

Отчет

об оценке рыночной стоимости совокупности строительных конструкций и материалов, имеющих признаки недвижимого имущества (незавершенный строительством корпус по производству неавтоклавногo легкого бетона) и частично установленного инженерного и технологического оборудования

от 24 января 2018 года №02/2018

Основание для оценки:	Договор № 1217-1-02 об оказании услуг по оценке от 09 января 2018
Дата оценки:	19.01.2018
Дата составления Отчета:	24.01.2018
Заказчик:	Государственное унитарное предприятие города Москвы «Стройтехнологии»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА)	5
1.1. Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	5
1.2. Порядковый номер Отчета и дата составления.....	5
1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки	5
1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
3.1. Сведения о Заказчике	9
3.2. Сведения об Исполнителе	9
3.3. Оценщики Исполнителя	9
3.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	10
3.5. Сведения о независимости Оценщика	10
3.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.....	10
4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ	11
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	17
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 18	
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
7.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
7.3. Информация о текущем использовании	22
7.4. Информация об износе и устареваниях	25
7.4.1. Физический износ объекта оценки.....	25
7.4.2. Функциональное устаревание объекта оценки.....	26
7.4.3. Экономическое устаревание объекта оценки	26
7.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	26
7.6. Характеристики местоположения объекта оценки	29
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	33
8.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ.....	33

8.2.	Определение сегмента рынка, в которому принадлежит объект оценки	42
8.3.	Обзор рынка производственно-складской недвижимости за 3 квартал 2017 года ...	42
8.3.1.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки	47
8.3.2.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	48
8.3.3.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	49
8.3.4.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	50
9.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	51
10.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	53
10.1.	Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки	53
10.2.	Осмотр объекта оценки	53
10.3.	Теория оценки	53
10.3.1.	Затратный подход.....	54
10.3.2.	Сравнительный подход	55
10.3.3.	Доходный подход.....	56
10.3.4.	Согласование результата	57
10.4.1.	Обоснование применения / отказа от применения затратного подхода к оценке и его методов	57
10.4.2.	Обоснование применения / отказа от применения сравнительного подхода к оценке и его методов.....	58
10.4.3.	Обоснование применения / отказа от применения доходного подхода к оценке и его методов	58
10.5.	Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода	59
10.5.1.	Выбор единицы сравнения	59
10.5.2.	Подбор объектов-аналогов и правила их отбора.....	60
10.5.3.	Введение корректировок	61
10.5.4.	Описание вносимых корректировок при расчете скорректированной величины единицы для объектов-аналогов	62
10.5.5.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки	65
10.5.6.	Проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными	67
10.6.	Расчет стоимости объектов движимого имущества	67
10.6.1.	Расчет рыночной стоимости погрузчика	70
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	74
12.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	75

СОДЕРЖАНИЕ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ВНЕШНИХ ИСТОЧНИКОВ	77
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОМАТЕРИАЛЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	89

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА)

1.1. Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения настоящей оценки является Договор №1217-1-02 об оказании услуг по оценке от 09.01.2018, заключенный между Исполнителем – Обществом с ограниченной ответственностью «ФинЭксперт», в лице Генерального директора Бирюкова Валерия Валерьевича, действующий на основании Устава, с одной стороны, и Заказчиком – Государственным унитарным предприятием города Москвы «Стройтехнологии», в лице Конкурсного управляющего Терехова Андрея Юрьевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 26 июля 2017 г. по делу №А40-82614/17-123-108Б, с другой стороны.

1.2. Порядковый номер Отчета и дата составления

В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет порядковый номер 02/2018. Датой составления Отчета является 24.01.2018.

1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку (Приложение №1 к Договору №1217-1-02 об оказании услуг по оценке от 09.01.2018), оценке подлежит:

- совокупность строительных конструкций и материалов, имеющих признаки недвижимого имущества (незавершенный строительством корпус по производству неавтоклавнога легкого бетона) и частично установленного инженерного и технологического оборудования.

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

Для определения стоимости объекта оценки Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке.

На основании информации, имеющейся в распоряжении Оценщика, было установлено, что оценку рыночной стоимости объекта оценки возможно и целесообразно провести компиляцией затратного и сравнительного подходов. **Поскольку в рамках настоящего Отчета к оценке объекта оценки применялся только один подход, процедура согласования, а также указание результатов оценки, полученных с применением различных подходов к оценке, не требуются.**

1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате проведенного исследования итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 19.01.2018 оценивается суммой с учетом НДС 18%, округленно:

30 806 000 руб.

(Тридцать миллионов восемьсот шесть тысяч) российских рублей.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки попозиционно представлена в таблице ниже.

Таблица 1

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки попозиционно¹

№ п/п	Наименование объекта	Количество, шт.	Рыночная стоимость с учетом НДС 18%, руб.
1	Совокупность строительных конструкций и материалов, имеющую признаки недвижимого имущества (незавершённого строительством корпуса по производству неавтоклавнога газобетона)	1	28 100 000

¹ Входящие в состав объекта оценки такие позиции оборудования, как электроуправление, система трубопроводов и принадлежности силоса, являются неотъемлемой частью технологического оборудования. В ходе анализа рынка было выявлено, что по отдельности такое оборудование на рынке не пользуется спросом. В связи с отсутствием какой-либо информации о принадлежности к определенному технологическому оборудованию, а также с отсутствием данных об их

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА)

№ п/п	Наименование объекта	Количество, шт.	Рыночная стоимость с учетом НДС 18%, руб.
2	Весы для воды	1	4 080
3	Весы для извести, гипса и микрокремнезема	1	4 080
4	Весы для цемента и повторно используемых материалов	1	4 080
5	Весы для алюминиевой суспензии	1	4 080
6	Смеситель	1	8 160
7	Очистная установка	1	21 760
8	Электроуправление	1	1
9	Система трубопроводов	1	1
10	Электроуправление	1	1
11	Режущая каретка	1	64 600
12	Электроуправление режущей каретки	1	1
13	Боковой триммер	1	58 820
14	Комплект профилирующих инструментов	1	1
15	Режущий инструмент по толщине	1	17 000
16	Поперечный режущий инструмент	1	47 600
17	Гидравлическая установка	1	38 080
18	Электроуправление поперечного режущего инструмента	1	1
19	Электроуправление	1	1
20	Система трубопроводов	1	1
21	Подготовка алюминия к перемешиванию	1	13 600
22	Вибромашина	1	38 080
23	Электроуправление	1	1
24	Формы	8	95 200
25	Трансбордер	1	68 000
26	Рельсовый транспортер для форм	1	13 600
27	Машина для раскрытия и закрытия форм	1	680
28	Гидравлическое управление	1	38 080
29	Опрокидывающая машина	1	25 840
30	Гидравлическая установка	1	38 080
31	Электроуправление опрокидывающей машины	1	1
32	Трансбордер	2	136 000
33	Погрузчик	1	1 256 000
34	Закалочные тележки	10	102 000
35	Закалочные решетки	10	34 000
36	Электроуправление разделяющей машины	1	1
37	Транспортер закалочных тележек	1	68 000
38	Установка для укладки блоков на паллеты	1	25 840
39	Электроуправление машины для пакетирования	1	1
40	Наклоняемый стол	1	13 600
41	Электроуправление транспортной машины для пакетирования	1	1
42	Усадочная машина с электроуправлением	1	13 600
43	Резервуар для воды	2	272 000
44	Силос для гипса	1	13 600
45	Дозировочный шнек для гипса	1	8 160
46	Принадлежности силоса	1	1
47	Силос для извести	1	13 600
48	Дозировочный шнек для извести	1	8 160
49	Принадлежности силоса	1	1
50	Силос для цемента	1	13 600
51	Дозировочный шнек для цемента	2	16 320
52	Принадлежности силоса	1	1
53	Силос для микрокремнезема	1	13 600
54	Станция загрузки мешков	1	20 400
55	Дозировочный шнек	1	8 160
56	Принадлежности силоса	1	1
57	Резервуар с мешалкой	1	21 760
58	Смесительный резервуар с мешалкой	1	21 760

составе, характеристиках и весе металла в данных позициях, Оценщик принимает рыночную стоимость данных позиций в размере – 1 руб., как минимальное положительного значение выше нуля в валюте определения стоимости

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА)

№ п/п	Наименование объекта	Количество, шт.	Рыночная стоимость с учетом НДС 18%, руб.
59	Смесительный резервуар с мешалкой	1	21 760
Итого			30 806 000

Источник: расчет Оценщика

1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Ни Заказчик, ни третьи лица не могут использовать Отчет (или любую его часть, включая итоговый результат) иначе, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.
2. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна рассматриваться совместно со специальными допущениями и ограничительными условиями, изложенными в разделе 5 настоящего Отчета. При других специальных допущениях, величина итоговой стоимости может быть иной.
3. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете об оценке, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (статья 12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Генеральный директор



В.В. Бирюков

Оценщик

А.Е. Фоменко

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку приведено в редакции Приложение №1 к Договору №1217-1-02 от 09 января 2018 года.

