена ниже (**Таблица 20**)¹⁷.

¹⁶ См. раздел «Обзор рынков офисной и складской недвижимости Москвы в 2014 г.» настоящего Отчета.

¹⁷ Источник: Интернет портал Statrielt (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/150-dolya-raskhodov-na-soderzhanie-i-ekspluatatsiyu-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-ot-godovogo-dokhoda-ot-ikh-arendy-2>)



При определении доли расходов в величине годового дохода индивидуализированные статьи расходов (налоги, страхование (в зависимости от организационно-правовой формы собственника и от объема страховых рисков), коммунальные платежи по показаниям отдельных приборов учёта, уплачиваемые арендатором индивидуально), не учитываются.

Таблица 20 Доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от годового дохода от их аренды

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговых помещений и зданий	0,17	0,31	0,24
Офисных помещений и зданий	0,16	0,31	0,24
Складских помещений и зданий	0,15	0,28	0,22
Производственных помещений и зданий	0,14	0,30	0,22

Источник: Портал Statrielt (<http://statrielt.ru>), аналитическое данные

«Доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от годового дохода от их аренды (по итогам I кв. 2015 года)»

Для дальнейших расчетов оценщики принимают величину операционных расходов на уровне их нижней границы по данным аналитики – 1056 руб. /кв. м в год, что составляет 18% от величины расчетной среднерыночной арендной ставки и соответствует среднему значению доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости в сегменте складских помещений и зданий от годового дохода от их аренды, приведенному в таблице выше.

Индикаторы изменения темпов роста/снижения доходов и расходов в прогнозном и постпрогнозном периодах

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе прогноз среднегодового изменения рыночных цен недвижимости и арендных ставок за 2015 год представлен ниже (**Таблица 21**)¹⁸.

Таблица 21 Прогноз среднегодового изменения рыночных цен недвижимости и арендных ставок за 2015 год

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Б. Аренды:			
в зависимости от местоположения, назначения, класса качества, технического состояния, общей площади объекта			
1.1. Торговых помещений и зданий с земельным участком	1,01	1,15	1,08
1.2. Офисных помещений и зданий с земельным участком	0,97	1,07	1,02
1.3. Складских помещений и зданий с земельным участком	1,01	1,07	1,04
1.4. Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,98	1,06	1,02

Источник: Портал Statrielt (<http://statrielt.ru>), аналитическое данные

«Прогноз среднегодового изменения рыночных цен недвижимости и арендных ставок за 2015 год»

¹⁸ Источник: Интернет портал Statrielt (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-iv-kvartala-2014-goda/114-prognoz-srednegodovogo-izmeneniya-rynchnykh-tsen-vedvizhimosti-i-arendnykh-stavok-na-2015-god>)



По данным аналитики рынок начнет восстановление в конце 2015 г., начале 2016 г., ожидания бурного роста рынка коммерческой недвижимости в ближайшие пять лет не планируются. Оценщики для дальнейших расчетов приняли рост доходов и расходов на уровне роста цен 2015 г.

Среднегодовое изменение цен при аренде складской недвижимости согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 1%-7%, среднее значение составляет 4%.

В расчетах при прогнозировании доходов и операционных расходов в прогнозном и постпрогнозном периодах темпы роста приняты на среднем уровне – 4% в год.

Коэффициент недозагрузки

Коэффициент недозагрузки площадей в отчете принимается на уровне минимальной среднерыночной величины 2%, данное значение связано с особенностью арендуемого помещения.

По данным профессиональных участников рынка коммерческой недвижимости у арендаторов особым спросом пользуется формат офисно-складских комплексов, в которых можно и арендовать офис, а также воспользоваться полноценным комплексом логистических услуг. Такой формат отличается тем, что офис размещен рядом со складом и это позволяет оперативнее решать любые вопросы.

Однако в современных офисно-складских комплексах на территории Москвы предложение на аренду складов сильно ограничено. Объекты такого типа преимущественно сосредоточены в Подмоскovie, что нравится далеко не всем арендаторам. Тенденция работать в офисе, располагающемся за МКАД, уже появилась, но многие предприниматели по-прежнему хотят работать в столице, а не в Подмоскovie.

Коэффициент недосбора арендных платежей

Недосбор арендных платежей в данном отчете принимается равным 0%, то есть предполагается, что будут заключаться договора аренды, в которых будут предусматриваться страховой депозит на случай просрочки оплаты.

Коэффициент полезных площадей

Коэффициент полезных площадей принимается равным 0%, так как в расчете используется арендопригодная площадь.

Расчет ставки дисконтирования

Для получения более полной информации о размере ставки капитализации оценщиками было проведено исследование по данному критерию.

Объектом настоящей оценки выступает нежилое здание, представляющее собой складской комплекс с офисами, общей площадью 1605,9 кв. м. В целом складские помещения составляют 559,1 кв. м, учрежденческие – 539,1 кв. м, вспомогательные – 507,7 общей площади здания¹⁹.

¹⁹ Площади определены на основе данных о площадях помещений в соответствии с Экспликацией здания от 28.11.2013г.



Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. По различным оценкам ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы составляют 9,5 - 11%, в среднем – 10,1%. Изменение за год – рост на +1,1% (процентных пункта). Ставки капитализации для качественной складской недвижимости Москвы составляют 12,5 – 13,5%, в среднем – 13%. Изменение за год: рост +1,9% (процентный пункт).

Для дальнейших расчетов принята средневзвешенная ставка капитализации, учитывающая соотношение складских и офисных помещений объекта оценки, на уровне среднего значения для указанного выше интервалов – 11,1%.

Таблица 22 РАСЧЕТ СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Наименование показателя	Площадь в кв. м	Доля в общей площади, %	Ср. ставка капитализации	Средневзвешенная ставка капитализации
Общая площадь объекта	1605,9	100%		11,1%
Площадь складских помещений в составе объекта	559,1	35%	13%	
Площадь офисных помещений в составе объекта (учрежденческие + вспомогательные)	1046,8	65%	10,1%	

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Темп долгосрочного роста был принят экспертом на уровне рассчитанного пост-прогнозного темпа рублевой инфляции, то есть составил 2,19%.²⁰

Норма возврата капитала была определена методом Ринга на основании нормативного срока службы объекта оценки. Нормативный срок службы объекта был определен в соответствии с Приказом Госстроя СССР от 08.09.1964 N 147 «О введении в действие Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» (в редакции на июль 2011г.) и составил 150 лет. Таким образом, расчетная величина нормы возврата капитала равна 0,67%.

Величина ставки дисконтирования рассчитывается как сумма ставки капитализации (11,1%), темпов роста доходов компании в долгосрочном периоде (2,19%) и нормы возврата капитала (0,67%), и округленно составляет 13,95% (Таблица 23).

Таблица 23. РАСЧЕТ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Наименование составляющих	Величина
Ставка капитализации	11,10%
Норма возврата капитала	0,67%
Долгосрочный темп роста	2,19%
Ставка дисконтирования для прогнозного периода	13,95%

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

²⁰ В соответствии с таблицей прогноза макропоказателей с учетом срока жизни объекта



**Расчет рыночной стоимости нежилого здания
методом дисконтированных денежных потоков**

В таблице ниже (Таблица 24) представлен расчет денежных потоков и определена рыночная стоимость объекта оценки. Расчеты проводились без учета НДС.

Таблица 24. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

Наименование показателя	Ед. изм	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Постпрогнозный период
		2015	2016	2017	2018	2019
Продолжительность периода	долей	0,5	1	1	1	1
Средняя цена арендной ставки в текущем году	руб./кв.м	5 817				
Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	1605,9				
Потенциальный валовой доход	руб.	4 670 549				
Темп роста		-	1,04	1,04	1,04	1,04
Потенциальный валовой доход	руб.	4 670 549	9 714 742	10 103 332	10 507 465	10 927 764
Коэффициент полезных площадей		1	1	1	1	1
Коэффициент годовой недозагрузки		0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
Коэффициент недосбора арендной платы		1	1	1	1	1
Действительный валовой доход	руб.	4 577 138	9 520 448	9 901 265	10 297 316	10 709 209
Операционные расходы	руб.	847 915	1 763 664	1 834 210	1 907 579	1 983 882
Капитальные вложения	руб.	0	0	0	0	0
Чистый операционный доход	руб.	3 729 223	7 756 784	8 067 055	8 389 737	8 725 327
Ставка дисконтирования	%	13,95%				
Коэффициент дисконтирования		1,000	0,878	0,770	0,676	0,593
Денежный поток	руб.	3 729 223	6 806 961	6 212 382	5 669 739	5 174 494
Ставка капитализации	%					11,1%
Терминальная стоимость (реверсия)	руб.					46 617 067
Рыночная стоимость	руб.					69 035 372

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 1605,9 кв. м, расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28, принадлежащего на праве собственности ЗАО «Интерлизинг-Центр» на дату оценки без учета НДС, полученная с использованием доходного подхода, составила:

69 035 372 руб.

(Шестьдесят девять млн. тридцать пять тыс. триста семьдесят два руб.)



Согласование результатов расчета рыночной стоимости нежилого здания, полученных с использованием доходного и сравнительного подходов

Полноценный процесс оценки предусматривает использование трех подходов: сравнительного, затратного и доходного. Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов оценки и дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: производителя, дилера, покупателя, инвестора и др.

Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (методами), дают разную величину стоимости. Поэтому согласование полученных результатов и обоснование итоговой величины стоимости – завершающий этап оценки.

При согласовании промежуточных результатов, полученных с использованием различных подходов, и определении итоговой величины рыночной стоимости учитывались цели проведения настоящей оценки, достоверность и полнота используемой информации, текущее состояние конъюнктура рынка, перспективы и возможности дальнейшего использования имущества, представленного к оценке, а также все особенности каждого из подходов к оценке и допущения, принятые в расчетах.

В настоящем Отчете для определения рыночной стоимости имущества ЗАО «Интерлизинг-Цент» – нежилого здания, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28 использовались доходный и сравнительный подходы, затратный подход не применялся.

Доходный подход отражает инвестиционные ожидания покупателя. В условиях нестабильной отечественной экономики, отягчающейся мировым кризисом, санкциями, непредсказуемостью экономических индикаторов рынка и прочими факторами, методы доходного подхода имеют достаточно низкую достоверность, так как основаны на будущих ожиданиях уровня доходов и расходов. Количественные оценки уровня достоверности результатов, полученных методами доходного подхода, также затруднены в силу наличия большого уровня неопределенности при формировании вероятностных моделей расчета. Учитывая выше сказанное, оценщики при согласовании результатов оценки экспертно присвоили доходному подходу весовой коэффициент – 10%.

Применение сравнительного подхода основано на предположении, что осведомленный разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность. На рынке коммерческой недвижимости г. Москвы в секторе рынка офисно-складской недвижимости присутствует достаточное количество предложений к продаже объектов недвижимости сопоставимых объекту оценки. Несмотря на большие сроки экспозиции, такие объекты находят своего покупателя и на текущий момент являются лучшим ориентиром для целей ценообразования. Оценщики при согласовании результатов оценки экспертно присвоили сравнительному подходу весовой коэффициент – 90%.