Таблица 2

Задание на оценку		
Требования ФСО к составу Задания на оценку	ФСО	Состав Задания на оценку
Объект оценки	ФСО №1 пункт 21а	Совокупность строительных конструкций и материалов, имеющих признаки недвижимого имущества (незавершенный строительством корпус по производству неавтоклавно легкого бетона) и частично установленного инженерного и технологического оборудования
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	ФСО №7 пункт 8	Состав объекта оценки указан в Приложении №3
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	ФСО №7 пункт 8	Характеристики объекта оценки содержатся в следующих документах: 1. Разрешение №18756/3 на производство строительно-монтажных работ от 25.10.2004, сроком до 20.11.2004; 2. Продление разрешения на строительство №18756/3/1 на срок до 31.12.2006; 3. Инвентаризационная опись от 29.09.2017 г. ; 4. Прочая техническая документация на объект незавершенного строительства
Дополнительная информация об объекте оценке	ФСО №10 пункт №6	Нематериальные активы, необходимые для эксплуатации оцениваемого технологического оборудования, не установлены
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	ФСО №1 пункт 21б ФСО №7 пункт 8	Право собственности; Существующие ограничения (обременения) прав на объект оценки: 1. У собственника объекта оценки отсутствуют права на земельный участок (аренда, субаренда, собственность) 2. Отсутствуют какие-либо нормативные документы, определяющие совокупность строительных конструкций и материалов как объект недвижимости, а также как объект незавершенного строительства
Цель оценки	ФСО №1 пункт 21в	Определение стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	ФСО №1 пункт 21г	Для целей установления первоначальной цены имущества для проведения торгов в рамках конкурсного производства. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей
Вид стоимости	ФСО №1 пункт 21д	Рыночная
Дата оценки	ФСО №1 пункт 21е	19.01.2018
Допущения, на которых должна основываться оценка	ФСО №1 пункт 21ж ФСО №10 пункт №7	Оценка частично установленного инженерного и технологического оборудования проводится с учетом демонтажных работ и находится на месте установки (не транспортировалось) Прочие ограничения и допущения, на которых основывается оценка, связанные с целью оценки и предполагаемым использованием ее результатов, устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в соответствующем разделе Отчета об оценке
Особенности проведения осмотра объекта оценки	ФСО 7 пункт 5	Объем работ по осмотру оцениваемого имущества ограничивается визуальным осмотром
Итоговая величина стоимости	ФСО №3 пункт 14	Итоговая величина стоимости будет представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	ФСО №7 пункт 30	Определение границ интервалов не предусмотрено

Источник: данные Заказчика

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о Заказчике

В соответствии с Договором №1217-1-02 об оказании услуг по оценке от 09.01.2018 Заказчиком оценки является Государственное унитарное предприятие города Москвы «Стройтехнологии». В таблице ниже представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 3

Реквизиты Заказчика	
Наименование	Сведения о Заказчике
Организационно-правовая форма и полное наименование	Государственное унитарное предприятие города Москвы «Стройтехнологии»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ГУП «Стройтехнологии»
Место нахождения	124460, г. Москва, г. Зеленоград, проспект 684-й, стр. 1-3
ИНН/КПП	7735500700/773501001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1037789064554. Дата присвоения – 18.12.2003
Конкурсный управляющий	Терехов Андрей Юрьевич, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 26 июля 2017 г. по делу № А40-82614/17-123-108Б

Источник: данные Заказчика

3.2. Сведения об Исполнителе

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор. Сведения об Исполнителе представлены в таблице ниже.

Таблица 4

Сведения об Исполнителе	
Наименование	Сведения об Исполнителе
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭксперт»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ООО «ФинЭксперт»
Место нахождения	127055, г. Москва, ул. Новолесная, д. 7, корп. 2
ИНН/КПП	7707549535/770701001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1057747010562. Дата присвоения – 16.05.2005
Телефон/факс	+7 (495) 723-72-26
Генеральный директор	Бирюков Валерий Валерьевич
Полис страхования ответственности оценщиков	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована в соответствии с правилами страхования гражданской ответственности оценщика в ООО «Абсолют Страхование» (Полис №022-073-000611/17 от 24.08.2017). Срок действия с 28.09.2017 по 27.09.2018, страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей

Источник: данные Исполнителя

3.3. Оценщики Исполнителя

Участник составления настоящего Отчета имеет высшее и профессиональное образование в области оценочной деятельности. В таблице ниже приведены данные Оценщика Исполнителя, участвовавшего в выполнении работ.

Таблица 5

Сведения об Оценщике, проводившем оценку	
Наименование	Сведения об Оценщике
Фамилия, имя, отчество Оценщика	Фоменко Анатолий Евгеньевич
Наименование и местонахождение саморегулируемой организации, членом которой является оценщик (оценщики)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (НП «АРМО»), зарегистрировано в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций за №2848-12 от 14.06.2012 Место нахождения организации: 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26 Включен в реестр оценщиков за регистрационным №1067 от 30.01.2008

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Наименование	Сведения об оценщике
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика (оценщиков)	Ответственность оценщика застрахована ООО СК «ВТБ Страхование» (Полис страхования личной профессиональной ответственности №V51277-0000162 от 10.10.2017. Срок действия: с 21.10.2017 по 20.10.2018. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Почтовый адрес	127055, г. Москва, улица Новолесная, дом 7, корпус 2
Номер контактного телефона	+7-495-723-72-26
Адрес электронной почты оценщика	client@finexpertu.ru

Источник: данные Исполнителя

У Исполнителя с Оценщиком заключены трудовые договоры:

- с А. Е. Фоменко – договор №09/11 от 01.03.2011 г.

Во время выполнения Отчета об оценке Оценщик находился по месту нахождения юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

3.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор

- Настоящим ООО «ФинЭксперт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- ООО «ФинЭксперт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

3.5. Сведения о независимости Оценщика

- Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.
- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора об оказании услуг по оценке и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

3.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Иные сторонние организации и специалисты к процессу оценки и к подготовке Отчета об оценке не привлекались.

4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

Общие понятия оценки приведены в разделе II ФСО №1:

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

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

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Общие понятия подходов к оценке приведены в разделе III ФСО №1:

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

Общие понятия видов стоимости:

В статье 3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» дано следующее определение рыночной стоимости:

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

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

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы

лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки (пункт 7 ФСО №2).

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (пункт 8 ФСО №2).

Термины и определения, используемые при оценке объектов недвижимого имущества:

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (статья 130 ГК РФ).

Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах (статья 133.1 ГК РФ).

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (статья 1 ГК РФ).

Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав (пункт 4 ФСО №7).

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

Специализированное имущество – имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке иначе, как посредством продажи бизнеса или организации, частью которых оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, конфигурацией, размером, местоположением и иными свойствами.

Неспециализированное имущество – имущество, которое продается на рынке.

Термины и определения, используемые при оценке объектов движимого имущества:

Типы стоимости при оценке машин и оборудования²

Обоснованная рыночная стоимость при продолжающемся использовании (Fair Market Value in Continued Use) – оцененная величина, в денежном выражении, на которую соглашаются готовые к совершению сделки продавец и покупатель, причем обе стороны не испытывают никакого давления и действуют полностью осознанно, и включающая затраты на транспортировку, установку и отладку, а также основывающаяся на предположении о том, что будущие прибыли достаточны для поддержания полученной величины стоимости.