При проведении расчетов рыночной стоимости оцениваемых объектов НДС не учитывался, поскольку в соответствии с пп. 15 в п. 2, ст. 146 НК РФ «...операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии



с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения НДС.

Расчет согласованной рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28, принадлежащего на праве собственности ЗАО «Интерлизинг-Центр», представлен в таблице ниже (**Таблица 25**)

Таблица 25. РАСЧЕТ СОГЛАСОВАННОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход*
Весовые показатели достоверности метода оценки	0%	90%	10%
Результат, полученный при использовании подхода, руб.	не применялся (обоснованный отказ)	96 781 564	69 035 372
Согласованная величина рыночной стоимости на дату оценки без учета НДС, руб.:	94 006 945		
Согласованная величина рыночной стоимости на дату оценки округленно без учета НДС, руб.:	94 000 000		

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таким образом, согласованная рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 1605,9 кв. м, расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24, принадлежащего на праве собственности ЗАО «Интерлизинг-Центр» на дату оценки без учета НДС округленно составила:

94 000 000 руб.

(Девяносто четыре млн. руб.)



Определение рыночной стоимости оборудования с использованием затратного подхода

Одна из сфер применения затратного подхода – это оценка объектов на пассивных рынках. Такие рынки характеризуются отсутствием сопоставимых продаж и (или) информацией о них, недостаточностью информации для определения (построения) коэффициента капитализации, определения потенциальной и эффективной доходности. В таких ситуациях единственно возможным является затратный подход.

Затратный подход достаточно универсален и применим к любому объекту техники, так как он является продуктом производства и, следовательно, характеризуется своими производственными затратами. При этом имеется большой класс машин, оборудования, транспортных средств, для оценки которых методы затратного подхода являются единственно возможными. К такому имуществу относится специальное и специализированное оборудование, опытные и исследовательские установки, специализированные и уникальные образцы машин, и т.п., изготовленные по индивидуальным заказам. Для таких объектов невозможно найти прямые аналоги, свободно обращающиеся на рынке или регулярно заказываемые изготовителям, и поэтому сравнительный подход для их оценки часто неосуществим.

Позиций оборудования «Холодильная камера ХК-1» и «Холодильная камера ХК-2» изготовлены по индивидуальным заказам, в соответствии с параметрами обустройства помещений и требуемыми техническими характеристиками. Учитывая сметный характер формирования стоимости указанного оборудования, а также то, что после монтажа данное оборудование стало частью помещений здания, определяющей характер их потенциального использования, то для данных объектов может быть применен *сметный метод* затратного подхода как при оценке недвижимости. Учитывая особую специфику такого имущества, по сути, не являющегося оборудованием в традиционном его понимании, и то, что стоимость данных объектов включает значительную долю, приходящуюся на строительную часть, расчеты рыночной стоимости для указанных выше позиций вынесены в отдельный раздел настоящего Отчета, представленный ниже.

Позиция «Камера для хранения сильнодействующих препаратов», является оборудованием, встроенным в помещения здания, общей площадью 1605,9 кв. м., расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28. В капитальном строении состав данного оборудования включает специальную дверь, установленную в соответствии с требованиями инженерно-технической укрупнённости, сертифицированную, в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное оборудование изготавливается по индивидуальным заказам, в соответствии с параметрами обустройства помещений и требуемыми техническими характеристиками. То есть, по сути, стоимость двери и ее установка формируют рыночную стоимость позиции оборудования «Камера для хранения сильнодействующих препаратов». При этом отсутствия информации о структуре цен на подобное оборудование и величине затрат (данных о себестоимости) при его производстве, в связи с чем не представляется возможным применение методов затратного подхода для оценки рыночной стоимости позиции «Камера для хранения сильнодействующих препаратов».



Для остального оборудования, представленного к оценке, являющегося продуктом серийного (массового) производства применение методов затратного подхода не возможно, ввиду отсутствия информации о структуре цен на подобное оборудование и величине затрат (данных о себестоимости) при его производстве.

Таким образом, в настоящем Отчете для определения рыночной стоимости оцениваемого оборудования затратный подход не применялся.

Определение рыночной стоимости оборудования с использованием сравнительного подхода

Представленные к оценке оборудование, кроме позиций «Холодильная камера ХК-1», «Холодильная камера ХК-2» и «Камера для хранения сильнодействующих препаратов», является продуктом серийного и массового производства, относится к рынкам стандартных машин и оборудования.

В открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) имеется достоверная и достаточная информация о ценах сопоставимых аналогов для оборудования помещений с особым классом доступа. То есть для оценки позиции «Камера для хранения сильнодействующих препаратов» также возможно применение методов сравнительного подхода.

Для таких объектов применение сравнительного подхода является наилучшим, и наиболее отражающим их действительную рыночную стоимость, ввиду высокой развитости рынков продажи, причем, как первичного, так и вторичного.

Также в данном разделе производится оценка стандартного оборудования – воздухоохладителей, входящего в состав позиций «Холодильная камера ХК-1», «Холодильная камера ХК-2».

Расчет рыночной стоимости оборудования с использованием сравнительного подхода

Для получения информации о ценах на оборудование использована информация Интернет-источников, в которых представлено достаточное количество достоверной информации о ценах предложения сопоставимых объектов.

Для повышения достоверности расчетов оценщики в качестве объектов-аналогов использовали точные копии объектов оценки на первичном рынке.

В случае отсутствия на рынке точных копий нового оборудования в качестве объектов аналогов подбирались два аналога новой техники таким образом, чтобы они отличались от объекта оценки только значением одного параметра.

При определении рыночной стоимости таких объектов использовалась корреляционная модель, коэффициентная корректировка (коэффициент торможения) в которой рассчитывался по методу «двух точек».

Информация о ценах, количественные и качественные характеристики объектов – аналогов в полном объеме представлены ниже (**Таблица 26**).



Величина физического износа оцениваемого оборудования определялась экспертно, поскольку отсутствуют данные о годах приобретения и постановки на учет оцениваемого имущества.

Значения физического износа объектов оценки представлены ниже (**Таблица 27**).

Функциональный износ у оцениваемого оборудования не выявлен.

Наличие внешнего износа у оцениваемого оборудования не выявлено.

Совокупный износ (полный накопленный износ) ($I_{общ}$) включает все три вида износа и определяется по формуле:

$$I_{общ} = 1 - (1 - I_{Физ}) * (1 - I_{Фун}) * (1 - I_{Вн})$$

Поскольку функциональный и внешний износы у оцениваемого оборудования отсутствуют, величина совокупного износа равна величине физического износа. Значения общего накопленного износа приведены ниже (**Таблица 27**).

Расчет рыночной стоимости оборудования в составе имущества, представленного к оценке, производится в таблицах ниже (**Таблица 27**).

Представленная в расчетах итоговая величина рыночной стоимости оборудования по сравнительному подходу округленно составила 280 100 руб. Так как стоимость 2-х позиций воздухоохладителей будет включена в стоимость позиций «Холодильная камера ХК-1» и «Холодильная камера ХК-2» (53 500 руб. и 70 800 руб. соответственно), а стоимость позиции «Камера для хранения сильнодействующих препаратов» (22 700 руб.) входит в стоимость объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тихая, д. 28 (расчет рыночной стоимости объекта см. выше), то для расчета окончательной итоговой стоимости оборудования дополнительно учитываемого при оценке объекта оценки в данном Отчете данные суммы были исключены из итоговая величина рыночной стоимости оборудования полученной по сравнительному подходу.

Таким образом, величина обоснованной рыночной стоимости оборудования в составе оцениваемого имущества, полученная с помощью сравнительного подхода, на дату оценки без учета НДС округленно составляет:

133 100 руб.

(Сто тридцать три тыс. сто рублей)



Таблица 26 ИНФОРМАЦИЯ О ЦЕНАХ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ОБОРУДОВАНИЯ

№	Наименование объекта оценки	Кол-во	Аналог 1	Цена Аналога 1 с НДС, руб.	Источник информации	Аналог 2	Цена Аналога 2 с НДС, руб.	Источник информации	Аналог 3	Цена Аналога 3 с НДС, руб.	Источник информации	ПВС, руб. (ср. цена аналогов без НДС)
1	Воздухоохладитель СТЕ 115 М6 ED	1	Воздухоохладитель СТЕ 115 М6 ED	76 013	http://www.intallt.ru/download/it_03-heat-exchanger.pdf	Воздухоохладитель СТЕ 115 М6 ED	70 692	http://www.citiholod.ru/cte115m6ed-6-01-sc-2.html	Воздухоохладитель СТЕ 115 М6 ED	76 013	http://www.farina.ru/uploads/price/5_%D0%92%D0%BE%D0%B7%D0%B4%D1%83%D1%85%D0%BE%D0%BE%D1%85%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D0%B8.pdf	62 915
2	Воздухоохладитель СТЕ 352 Е6 ED	1	Воздухоохладитель СТЕ 352 Е6 ED	97 565	http://www.intallt.ru/download/it_03-heat-exchanger.pdf	Воздухоохладитель СТЕ 352 Е6 ED	99875	http://www.market.vgoda.ru/cat_podr_367.html	Воздухоохладитель СТЕ 352 Е6 ED	97 565	http://www.farina.ru/uploads/price/5_%D0%92%D0%BE%D0%B7%D0%B4%D1%83%D1%85%D0%BE%D0%BE%D1%85%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D0%B8.pdf	83 335
3	Турникет-трипод TTR-04L	1	Турникет-трипод TTR-04L.1G	60 200	http://www.biznes-kontrol.ru/catalog/turnstile/tripple/	Турникет-трипод TTR-04L.1E	63 450	http://www.biznes-kontrol.ru/catalog/turnstile/tripple/	PERCo-TTR-07.1G	52 691	http://yumtrade.ru/turnikety-tripody-perco/14674-turniket-tripod-perco-ttr-071g.html	49 814
4	Камера для хранения сильнодействующих препаратов (дверь)	1	АРД-3 (облегченная) с решеткой (хранение наркотиков) РД МВД и ФСКН 855/370 (3 и 4 категории)	32 500	http://alfarus.pro/catalog/safety_doors/	АРД-3 с решеткой (хранение наркотиков) УСИЛЕННАЯ! (1 и 2 категории)	34 400	http://alfarus.pro/catalog/safety_doors/				28 347
5	Сервер 2U Xeon E52407*2/SYS-6027B-TLF/4*8Gb/3Tb/650W	1	Сервер DESTEN Navigator DX3208AER	144 192	http://desten.ru/products/catalogue/serveri-shd/?utm_campaign=servery_NEW_moskva_WS&utm_medium=cpc&utm_source=yandex_direct&utm_content=%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B5%D1%80%20xeon/none&openstat=ZGlyZWN0LnlibmRleC5vdTsxMjk1MjcxNz5Mjg3MTUyMTQ7eWFuZGV4LnJlOnByZW1pdW0&yclid=5882373407887970419	Сервер DESTEN Navigator DX3212AER	161 194	http://desten.ru/products/catalogue/serveri-shd/?utm_campaign=servery_NEW_moskva_WS&utm_medium=cpc&utm_source=yandex_direct&utm_content=%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B5%D1%80%20xeon/none&openstat=ZGlyZWN0LnlibmRleC5vdTsxMjk1MjcxNz5Mjg3MTUyMTQ7eWFuZGV4LnJlOnByZW1pdW0&yclid=5882373407887970419	Сервер DESTEN Navigator DX3212AER	136 206	http://desten.ru/products/catalogue/serveri-shd/?utm_campaign=servery_NEW_moskva_WS&utm_medium=cpc&utm_source=yandex_direct&utm_content=%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B5%D1%80%20xeon/none&openstat=ZGlyZWN0LnlibmRleC5vdTsxMjk1MjcxNz5Mjg3MTUyMTQ7eWFuZGV4LnJlOnByZW1pdW0&yclid=5882373407887970419	124 744
6	Сейф металл. Засыпной черн. 46x67	1	Сейф засыпной Контур КЗ-052Т	21 501	http://z-safe.ru/index.php/vm/all/sejf-zasypnoj-kontur-kz-052t-detail	Сейф засыпной Рипост ВМ 1-010	24 131	http://z-safe.ru/index.php/vm/all/sejf-zasypnoj-ripost-vm-1-010-detail	Сейф засыпной Рипост ВМ 1-010Т	25 601	http://z-safe.ru/index.php/vm/all/sejf-zasypnoj-ripost-vm-1-010t-detail	20 122
7	Сейф металл. Несгораемый	1	Сейф Контур ПКО-20ТМ	22 331	http://z-safe.ru/index.php/vm/all/sejf-kontur-pko-20tm-detail	Сейф FRS-73.Т-EL (FRS-67)	19 791	http://z-safe.ru/index.php/vm/all/sejf-frs-73-t-el-detail	Сейф TOPAZ BSD-750	24 741	http://z-safe.ru/index.php/vm/all/sejf-topaz-bsd-750-detail	18 888