Данный тип стоимости технического объекта учитывает то, что стороны сделки предполагают его отчуждение в состоянии, способном без перерыва в работе генерировать прибыль, то есть предполагается его использование в тех же целях, тем же образом, на том же месте и с той же эффективностью. Предполагается, что оборудование будет продолжать генерировать прибыли,

² Подвальный Р.Б., Рэттер Э.Д. Оценка машин и оборудования: учебные материалы, подготовленные для семинаров ИЭР Мирового банка. – СПб, 1995.

достаточные для поддержания величины этой стоимости, и, скорее всего, технический объект продается совместно с объектами инфраструктуры, необходимыми для его функционирования.

Обоснованная рыночная стоимость оборудования как установленного (Fair Market Value – Installed) – оцененная величина доставленной и установленной собственности в денежном выражении, на которую соглашаются готовые к совершению сделки продавец и покупатель, причем обе стороны не испытывают никакого давления и действуют полностью осознанно.

Обоснованная рыночная стоимость оборудования при перемещении (Fair Market Value – Removal) – оцененная величина в денежном выражении, на которую соглашаются готовые к совершению сделки продавец и покупатель, причем обе стороны не испытывают никакого давления и действуют полностью осознанно, учитывая затраты на перемещение собственности на другое местоположение.

В настоящем Отчете оценщики/Оценщик – это физическое лицо/лица, выполнившие и подписавшие Отчет об оценке.

Глоссарий сокращений и аббревиатур

БТИ – Бюро технической инвентаризации.

ВВП – валовой внутренний продукт.

г/г – показатель в годовом исчислении, который отражает изменение по сравнению с аналогичным месяцем (кварталом) предыдущего года.

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации.

долл. США – доллар США (официальная денежная валюта США).

ЕГРП – единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

мин. – минута (внесистемная единица измерения времени).

м/м – показатель в месячном исчислении, который отражает изменение по сравнению с предыдущим отчетным месяцем.

м² – квадратный метр (единица измерения площади).

НДС – налог на добавленную стоимость.

НП СРО «ДСО» – Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Деловой союз оценщиков».

НЭИ – наиболее эффективное использование.

пг. – полугодие.

руб. – российский рубль (национальная валюта Российской Федерации).

РФ – Российская Федерация.

СРО – саморегулируемая организация оценщиков.

ФЗ – Федеральный закон.

ФСО – федеральные стандарты оценки.

ЦБ РФ – Центральный банк Российской Федерации.

В расчетах используется Международная система единиц измерения СИ. В процессе оценки Исполнитель оставляет за собой право проводить округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.

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

5.1. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничительные условия

1. В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель (если уместно, в зависимости от вида объекта оценки) не проводит специальных экспертиз в отношении объекта оценки, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, а также инвентаризацию составных частей объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на нее. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий либо ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя.
3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу проведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
4. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений, которые оговариваются в Отчете. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Оценщик исходит из того, что вся предоставленная информация об объекте оценки является достоверной и полной. Оценщик опирался на исторические и фактические данные, предоставленные Заказчиком, и проводил анализ на предмет их полноты и точности в пределах своей компетенции. Оценщик не несет ответственности за характеристики объекта оценки, которые невозможно обнаружить иначе, кроме как путем изучения соответствующей документации. При наличии таких характеристик Оценщик не несет ответственности, в случае если ему не была предоставлена соответствующая подтверждающая документация.
6. Для целей настоящей работы предполагается, что документы, предоставленные Заказчиком, достоверны и в том случае, если документы являются незаверенными в установленном порядке копиями и не подписаны уполномоченным на то лицом. У Оценщика нет оснований сомневаться в их достоверности.
7. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
8. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
9. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, собранные Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими видимых ошибок.

10. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.
11. Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.
12. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.
13. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.
14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет реализован на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.
15. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и как следствие, на рыночную стоимость объекта оценки.
16. Допускается возможность использования в расчетах за период с даты оценки до даты составления Отчета фактических макроэкономических и отраслевых показателей, принимая их в качестве частного варианта прогноза, имеющегося на дату оценки.
17. Датой, по состоянию на которую произведена оценка, является 19.01.2018. В случае необходимости использования в расчетах показателей в иностранной валюте, пересчет в рубли производился по установленному Банком России обменному курсу на дату оценки или другие соответствующие даты.
18. Все расчеты выполнены в табличном редакторе Microsoft Excel с учетом ограниченного количества значений после запятой.
19. Осмотр объекта оценки проводился Оценщиком в светлое время суток, 09.01.2018, в присутствии представителя Заказчика. Оценка проводится в допущении, что состояние объекта оценки на дату оценки соответствует состоянию на дату осмотра.
20. Оценщик не проводил обмеры оцениваемых объектов недвижимого имущества. Значения площадей и других технических параметров объектов в составе объекта оценки были определены на основании правоустанавливающей и технической документации, предоставленной Заказчиком.

5.2. Специальные допущения

21. Для государственной регистрации права собственности на объект оценки будут выполнены все мероприятия в установленном действующем законодательством порядке.
22. Выдел земельного участка под объектом оценки возможен при условии выполнения межевания земельного участка, переданного по договору ЗАО «Зинвест», изменения существующего договора аренды в части изменения объекта аренды, при наличии согласия со стороны ЗАО «Зинвест».
23. На основании изучения кадастровой карты Оценщик сделал вывод, что площадь земельного участка, необходимого для функционирования исследуемого завода составляет 8 549 м². В данную площадь не входят трансформаторная подстанция, а также иные инженерные коммуникации, принадлежащие на праве собственности ЗАО «Зинвест».
24. В связи с тем, что Оценщик не обладает точной информацией о виде и качестве металла, было принято решение реализовать данный металл в качестве «Микс» лома. На основании

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

данных открытого портала «Ламбе.ру»³ стоимость одной тонны «Микс» лома составляет 8 000 рублей. По итогам телефонных переговоров было выявлено, что компания готова сама организовать транспортировку лома на свою площадку, при продаже лома массой свыше 100 тонн, следовательно, в рамках настоящего Отчета затраты на транспортировку лома не учитывались.

25. По итогам визуального осмотра Оценщик не смог идентифицировать технологическое оборудование. Расчет стоимости технологического оборудования проводился исходя из концепции полного демонтажа данного оборудования с последующей реализацией годных остатков по цене металлолома

Прочие допущения и ограничительные условия указаны по тексту настоящего Отчета.

³ Источник информации: <http://www.lombe.ru/tsena-metallolom/>.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями следующих стандартов, регламентирующих практику профессиональной оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299;

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №328.

Использование вышеперечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации по состоянию на дату оценки и дату составления настоящего Отчета, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»⁴.

Настоящая работа также была выполнена в соответствии с базовыми положениями стандартов и правил оценочной деятельности, установленных Некоммерческим партнерством «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», членом которого является Оценщик Исполнителя настоящей оценки.

Данные стандарты и правила обязательны к применению оценщиками – членами СРО «АРМО» в части, не противоречащей действующим на дату составления Отчета редакциям Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.

⁴ С учетом всех дополнений и изменений, принятых на дату составления настоящего Отчета.

7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложениях к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

- Паспорт самоходной машины и других видов техники ТВ 051608;
- Свидетельство о регистрации машины ВК 800332;
- Договор аренды земельного участка №М-10-004068;
- Дополнительное соглашение от 15.05.2009 к Договору аренды земельного участка;
- Договор субаренды части земельного участка №01/10/2012-А от 01.10.2012;
- Уведомление о расторжении договора субаренды №01-230 от 27.07.2017;
- Дополнительные соглашения №1 и №2 к Договору субаренды части земельного участка;
- Заключение МОСКОМЭКСПЕРТИЗЫ №34-П5/04 МГЭ от 26.04.2005;
- Экспликация незавершенного строительством корпуса;
- Распоряжение №381-ППД от 18.08.2005 об утверждении проекта строительства объекта;
- Проект строительства завода (Том 2 и Том 3);
- Разрешение №18756/3 на производство строительно-монтажных работ;
- Уведомление о приостановлении государственной регистрации права №221017/2014-768 от 12.05.2014
- Уведомление МОСГОРЭКСПЕРТИЗЫ о корректировке проекта №МГЭ-21-1844/6-(о)-1 от 08.09.2006;
- ГПЗУ №RU77-194000-002509;
- Информационные письма.