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Таблица 27 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ

№	Наименование	Инв. №.	Кол-во	Год пост. на БУ/ выпуска	Бухг. стоимость, руб.	Состояние	Средняя стоимость аналога без НДС, руб.	Физ. износ	Фун. износ	Вн. износ	Общий износ	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)
1	Воздухоохладитель СТЕ 115 М6 ED	н/д	1	н/д	н/д	хорошее	62 915	15%	0%	0%	15%	53 477	53 500
2	Воздухоохладитель СТЕ 352 E6 ED	н/д	1	н/д	н/д	хорошее	83 335	15%	0%	0%	15%	70 835	70 800
3	Турникет-трипод TTR-04L	н/д	1	н/д	н/д	удовлетворительное	49 814	30%	0%	0%	30%	34 870	34 900
4	Камера для хранения сильнодействующих препаратов	н/д	1	н/д	н/д	удовлетворительное	28 347	20%	0%	0%	20%	22 678	22 700
5	Сервер 2U Xeon E52407*2/SYS-6027B-TLF/4*8Gb/3Tb/650W	н/д	1	н/д	н/д	удовлетворительное	124 744	40%	0%	0%	40%	74 846	74 800
6	Сейф металл. Засыпной черн. 46x67	н/д	1	н/д	н/д	удовлетворительное	20 122	40%	0%	0%	40%	12 073	12 100
7	Сейф металл. Несгораемый	н/д	1	н/д	н/д	удовлетворительное	18 888	40%	0%	0%	40%	11 333	11 300
Итого:			26				388 165					280 112	280 100

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Определение рыночной стоимости оборудования с использованием доходного подхода

Доходный подход при оценке машин и оборудования применяется только для таких объектов, которые могут приносить доход самостоятельно (вне бизнеса). Иными словами, применение доходного подхода осуществимо только в случае возможности прогнозирования будущих доходов от объекта оценки.

Все оборудование в составе объекта оценки в силу своего назначения не является доходоприносящими объектами. Для данного имущества доходный подход не применялся.

Таким образом, в настоящем Отчете для определения рыночной стоимости оцениваемого оборудования доходный подход не применялся.

Согласование результатов оценки рыночной стоимости оборудования

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого метода в оценке единой стоимостной оценки.

Полноценный процесс оценки предусматривает использование трех подходов: сравнительного, затратного и доходного. Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов оценки и дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: производителя, дилера, покупателя, инвестора и др.

Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (методами), дают разную величину стоимости. Поэтому согласование полученных результатов и обоснование итоговой величины стоимости – завершающий этап оценки.

При согласовании промежуточных результатов, полученных с использованием различных подходов, и определении итоговой величины рыночной стоимости учитывались цели оценки, достоверность и полнота используемой информации, текущее состояние конъюнктура рынка, перспективы и возможности дальнейшего использования объектов оценки, а также все особенности каждого из подходов к оценке и допущения, принятые в расчетах.

Рыночная стоимость оборудования в данном Отчете определялась с использованием прямого сравнения сравнительного подхода.

Затратный и доходный подходы для оборудования не применялись.

Таким образом, согласование результатов оценки для данного имущества не требуется.

Итоговый расчет рыночной стоимости оборудования приведен ниже (**Таблица 28**).

При расчете согласованной рыночной стоимости оборудования учитывались только позиции оборудования, представляющие собой отдельные объекты оценки. Позиции, включаемые в стоимость объекта недвижимости, находящегося по адресу: г. Москва, ул.



Тихая, д. 24, при согласовании результатов согласованной величины рыночной стоимости оборудования были исключены.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества производился без учета налога на добавленную стоимость (без учета НДС). В соответствии с пп. 15 в п. 2, ст. 146 НК РФ «...операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения НДС.

Таблица 28 РАСЧЕТ СОГЛАСОВАННОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ

№	Наименование	Инв. №.	Кол-во	Год пост. на БУ/выпуска	Бухг. стоимость, руб.	Рыночная стоимость по ЗП без НДС, руб. (округленно)	Рыночная стоимость по СП без НДС, руб. (округленно)	Рыночная стоимость по ДП без НДС, руб. (округленно)	Вес по ЗП	Вес по СП	Вес по ДП	Согласов. рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)
1	Турникет-трипод TTR-04L	н/д	1	н/д	н/д	Не применялся	34 900	Не применялся	0%	100%	0%	34 900
2	Сервер 2U Xeon E52407*2/SYS-6027B-TLF/4*8Gb/3Tb/650W	н/д	1	н/д	н/д	Не применялся	74 800	Не применялся	0%	100%	0%	74 800
3	Сейф металл. Засыпной черн. 46x67	н/д	1	н/д	н/д	Не применялся	12 100	Не применялся	0%	100%	0%	12 100
4	Сейф металл. Несгораемый	н/д	1	н/д	н/д	Не применялся	11 300	Не применялся	0%	100%	0%	11 300
Всего:			4				133 100					133 100

Таким образом, величина согласованной рыночной стоимости оборудования на дату оценки без учета НДС округленно составляет:

133 100 руб.

(Сто тридцать три тыс. сто рублей)



Расчет рыночной стоимости оборудования «Холодильная камера ХК-1» и «Холодильная камера ХК-2»

Позиций оборудования «Холодильная камера ХК-1» и «Холодильная камера ХК-2» изготовлены по индивидуальным заказам, в соответствии с параметрами обустройства помещений и требуемыми техническими характеристиками. Принимая во внимание особую специфику такого имущества, по сути, не являющегося оборудованием в традиционном его понимании, и то, что стоимость данных объектов включает значительную долю, приходящуюся на строительную часть, расчеты рыночной стоимости для указанных выше позиций вынесены в отдельный раздел настоящего Отчета и представлены ниже.

Для расчета рыночной стоимости позиций оборудования «Холодильная камера ХК-1» и «Холодильная камера ХК-2» использовался *сметный метод* затратного подхода.

Расчеты полной стоимости данного имущества без учета величины износа представлены ниже.

Таблица 29 СМЕТА СТРОИТЕЛЬСТВА «ХОЛОДИЛЬНАЯ КАМЕРА ХК-1»
(ВСТРОЕНО В ПОМЕЩЕНИЕ ЗДАНИЯ ПО АДРЕСУ: г. МОСКВА, ул. ТИХАЯ 28)²¹

№	Наименование	Кол-во	Ед. изм.	Цена, руб.	Сумма, руб.
Стоимость материалов:					208 356,6
1	PUR сэндвич-панели толщ. 100 мм., обшивки Poliestr RAL 9003	89,54	м кв.	1 886,00	169 070,09
2	Доборные элементы (гнутой оцинкованный окрашенный профиль толщ. 0,5 мм)	74,54	кг	160	11 942,30
3	Тип дверей – распашная 800x1800h мм толщ. 100 мм	1	шт.	27 344,20	27 344,20
Стоимость оборудования²²:					63 130
4	Воздухоохладитель СТЕ 115 М6 ED				63 130
Стоимость монтажных работ:					52 500
Итого (с учетом НДС):					323 986,6
Итого (с доставки и без учета НДС) округленно:					274 565

²¹ Смета составлена с использованием строительного калькулятора (<http://panel.ru/prices/chambers/>). Расчет произведен в текущих ценах на дату оценки, исходя из цен на материалы и расценок на выполнение работ ООО «Металлика». Расчеты проведены для оборудования морозильной камеры со следующими параметрами: размер оборудуемого помещения 5270x2800x4120 мм, температура от 8⁰С до (-)15⁰С. (прайс с расчетом компании приведен в приложениях к Отчету).

²² Рассчитана в разделе «Определение рыночной стоимости оборудования с использованием сравнительного подхода» (См. Таблица 27)



Таблица 30 СМЕТА СТРОИТЕЛЬСТВА «ХОЛОДИЛЬНАЯ КАМЕРА ХК-2»
(ВСТРОЕНО В ПОМЕЩЕНИЕ ЗДАНИЯ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. ТИХАЯ 28)²³

№	Наименование	Кол-во	Ед. изм.	Цена, руб.	Сумма, руб.
Стоимость материалов:					241 450,82
1	PUR сэндвич-панели толщ.80 мм., обшивки Poliestr RAL 9003	130,09	м кв.	1 590,72	169 070,09
2	Доборные элементы (гнутой оцинкованный окрашенный профиль толщ. 0,5 мм)	82,85	кг	160	13 255,71
3	Тип дверей – распашная 800x1800h мм толщ. 80 мм	1	шт.	27 344,20	21 262,80
Стоимость оборудования²⁴:					83 544
4	Воздухоохладитель СТЕ 352 Е6 ED				83 544
Стоимость монтажных работ:					60 500
Итого (с учетом НДС):					385 494,82
Итого (с доставки и без учета НДС) округленно:					326 691

Величина физического износа оцениваемого в данном разделе имущества определялась экспертно, поскольку отсутствуют данные о годах их создания (строительства) и постановки на бухгалтерский учет.

Значения физического износа объектов оценки представлены ниже (Таблица 31).

Функциональный и внешний износы у оцениваемого имущества не выявлены.

Совокупный износ (полный накопленный износ) ($I_{общ}$) включает все три вида износа и определяется по формуле:

$$I_{общ} = 1 - (1 - I_{Физ}) * (1 - I_{Фун}) * (1 - I_{Вн})$$

Поскольку функциональный и внешний износы у оцениваемого имущества отсутствуют, величина совокупного износа равна величине физического износа. Значения общего накопленного износа приведены ниже (Таблица 31).