7.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Настоящий раздел Отчета подготовлен с использованием информации, указанной в разделе 7.1. «Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета.

В соответствии с Задаaniem на оценку (Приложение №1 к Договору №1217-1-02 об оказании услуг по оценке от 09.01.2018), оценке подлежит:

- совокупность строительных конструкций и материалов, имеющих признаки недвижимого имущества (незавершенный строительством корпус по производству неавтоклавного легкого бетона) и частично установленного инженерного и технологического оборудования.


Количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 6

Информация об объекте оценки

Показатель	Значение показателя
Описание местоположения	
Адрес	г. Москва, г. Зеленоград, проезд 684, д.4, стр.1
Расположение относительно основных магистралей	Пятницкое шоссе - 11 км, Ленинградское шоссе - 5,8 км, МКАД - 28 км
Тип застройки окружения	Окружением объекта оценки производственно-складские здания


ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Показатель	Значение показателя
Описание местоположения	
Характеристика доступности	Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, подъезд к объекту оценки осуществляется с 684 проезда. Объект оценки расположен на территории промышленной зоны
Местоположение объекта оценки на карте г. Зеленограда	
Характеристика земельного участка	
Площадь земельного участка, м ²	44 000
Кадастровый номер	77:10:0003003:31
Адрес земельного участка	г. Москва, г. Зеленоград, промзона «Алабушево»
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Фактическое использование	Для строительства и эксплуатации складских помещений и комплекса по производству газобетона
Кадастровая стоимость, руб. ⁵	166 194 160,00
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м ²	3 777,14
Вид права	Аренда
Правоустанавливающий документ	Договор аренды земельного участка №М-10-004068 от 16.01.1996 Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 15.05.2009
Субъект права	ЗАО «Зинвест»
Существующие ограничения (обременения) права	Не выявлено
Наличие коммуникаций	Центральные электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Характеристика земельного участка непосредственно под производственным корпусом	
Площадь земельного участка, м ²	8 549
Вид права	У собственника производственного корпуса (ГУП «Стройтехнологии») отсутствуют права на земельный участок (аренда, субаренда, собственность)
Правоустанавливающий документ	Отсутствует
Существующие ограничения (обременения) права	Не выявлено
Краткая характеристика объекта оценки	
Наименование объекта	Совокупность строительных конструкций и материалов, имеющих признаки недвижимого имущества (незавершенный строительством корпус по производству неавтоклавно легкого бетона) и частично установленного инженерного и технологического оборудования
Степень готовности, %	95
Кадастровый номер	77:10:0003003:1041
Кадастровая стоимость, руб. ⁶	115 716 624,13
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м ²	24 718,38
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение	Производственное
Фактическое использование	Не используется
Наземная этажность	1

⁵ Источник информации: <https://pkk5.rosreestr.ru/>.

⁶ Источник информации: <https://pkk5.rosreestr.ru/>.

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Показатель	Значение показателя
Описание местоположения	
Подземная этажность	Отсутствует
Общая площадь, м ²	4 681,4, в том числе:
	1 этаж – 3 346,1;
	антресоль 1 – 1 335,3;
Год постройки	2009
Основные конструктивные элементы	Металлокаркас с кирпичом
Инженерно-техническое состояние	Хорошее
Вид права	Право собственности, не оформлено надлежащим образом
Правоподтверждающие документы	Отсутствуют
Правообладатель	ГУП г. Москвы «Стройтехнологии»
Существующие ограничения (обременения) права	Не выявлено
Фотография здания (внешний вид)	

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

Согласно Договору субаренды земельного участка №01/10/2012-А от 01.10.2012 года⁷ ГУП г. Москвы «Стройтехнологии» арендовал у ЗАО «Зинвест» земельный участок площадью 4 000 м². На основании визуального осмотра и изучения данных на портале (<https://pkk5.rosreestr.ru/>), Оценщик выявил, что на данном земельном участке расположен оцениваемый незавершенный строительством корпус. Следует отметить, что данная площадь менее площади застройки здания, а также не учитывает транспортные пути необходимые для функционирования исследуемого строения, а также подъездной путь на территорию завода. На основании вышесказанного Оценщик принял решения рассчитать площадь земельного участка, необходимую для функционирования исследуемого строения на основании данных, представленных на информационном портале (<https://pkk5.rosreestr.ru/>). На основании изучения кадастровой карты Оценщик сделал вывод, что площадь земельного участка, необходимого для функционирования исследуемого строения составляет 8 549 м². В данную площадь не входят трансформаторная подстанция, а также иные инженерные коммуникации, принадлежащие на праве собственности ЗАО «Зинвест».

⁷ Согласно уведомлению о расторжении договора субаренды №01-230 от 27.07.2017 Договор субаренды расторгнут с 01.08.2017 г. На дату оценки у ГУП «Стройтехнологии» какие-либо права на земельный участок отсутствуют.

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Площадь земельного участка необходимого для функционирования исследуемого строения



Рисунок 1

Перечень технологического оборудования, входящего в состав объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 6

Перечень технологического оборудования

№ п/п	Наименование	Количество, шт
1	Весы для воды	1
2	Весы для извести, гипса и микрокремнезема	1
3	Весы для цемента и повторно используемых материалов	1
4	Весы для алюминиевой суспензии	1
5	Смеситель	1
6	Очистная установка	1
7	Электроуправление	1
8	Система трубопроводов	1
9	Электроуправление	1
10	Режущая каретка	1
11	Электроуправление режущей каретки	1
12	Боковой триммер	1
13	Комплект профилирующих инструментов	1
14	Режущий инструмент по толщине	1
15	Поперечный режущий инструмент	1
16	Гидравлическая установка	1
17	Электроуправление поперечного режущего инструмента	1
18	Электроуправление	1
19	Система трубопроводов	1
20	Подготовка алюминия к перемешиванию	1
21	Вибромашина	1
22	Электроуправление	1
23	Формы	8
24	Трансбордер	1
25	Рельсовый транспортер для форм	1
26	Машина для раскрытия и закрытия форм	1
27	Гидравлическое управление	1
28	Опрокидывающая машина	1
29	Гидравлическая установка	1
30	Электроуправление опрокидывающей машины	1
31	Трансбордер	2

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование	Количество, шт
32	Погрузчик	1
33	Закалочные тележки	10
34	Закалочные решетки	10
35	Электроуправление разделяющей машины	1
36	Транспортер закалочных тележек	1
37	Установка для укладки блоков на паллеты	1
38	Электроуправление машины для пакетирования	1
39	Наклоняемый стол	1
40	Электроуправление транспортной машины для пакетирования	1
41	Усадочная машина с электроуправлением	1
42	Резервуар для воды	2
43	Силос для гипса	1
44	Дозировочный шнек для гипса	1
45	Принадлежности силоса	1
46	Силос для извести	1
47	Дозировочный шнек для извести	1
48	Принадлежности силоса	1
49	Силос для цемента	1
50	Дозировочный шнек для цемента	2
51	Принадлежности силоса	1
52	Силос для микрокремнезема	1
53	Станция загрузки мешков	1
54	Дозировочный шнек	1
55	Принадлежности силоса	1
56	Резервуар с мешалкой	1
57	Смесительный резервуар с мешалкой	1
58	Смесительный резервуар с мешалкой	1

Источник: данные Заказчика

Краткая характеристика погрузчика, входящего в состав объекта оценки представлена в таблице ниже.

Таблица 6

Краткая характеристика погрузчика

Показатель	Значение показателя
Наименование и марка машины	Минипогрузчик Mustang SL 2086
Предприятие-изготовитель	Mustang Manufacturing Company, inc
Двигатель №	№68074677
Коробка передач №	Номер отсутствует
Основной ведущий мост №	Номер отсутствует
Цвет	Желтый
Вид движителя	Колесный
Мощность двигателя, кВт (л. с.)	60 (81,6)
Конструкционная масса, кг	3501
Максимальная конструктивная скорость, км/час	12
Дата выдачи паспорта	26.09.2007

Источник: данные Заказчика

7.3. Информация о текущем использовании

На дату оценки объект не используется, т.к. производственный корпус не введен в эксплуатацию в связи с остановкой финансирования с 2008 года, что подтверждается документально.