Расчет рыночной стоимости представленных к оценке позиций оборудования «Холодильная камера ХК-1» и «Холодильная камера ХК-2» производится в таблице ниже (Таблица 31).

Таким образом, величина обоснованной рыночной стоимости «Холодильная камера ХК-1» и «Холодильная камера ХК-2», , на дату оценки без учета НДС округленно составляет:

563 000 руб.

(пятьсот шестьдесят три тыс. рублей)

²³ Смета составлена с использованием строительного калькулятора (<http://panel.ru/prices/chambers/>). Расчет произведен в текущих ценах на дату оценки, исходя из цен на материалы и расценок на выполнение работ ООО «Металлика». Расчеты проведены для оборудования морозильной камеры со следующими параметрами: размер оборудуемого помещения 5070x5120x4120 мм, температура от 2⁰С до (-)8⁰С. (прайс с расчетом компании приведен в приложениях к Отчету).

²⁴ Рассчитана в разделе «Определение рыночной стоимости оборудования с использованием сравнительного подхода» (См. Таблица 27)



Таблица 31 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ «ХОЛОДИЛЬНАЯ КАМЕРА ХК-1» И «ХОЛОДИЛЬНАЯ КАМЕРА ХК-2»
ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ

№	Наименование	Инв. №.	Кол-во	Год пост. на БУ	Техническое состояние	Стоимость материалов без НДС, руб.	Физ. износ	Фун. износ	Вн. износ	Общий износ	Стоимость материалов с учетом износа	Стоимость воздухоохладителя без НДС, руб. ²⁵	Стоимость монтажных работ без НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб. (округленно)
1	Холодильная камера ХК-1	н/д	1	н/д	хорошее	176 573	10%	0%	0%	10%	158 916	53 500	44 492	256 908	257 000
2	Холодильная камера ХК-1	н/д	1	н/д	хорошее	204 619	10%	0%	0%	10%	184 222	70 800	51 271	305 980	306 000
Итого:						381 192					343 138	124 300	95 763	562 888	563 000

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

²⁵ В стоимости воздухоохладителей учтен накопленный на дату оценки износ. Расчеты см. в разделе «Определение рыночной стоимости оборудования с использованием сравнительного подхода» (См. Таблица 27).

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости имущества ЗАО «Интерлизинг-Центр», в составе: нежилого здания общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), права пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенных по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28 и оборудования в количестве 10 ед., для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект оценки:

- Нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.
- Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.
- Имущество в составе: оборудования в количестве 9 ед., находящегося по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.
- Оборудование в количестве 1 ед. (Турникет-трипод TTR-04L, эл. мех. «Люкс»), находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24.

Оцениваемые имущественные права:

- Нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28 – право собственности
- Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенный по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28 – право пользования (долгосрочной аренды)
- Имущество в составе: оборудования в количестве 9 ед., находящегося по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28 – право собственности
- Оборудование в количестве 1 ед. (Турникет-трипод TTR-04L, эл. мех. «Люкс»), находящееся по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24 – право собственности

Расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества производился без учета налога на добавленную стоимость (без учета НДС). В соответствии с пп. 15 в п. 2, ст. 146 НК РФ «...операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения НДС.



Итоговые результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки – имущества ЗАО «Интерлизинг-Центр» в составе: нежилого здания общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), права пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенных по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28 и оборудования в количестве 10 ед., представлены в таблице ниже (Таблица 32).

Таблица 32 Рыночная стоимость оцениваемого имущества на дату оценки

Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.			Вес			Рыночная стоимость на дату оценки без НДС, руб. (округленно)
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Нежилое здание, общей площадью 1605,9 кв. м (условный номер: 47742), расположенное по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28. <i>в том числе:</i>	Не применялся (обоснованный отказ)	96 781 564	69 035 372	0%	90%	10%	94 000 000
Холодильная камера ХК-1	257 000	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	257 000
Холодильная камера ХК-1	306 000	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	306 000
Камера для хранения сильнодействующих препаратов	Не применялся (обоснованный отказ)	22 700	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	22 700
Право пользования (долгосрочной аренды) земельного участка, площадью 2438, 00 кв. м (кадастровый номер: 77:04:0004009:32), расположенного по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28.	Не применялся (обоснованный отказ)	13 600 000	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	13 600 000
Имущество в составе: оборудования в количестве 9 ед., находящегося по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 28. <i>в том числе:</i>	Не применялся (обоснованный отказ)	98 200	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	98 200
Сервер 2U Xeon E52407*2/SYS-6027B-TLF/4*8Gb/3Tb/650W	Не применялся (обоснованный отказ)	74 800	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	74 800
Сейф металл. Засыпной черн. 46x67	Не применялся (обоснованный отказ)	12 100	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	12 100
Сейф металл. Несгораемый	Не применялся (обоснованный отказ)	11 300	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	11 300
Оборудование в количестве 1 ед. (Турникет-трипод TTR-04L, эл. мех. «Люкс»), находящегося по адресу: Москва, ул. Тихая, д. 24	Не применялся (обоснованный отказ)	34 900	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	34 900
ИТОГО:							107 733 100
Итоговое заключение о стоимости объекта оценки							
Рыночная стоимость имущества ЗАО «Интерлизинг-Центр» на дату оценки без учета НДС – 18%				107 733 100 руб. (Сто семь млн. семьсот тридцать три тыс. сто руб.)			

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таким образом, рыночная стоимость имущества ЗАО «Интерлизинг-Центр» на дату оценки без учета НДС округленно составила:

107 733 100 руб.

(Сто семь млн. семьсот тридцать три тыс. сто руб.)



В разработке Отчета принимали участие специалисты-оценщики компании ООО «Авиа Бизнес Консалт». Копии документов об образовании представлены в Приложении.