Информация об объекте строительства

Согласно проектной документации, производственный корпус предназначен для экспериментального производства эффективных материалов – мелких стеновых блоков и перегородочных плит из неавтоклавно легкого поробетона средней плотности 500 кг/м³.

В результате визуального осмотра и анализа представленной Заказчиком документации, установлено, что:

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе строительства были выполнены работы по возведению корпуса, выполненного в металлическом каркасе с кирпичными внутренними стенами и перегородками, смонтировано технологическое оборудование. Согласно пояснениям представителей Заказчика, в связи с прекращением финансирования, в 2008 году были прекращены строительно-монтажные работы, при этом на объект недопоставлена часть оборудования и не производились пуско-наладочные работы. Объект находится в состоянии незавершенного строительства, работы по консервации объекта не производились.

Производственный корпус выполнен в металлическом каркасе с размерами в осях 96х36м с трехслойными металлическими стеновыми и кровельными сэндвич-панелями. Здание функционально и конструктивно состоит из двух разновысотных блоков, разделенных деформационным швом, решенным на спаренных колоннах по осям 5 и 5'.

Фундаменты – буронабивные сваи и монолитные железобетонные. Перекрытия – монолитные и сборные железобетонные.

Лестницы – железобетонные по стальным оштукатуренным косоурам. Стены лестничных клеток – несущие, кирпичные: внутренние – толщиной 380 мм, наружные утепленные 470 мм.

Кровля – двускатная из кровельных сэндвич-панелей.

Цоколь здания: кирпич до отметки +1,200 м.

Общая устойчивость здания обеспечивается поперечными рамами, вертикальными продольными связями по колоннам и диском покрытия с горизонтальными связями.

В цехе по производству бетонных блоков выполнено устройство рельсовых и подкрановых путей специальной конструкции. Рельсовые продольные пути предназначены для движения тележек, поперечные пути – для транспортера. Крановые пути предназначены для поперечного перемещения тележек.

Объект оценки является незавершенным строительством корпусом, обслуживание строения (ремонт, эксплуатация) не производится. В результате осмотра установлен ряд существенных дефектов строения:

- фасад: разрушение, деструкция и выветривание кирпичной кладки ограждающих конструкций лестниц. Отмостка не обеспечивает отвод атмосферных осадков от здания, местами разрушена;
- не выполнено/не завершено или выполнено с нарушением технологии примыкание лестничных узлов к производственному корпусу. В результате этого, помещения клеток лестниц (№22-23, №27-28 согласно плану БТИ) находятся в аварийном состоянии – разрушены отелочные и конструктивные элементы лестниц, появление грибка, плесени, постоянное негативное воздействие атмосферных осадков (дождь, снег);
- помещение №8 (тамбур) – разрушены отделочные и конструктивные элементы, появление грибка, плесени;
- 1 этаж – примыкание пола к цоколю: по всему периметру здания заметны следы протечек (примыканий), постоянное присутствие влаги, плесень, грибок, разрушение отделочных и конструктивных элементов, нарушение герметичности (неплотное примыкание) оконных и дверных проемов;
- антресольные офисные помещения (2 этаж): в большей части помещений видны следы протечек (повреждение потолочных плит «Армстронг»);
- внешние инженерные сети электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения осуществляются от сетей ОАО «Зинвест», юридических документов на право постоянного использования сетей ГУП «Стройтехнологии» не имеет.
- Использование производственного корпуса по назначению в настоящий момент невозможно, в связи с тем, что здание не отвечает законодательным и нормативным требованиям по безопасной эксплуатации (работы не завершены, объект не введен в эксплуатацию, не выполнены работы по устройству пожаротушения и т.п.).
- Ориентировочные затраты на завершение строительства (без стоимости оборудования и пуско-наладочных работ) составляет 15 503 759* рублей, в т.ч.:

- Обследование и составление рабочего проекта и сметной документации – **4 304 931 рублей**;
- Устройство пожаротушения – 4 839 726 рублей;
- Устройство пола – 4 119 205 млн. рублей;

Устранение недостатков (протекание кровли, восстановление отделочных и конструктивных элементов) – 2 239 897 рублей⁸.

Производство

Проектом предусмотрено возведение производственного корпуса для экспериментального производства 25 000 м³ в год эффективных материалов – мелких стеновых блоков и перегородочных плит из неавтоклавного легкого поробетона.

Разработка проекта основного технологического оборудования – узлов и агрегатов и технологической линии мощностью 25 тыс./м³ в год, его изготовление и поставка выполнялись немецкими фирмами KLF Projektmanagement Handelshellschaft mbH и Wehrhahn с адаптацией институтом «Промтрансинипроект» технологической части проекта в соответствии с российскими нормами.

Перечень технологического оборудования представлен в Разделе 7.2 настоящего Отчета.

В ходе визуального осмотра и сопоставления данных, установлено:

- представленный перечень не содержит сведений о параметрах, позволяющих идентифицировать оборудование – модель, технические характеристики, состав;
- на части оборудования отсутствуют шильдики, позволяющих достоверно идентифицировать оборудование, определить его характеристики и дату изготовления.

Технология неавтоклавного производства

Достоинством неавтоклавного бетона является низкая гигроскопичность, более низкая теплопроводность, а также малая энергоемкость производства, однако при этом, данная технология является сложной из-за высокой чувствительности к качеству сырьевых компонентов, их количественному соотношению, режимам перемешивания, условиям формования и твердения, что вызывает нестабильность структуры и свойств бетона (например, усадка газобетона в процессе эксплуатации гораздо больше (2-3 мм/м), чем у автоклавного бетона (0,3 мм/м) при одинаковой плотности изделий). Спецификой неавтоклавного производства также является повышенный расход цемента. При этом в промышленных масштабах более предпочтительно производство автоклавного газобетона, так как при автоклавной обработке при температуре +180 °С и давлении до 14 бар в нем образуется минерал – доберморит. Благодаря этому повышается прочность материала и, что особенно важно, в несколько раз уменьшается усадка. За счет своих характеристик автоклавный бетон имеет гораздо больше способов применения. Он может использоваться, например, в армированных конструкциях – перемычках, панелях и др. Ячеистый бетон автоклавного твердения имеет пониженную трещиностойкость и морозостойкость. Автоклавная обработка позволяет в более короткие сроки получать изделия с достаточно высокой прочностью при пониженном расходе вяжущего.

Согласно сведениям, содержащимся на стр. 16-17 Заключения Мосгосэкспертизы от 26.04.2005, основным фактором реализации проекта являлось создание экспериментального предприятия с целью тиражирования новой технологии производства неавтоклавного бетона в другие регионы России. При этом экономические факторы себестоимости изготавливаемой продукции были существенно выше изготовления аналогичных по характеристикам блоков, например, газосиликатных на 65%.

Согласно пояснениям представителей Заказчика, резкое повышение в 2008 году стоимости цемента отрицательно сказалось на перспективах производства материалов из неавтоклавного поробетона.

Согласно проведенным исследованиям, установлено:

⁸ Обоснование стоимости приведено в Приложении к настоящему Отчету. Указанные цифры указаны ориентировочно и должны быть уточнены при проведении работ по детальному обследованию здания и разработке проектной документации.

- Провести силами Исполнителя инвентаризацию поставленного оборудования и остаток поставки не представляется возможным в связи с утерей документов Заказчиком, а также уничтожением документов в связи с истечением сроков хранения данной документации поставщиком (Wehrhahn).
- Оценщиком для помощи в идентификации оборудования было сделано обращение в проектный институт «Промтрансинипроект», где ответственным специалистом (Синийским В.В.) устно дан ответ, что соответствующая документация в проектом институте не сохранилась отсутствует.
- Представители производителя оборудования Wehrhahn в настоящий момент не считают перспективным для промышленного применения производство материалов из неавтоклавного поробетона, а компания Wehrhahn не испытывает повышенного спроса на данное оборудование. Компания Wehrhahn также не заинтересована в выкупе имеющегося оборудования.
- Консервация оборудования не производилась. Для определения типа оборудования, затрат по приведению имеющегося оборудования в работоспособное состояние, определения недостающего оборудования для комплектации линии и запуска производства требуется дорогостоящая экспертиза, которая в связи с выводами о том, что производство неавтоклавного поробетона в промышленном масштабе неэффективно с экономической точки зрения, Заказчиком признана нецелесообразной.

Переоборудование производства под выпуск материалов из автоклавного газобетона требует значительных вложений по стоимости, превышающих реализацию проекта с нуля, так как требуется проведение вышеуказанной экспертизы, проведение демонтажных работ по извлечению встроенного в конструктивные элементы здания оборудования, а также переустройство и доработка конструкции самого производственного корпуса. Данные моменты, а также отсутствие постоянного права пользования земельным участком и прилегающей к нему территории, отсутствие договоров на право пользования инженерными сетями не позволяют привлечь инвесторов на реализацию налаживания производства.

Вывод

С учетом информации, приведенной в разделе выше, Оценщик считает нецелесообразными затраты на проведение капитального ремонта производственного корпуса без определения перспективы использования здания, т.к. существующие ограничения (отсутствие договоров на внешние сети, ограниченный контуром здания земельный участок, отсутствие права пользования прилегающей территорией (подъездные пути и т.п.). Опрошенные технические специалисты завода-изготовителя оборудования, проектного института не видят перспективы производства материалов из неавтоклавного поробетона, так как требуются значительные затраты на приведение в соответствие имеющегося оборудования и допоставки оборудования, а себестоимость продукции и спрос на нее в современных условиях делают проект нецелесообразным с экономической точки зрения.

В сложившихся условиях наиболее целесообразным выглядит реализация технологического оборудования, спрос на который отсутствует, в качестве металла, а оцениваемый производственный корпус может быть использовано в качестве, например, складского или под другое производство.

7.4. Информация об износе и устареваниях

7.4.1. Физический износ объекта оценки

Производственный корпус был построен в 2009 году. Износ оцениваемого здания был рассчитан на основании метода срока жизни и составил 16%⁹.

⁹ Согласно справочникам «Marshall and Swift» срок жизни оцениваемого здания составляет 55 лет.

7.4.2. Функциональное устаревание объекта оценки

Функциональный износ (устаревание) – снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ (услуг) требованиям современных рыночных стандартов.

Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью затрат на воспроизводство и стоимостью затрат на замещение, которая исключает из рассмотрения функциональное устаревание.

Функциональное устаревание подразделяют на устранимое и неустраимое.

Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Неустраимое функциональное устаревание, как правило, вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства.

Признаком неустраимого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков.

С учетом информации, приведенной выше, Оценщик считает нецелесообразными затраты на проведение капитального ремонта строения, затраты на восстановление работоспособности инженерных систем, а также на экспертизу промышленной и пожарной безопасности для допуска технологического оборудования в работу.

Признаков функционального устаревания (заболоченности, угрозы схода селей и лавин, загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д.) земельного участка не выявлено.

В сложившихся условиях наиболее целесообразным выглядит продажа здания в качестве производственно-складского объекта недвижимости, после проведения полного демонтажа технологического оборудования.

На основании вышеизложенного, Оценщик пришел к выводу, что факторы функционального устаревания у объекта оценки присутствуют.

7.4.3. Экономическое устаревание объекта оценки

Понятие внешнего устаревания к земельным участкам не применяется, так как земельный участок оценивается с учетом всех обстоятельств рыночной обстановки.

На дату оценки объект оценки не используется по своему функциональному назначению в связи с бесперспективностью производства материалов из неавтоклавного поробетона, так как требуются значительные затраты на приведение в соответствие имеющегося оборудования и доставки оборудования, а себестоимость продукции и спрос на нее в современных условиях делают проект нецелесообразным с экономической точки зрения.

С учетом информации, приведенной в выше¹⁰, Оценщик считает нецелесообразными затраты на проведение капитального ремонта строения, затраты на восстановление работоспособности инженерных систем, а также на экспертизу промышленной и пожарной безопасности для допуска технологического оборудования в работу.

На основании вышеизложенного, Оценщик пришел к выводу, что факторы экономического устаревания у объекта оценки присутствуют.

7.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Оценщик провел анализ юридических аспектов возможности реализации объекта незавершенного строительством корпуса, принадлежащего ГУП «Стройтехнологии», расположенного по адресу: г. Москва, Зеленоград, проезд 684, 4, стр. 1 и предоставления в аренду земельного участка для функционирования данного строения.

¹⁰ Раздел 7.3. настоящего Отчета.

Исходная ситуация

- Строительство производственного корпуса осуществлялось ГУП «Стройтехнологии» (создано специально для строительства завода газобетона) в соответствии с распоряжением Правительства Москвы от 16.10.2003 № 1849-РП.
- В связи с передачей прав заказчика по строительству Объекта ГУП «Стройтехнологии» от ОАО «Зинвест» (ранее – ЗАО «Зинвест») по соглашению №1/4 от 01.04.2004 г. последним для осуществления строительства был передан ГУП «Стройтехнологии» земельный участок, принадлежащий на праве аренды ОАО «Зинвест» (договор аренды от 16.01.1996 № М10-004068) земельный участок площадью 1,115 га.
- В настоящее время согласно дополнительным соглашениям к договору аренды площадь земельного участка, переданного Департаментом земельных ресурсов города Москвы ОАО «Зинвест» составляет 44 000 м², кадастровый номер участка–77:10:0003003:31 (до 2012 г. 77:10:0003003:001). Участок предоставлен в пользование для строительства и последующей эксплуатации складских помещений и комплекса по производству газобетона.
- В соответствии с Заключением МГВЭ № 34-П/04МГЭ от 26.04.2005 (Заказчик – ГУП, финансирование – бюджет), Распоряжением Департамента градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы от 18.08.2005 № 381-ППД был утвержден проект строительства, выдано разрешение на строительство (Продление разрешения на строительство № 18756/3/1 на срок до 31.12.2006).
- Между ГУП «Стройтехнологии» и ОАО «Зинвест» были заключены следующие договоры субаренды вышеуказанного земельного участка: 1) договор б/н от 01.01.2006 на субаренду земельного участка, пл. 3,5259 га с кад. номером 77:10:0003003:001 на срок 11 месяцев; 2) договор № 01/10/2012-А от 01.10.2012 субаренды части земельного участка пл. 4 000 м² сроком на 3 месяца для строительства и последующей эксплуатации комплекса по производству газобетона. Дополнительным соглашением к договору № 1 от 01.01.2013 срок договора был продлен до 01.03.2013. В настоящее время согласно уведомлению о расторжении договора субаренды №01-230 от 27.07.2017 Договор субаренды расторгнут с 01.08.2017 г. На дату оценки какие-либо права у ГУП «Стройтехнологии» на земельный участок отсутствуют.
- Финансирование Объекта строительства из бюджета перестало осуществляться в 2008 году, Объект находится в состоянии незавершенного строительства.
- 19.07.2012 Департаментом имущества города Москвы было принято решение о ликвидации ГУП «Стройтехнологии».

План мероприятий

Для государственной регистрации права собственности и права хозяйственного ведения на строение требуется выполнение следующих мероприятий:

- Изготовление технического плана Объекта в соответствии со ст. 22 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
- Технический план целесообразно изготовить путем обращения в профильную организацию, его срок изготовления составит от 15 до 60 дней, стоимость зависит от метража.
- Постановка строения на кадастровый учет.
- В связи с отсутствием постановки объекта на кадастровый учет одновременно с заявлением о государственной регистрации права собственности/хозяйственного ведения требуется подача заявления о такой постановке. В соответствии со ст. 22 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» необходимым для кадастрового учета документом является технический план объекта незавершенного строительства.
- В соответствии с п.3 ст.20 №-221 ФЗ Для подачи заявления о постановке объекта на кадастровый учет, необходимо наличие договора аренды земельного участка сроком на 5 лет. Стоимость государственной пошлины для подачи заявления о постановке объекта на

кадастровый учет составляет до 22 000 рублей. Пакет документов рассматривается в течение 1 месяца.

- Сбор документации, необходимой для государственной регистрации права: учредительные документы, правоустанавливающие документы на земельный участок, документы, содержащие технические параметры Объекта.
- Регистрация права собственности/хозяйственного ведения в Росреестре.