ОЦЕНЩИКИ:

Генеральный директор ООО «Авиа Бизнес Консалт»,
ООО «Авиа Бизнес Консалт»,

Аттестованный оценщик

/Диплом о профессиональной переподготовке
по программе «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)».

ПП № 926665 от 07.04.2006г.

Институт профессиональной оценки/

Член НП «СМАО» от 01.02.2008г. рег. № 1774

кандидат экономических наук



М.М. Штрикунова

Аттестованный оценщик

/Диплом о профессиональной переподготовке
по программе «Профессиональная оценка и
экспертиза объектов и прав собственности».

Специализация «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»

ПП № 541115 от 31.07.2003г.

МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова/

Член НП «СМАО» от 25.01.2008г. рег. № 1635

О.М. Лебедева

Аттестованный оценщик

/Диплом о профессиональной переподготовке
по программе «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)».

ПП № 718831 от 26.01.2005г.

Институт профессиональной оценки/

Член НП «СМАО», № в реестре 2556 от 23.07.2008 г.

В.А. Шаша



13. НОРМАТИВНАЯ БАЗА ОЦЕНКИ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации
2. Налоговый кодекс Российской Федерации
3. Арбитражно-процессуальный Кодекс РФ 24 июля 2002 года N 95-ФЗ
4. Уголовный Кодекс (УК РФ) 13 июня 1996 года N 63-ФЗ
5. Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
6. Федеральный закон РФ от 27 июля 2006 г. N 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
7. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Приказ Минэкономразвития №256 от 20.07.2007г.)
8. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (Приказ Минэкономразвития №255 от 20.07.2007г.)
9. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (Приказ Минэкономразвития №254 от 20.07.2007г.)
10. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (Приказ Минэкономразвития 25 сентября 2014 г. №611)
11. Международные стандарты оценки
12. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СМАОс»
13. Стандарты Российского общества оценщиков
14. Федеральный закон РФ от 6 декабря 2011 года N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»
15. Федеральный закон РФ от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
16. Постановление Правительства РФ от 1 января 2002г. №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизируемые группы»
17. Постановление Совета Министров СССР от 22 октября 1990г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»
18. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р)
19. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р)



14. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. Москва, 1998г.
2. Оценка недвижимости. под редакцией профессора Грязновой А.Г., профессора Федотовой М.А., Москва, Финансы и статистика, 2002 г.
3. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 496с.
4. Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учебное пособие. – М.: ГУ ВШЭ, 2002. – 224с.
5. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. пособие для вузов – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001. – 720с.
6. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. – М.: Дело, 1998.
7. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий: Имущественный подход: Учеб.-практ. пособие.– М.: Дело, 2000 – 224с.
8. Есипов В., Маховикова Г., Терехова В. Оценка бизнеса. – СПб: Питер, 2001. – 416с.
9. Организация и методы оценки предприятий (бизнеса): Учебник / Под ред. Кошкина В.И. – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002. – 944с.
10. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 512с.
11. Феррис, Кеннет, Пешеро, Барбара, Пети Оценка стоимости компании: как избежать ошибок при приобретении.: Пер. с англ. – М.: Издательский дом «Вильямс», 2003. – 256с.
12. Дамодаран Асват Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов./ Пер. с англ. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2004. – 1342с.
13. Трубочкина М.И. Управление затратами предприятия. – М.: ИНФРА-М, 2004. – 218с.
14. Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник/ А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 288 с.: ил. Стр.156-162.
15. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. М., Финстатформ, 1997г.
16. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Под ред. Рутгайзера М., Дело, 1998г.
17. Практика оценки стоимости машин и оборудования: Учебник/ Ковалев А.П., Кушель А.А., Королев И.В., Фадеев П.В.; под редакцией Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 272 с.
18. Индексы оптовых цен предприятий-производителей на отдельные виды энергетического и прочего оборудования, установленные Госкомстатом РФ.
19. Андрианов Ю.В. Введение в оценку транспортных средств. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-методическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 256с.
20. Петров В.И. Оценка стоимости земли: Учебное пособие. – М.: Финансовая академия при Правительстве РФ, 2005. – 172с.
21. Медведева О.Е. Методические рекомендации по оценке стоимости земли. Методика утверждена и введена в действие Методическим советом АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ, Протокол № 1 от 12 ноября 2004 года.
22. Оценочная деятельность: Сборник нормативных документов / Сост. Тапейцина А.С. – М.: МЦФЭР, 2003. – 336с. – (Приложение к журналу «Консультант», 22 – 2003).
23. Научно-практический комментарий (постатейный) к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)»/ Под ред. проф. докт. юрид. наук Витрянского В.В. 2-й завод. – М.: Статут», 2004. – 1037с.
24. Постановление Совета Министров СССР № 1072 от 22.10.1990 г. «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»
25. Алтапов О.Г., Двойкина О.М. «Руководство по инженерной эксплуатации, содержанию и ремонту производственных зданий и сооружений» МГО НЕФТЕКОМ, 1991. // Приложение 1 «Нормативный срок службы зданий, сооружений и их конструктивных элементов»
26. Сборники УПВС, Москва, 1970 г.
27. Постановление Государственного комитета СССР по делам строительства (ГОССТРОЙ СССР) от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строок».
28. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», ЦСУ СССР, 1973 г.
29. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». «КО-ИНВЕСТ», Выпуск 83 (апрель 2013).
30. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». Издание третье переработанное и дополненное – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2004. – 648с.
31. Журналы «Вопросы оценки» Российского общества оценщиков



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(495) 798 39 71, e-mail: ooo_abc@mail.ru

15. ПРИЛОЖЕНИЕ