Предоставление земельного участка под оцениваемым производственным корпусом

Земельный участок, на котором находится производственный корпус, принадлежит ОАО «Зинвест» на праве аренды. Согласно договору аренды от 16.01.1996 в редакции дополнительных соглашений к нему площадь земельного участка составляет 44 000 м², кадастровый номер участка – 77:10:0003003:31 (до 2012 года 77:10:0003003:001), пользование для строительства и последующей эксплуатации складских помещений и комплекса по производству газобетона, срок – 48 лет. В соответствии с п. 5.2.6 арендатор обязан разрешать предприятиям и организациям, осуществляющим по распоряжению Правительства Москвы строительные работы, проведение таких работ с компенсацией арендатору (за счет застройщика) всех убытков в соответствии с действующим законодательством.

Согласно ст. 39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности может быть заключен без проведения торгов в отношении земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения, а также в отношении земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов.

Выдел земельного участка под Объектом в целях предоставления его ГУП «Стройтехнологии» требует проведения соответствующих работ по межеванию земельного участка, предоставленного в аренду ОАО «Зинвест». При этом в соответствии с ч. 1 ст. 39 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости.

Таким образом, предоставление в аренду земельного участка под Объектом ГУП «Стройтехнологии» возможно по решению Департамента государственного имущества города Москвы о предоставлении его без торгов и при условии выполнения межевания земельного участка, переданного по договору ОАО «Зинвест», изменения существующего договора аренды в части изменения объекта аренды. Все перечисленные действия могут быть успешно реализованы только при наличии согласия со стороны ОАО «Зинвест».

Краткие выводы (план мероприятий)

1. Проведение переговоров с Департаментом государственного имущества города Москвы о принципиальной возможности предоставления в аренду земельного участка под Объектом ГУП «Стройтехнологии» без проведения торгов в сложившейся ситуации.
2. Проведение переговоров с ОАО «Зинвест» о необходимости согласования ими проведения межевания и внесения изменений в договор аренды, условиях компенсации убытков. Стоимость проведения работ по межеванию составит 74 000 рублей¹¹. Срок выполнения работ зависит от срока проверки документов в Департаменте городского имущества города Москвы и филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по городу Москва
3. В случае принятия положительного решения по п.1 – обращение с соответствующим заявлением в Департамент государственного имущества.

¹¹ Источник информации: Коммерческое предложение центра недвижимости «ЗЕВС». Копия предложение представлена в Приложении к настоящему Отчету.

Иных факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на их стоимость, не выявлено.

7.6. Характеристики местоположения объекта оценки¹²

Объект оценки располагается по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, проезд 684, д. 4, стр. 1

Общие сведения о городе

- Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области.
- Площадь: 2 511 км².
- Население: 12 197 596 чел.
- Плотность: 4 823 чел./м².
- Географическое положение: г. Москва находится в центре европейской части России, в междуречье реки Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности, Москворецко-Окской равнины и Мещерской низменности.
- Климат: умеренно континентальный.
- Рельеф: преимущественно равнинный.

Экономика

- Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны.
- В г. Москве сосредоточено около половины банков и крупнейших компаний из числа зарегистрированных в России, большинство компаний имеют центральные офисы в столице.
- По прогнозу PricewaterhouseCoopers, в 2020 году г. Москва будет занимать 23-е место среди крупнейших городских экономик мира – ее валовой региональный продукт составит 325 млрд. долл. США. Экономический рост на период до 2020 года прогнозируется на уровне 4%, доход на душу населения вырастет с 17 тыс. до 29,8 тыс. долл. США по паритету покупательной способности (для сравнения – в 2020 году доход на душу населения прогнозируется: Сан-Франциско – 91,1 тыс., Лондон – 82,3 тыс., Нью-Йорк – 76,9 тыс., Мадрид – 49 тыс., Токио – 45,1 тыс., Стамбул – 24,3 тыс. долл. США).

Транспорт

- г. Москва является крупнейшим транспортным узлом страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей.
- Железнодорожная сеть в г. Москве представлена десятью основными направлениями с девятью вокзалами, осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение.
- На территории г. Москвы находятся международные аэропорты Внуково, Домодедово и Шереметьево.
- г. Москва является центром сети федеральных автомагистралей различных направлений, которые соединяют столицу с административными центрами субъектов Российской Федерации и городами сопредельных государств.

В г. Москве действует разветвленная сеть уличного общественного транспорта: маршрутных автобусов, троллейбусов, трамваев, маршрутных такси.

Данные по г. Зеленоград

Зеленоград (официально – Зеленоградский административный округ) – один из 12 административных округов г. Москвы. Расположен в 37 км к северо-западу от центра г. Москвы. Первый из трех округов, которые были образованы на территориях, полностью находящихся за пределами Московской кольцевой автомобильной дороги. Один из основных научно-производственных центров советской и российской электроники и микроэлектроники.

¹² Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>.

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящее время самый маленький по территории округ столицы. До присоединения к г. Москве в июле 2012 года двух новых округов, Зеленоградский округ был самым маленьким также и по численности населения, тем не менее, по состоянию на осень 2015 года Зеленоград, как обособленный населенный пункт, мог бы войти в пятерку крупнейших городов Подмосковья (уступая Балашихе, Подольску, Королеву и ненамного опережая Химки) и в первую сотню городов России.

Со всех сторон окружен территорией Московской области и является самым крупным эксклавом г. Москвы: на юго-востоке граничит с городским округом Химки, на всех остальных направлениях – с Солнечногорским районом. В состав Зеленограда входят также поселок Малино, часть поселка Алабушево, деревни: Кутузово, Новомалино и Рожки. На западной границе находится в непосредственном соприкосновении с поселком городского типа Андреевкой Солнечногорского района, образуя с ним агломерацию.

До 01 июля 2012 года (расширения г. Москвы) Зеленоград по доле зеленых насаждений в общей площади (~30%) занимал второе место среди административных округов г. Москвы, уступая только Восточному административному округу.

В настоящее время Зеленоград состоит из пяти районов, восемнадцати микрорайонов (плюс четыре микрорайона в проекте), семи промышленно-коммунальных зон, Зеленоградского лесопарка и нескольких отдельных населенных пунктов.

В состав Зеленограда входят:

1. **Район Матушкино:** 1, 2 и 4 микрорайоны и Северная промзона.
2. **Район Савелки:** 3, 5, 6 и 7 микрорайоны, Восточная коммунальная зона, деревня Назарьево.
3. **Район Старое Крюково:** 8 и 9 микрорайоны, часть поселка Малино (севернее ОЖД), Южная промзона.
4. **Район Силино:** 10, 11 и 12 микрорайоны, Западная промзона, промзона «Алабушево» (площадка для организации новых предприятий технико-внедренческой зоны «Зеленоград»).
5. **Район Крюково:** 14, 15, 16, 18, 19 (микрорайон Крюково) и 20 микрорайоны, поселок Малино (южнее ОЖД), деревни Каменка, Кутузово, Ново-Малино и Рожки, строящиеся 17 микрорайон «Жемчужина Зеленограда», 22 микрорайон «Кутузовская слобода» и 23 микрорайон «Зеленый бор», резервная площадка под строительство 21 микрорайона (в том числе «Развалины ЦИЭ»), коммунальная зона Александровка, промышленная зона Малино.

Также условно город принято делить на Старый (приблизительно две трети населения и территории) и Новый город.

- Старый город располагается между Октябрьской железной дорогой и Ленинградским шоссе и включает в себя четыре района — Матушкино, Савелки, Старое Крюково и Силино.
- Новый город располагается западнее и южнее Октябрьской железной дороги и состоит из единственного, но самого крупного по населению и территории района Крюково.

Большая часть почтовых адресов в городе (за исключением промышленно-коммунальных зон, 19-го микрорайона, входящих в состав округа других населенных пунктов и нескольких десятков жилых домов в Старом городе) не содержит названий улиц или площадей. Нужный дом определяется по номеру корпуса, в котором первые одна-две цифры обозначают номер микрорайона, например, корпус 1106. В нумерации микрорайонов отсутствует номер 13; нумерация корпусов обычно начинается с единицы (за исключением трех микрорайонов, имеющих нулевые корпуса: 100, 200 и 900).

Выводы из анализа местоположения

Подводя итог проведенного анализа местоположения, следует отметить положительные и отрицательные характеристики, влияющие на потенциал объекта оценки:

Выводы из анализа местоположения

Наименование характеристики	Описание характеристики
Положительные характеристики территории: (с точки зрения влияния на спрос и предложение)	Ближайшим окружением объекта оценки является промышленная застройка. Транспортная доступность – автотранспортом без ограничений. Развитая инженерная инфраструктура.
Отрицательные характеристики территории: (с точки зрения влияния на спрос и предложение)	Удаленность от кварталов жилой и общественно-деловой застройки. Социальная инфраструктура ближайшего окружения объекта оценки недостаточно развита. Удовлетворительная доступность общественным транспортом. Экологическая обстановка в районе расположения объекта оценки – удовлетворительная

Источник: анализ Оценщика

На следующих рисунках показано территориальное расположение объекта оценки.

Расположение объекта оценки на фрагменте карты г. Зеленоград

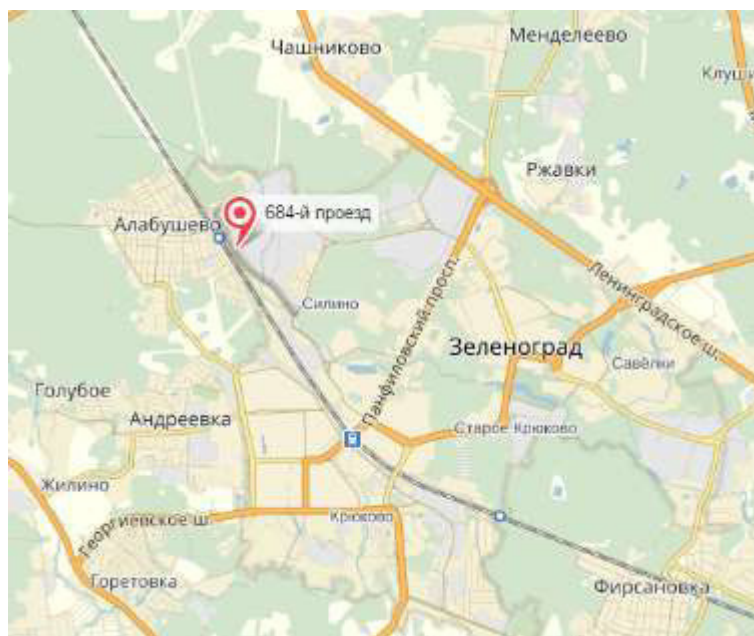


Рисунок 2

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Уточненное местоположение объекта оценки на фрагменте карты г. Зеленоград

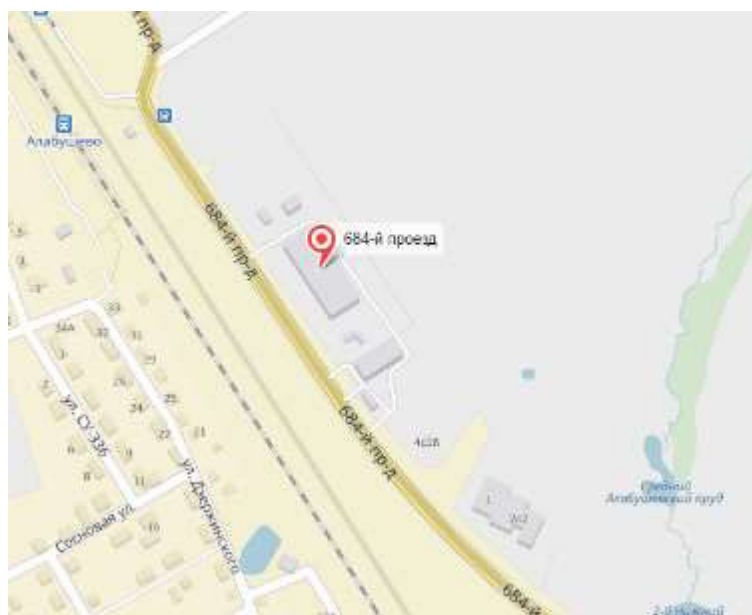


Рисунок 3

Уточненное местоположение объекта оценки (спутник) на фрагменте карты г. Зеленоград



Рисунок 4

Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Локальное расположение и общие выводы по характеристике местоположения оцениваемых объектов

Оцениваемый производственный корпус расположен на территории земельного участка общей площадью 44 000 м², кадастровый номер: 77:10:0003003:31. В связи с тем, что данный земельный участок находится на правах пользования на условиях аренды (субъект права – ОАО «Земинвест»). На дату оценки у ГУП «Стройтехнологии» отсутствуют какие-либо права на земельный участок под оцениваемым строением. Таким образом, на территорию расположения оцениваемого строения отсутствует свободный доступ.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В рамках настоящего раздела Отчета об оценке представлен анализ всех факторов рыночной ситуации, которые могут повлиять на итоговую величину стоимости объекта оценки.

8.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ

Политические обстоятельства детально не рассматривались.

Как правило, в сделке предполагается участие двух российских участников (юридических лиц), каждый из которых вполне владеет информацией о текущей политической ситуации. Иностранные компании, которые могут иметь интерес к сделке, имеют возможность обратиться к профессиональным консультантам (политологам).

Оценщик полагает, что внешние геополитические обстоятельства находят свое отражение через экономические обстоятельства. При этом можно говорить, что на дату оценки риск смены курса развития страны минимален, и внутренняя политика имеет минимальное влияние на рынок объекта оценки.

Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в стране

Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли (сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект) и перспектив развития объекта оценки.

Обзор подготовлен на основе материалов Минэкономразвития России «Картина экономики. Январь 2018 года»¹³ и других источников информации.

Анализ тенденций, наметившихся на рынке, в том числе в период, предшествующий дате оценки, позволил выявить ряд факторов роста и снижения цен на недвижимое имущество в том сегменте, к которому принадлежит объект оценки.

К факторам роста цен (в рублевом исчислении), при прочих равных условиях, относятся:

- рост ВВП страны и региона;
- рост инвестиционного рейтинга региона;
- инфляция потребительских цен;
- рост доходов населения;
- рост курса доллара США.

К факторам снижения цен (в рублевом исчислении), при прочих равных условиях, относятся:

- снижение динамики роста ВВП страны и региона;
- снижение индекса промышленного производства;
- снижение инвестиций в основной капитал;
- рост безработицы и снижение покупательской способности;
- снижение цен на нефть;
- снижение объемов импорта и экспорта.

Данные факторы могут оказывать как прямое, так и опосредованное влияние на цены недвижимого имущества через основные ценообразующие факторы, которые показаны далее.

Основные макроэкономические показатели

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла

¹³ Источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a/180115.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a/> (дата публикации: 15.01.2018).

динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях – металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв17.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре–ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4кв17. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выражено проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май–декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 %. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

Промышленное производство

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Ноябрьская статистика оказалась существенно хуже, как ожиданий рынка, так и прогнозов Минэкономразвития России. Спад наблюдался по всем четырем укрупненным компонентам индекса промышленного производства, при этом наибольший вклад в резкое ухудшение его динамики внесло падение выпуска обрабатывающих отраслей на 4,7% г/г (в октябре был

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

зафиксирован рост на 0,1% г/г).

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в ноябре было обусловлено резким спадом в двух отраслях. По оценке, около 4,3 из 4,7 п.п. (или более 90 %) снижения выпуска обрабатывающей промышленности в годовом выражении пришлось на металлургию и производство «прочих» транспортных средств и оборудования. При этом доля указанных видов деятельности в добавленной стоимости обрабатывающей промышленности составляет 21,8 %. Оценка медианного темпа роста обрабатывающих отраслей в ноябре (2,8 % г/г) также указывает на то, что спад производства носил «локальный» характер.

Поскольку спад затронул лишь узкий круг предприятий обрабатывающей промышленности, ноябрьские данные конъюнктурных опросов не содержали негативного сигнала. Значение индекса PMI обрабатывающих отраслей в ноябре (51,5) оставалось выше отметки 50, указывающей на перспективы расширения производства (в декабре индекс увеличился до 52,0). Индекс предпринимательской уверенности, рассчитываемый Росстатом для обрабатывающей промышленности, несмотря на традиционное для конца года снижение, в 4кв17 впервые за последние годы стабильно превышал значения соответствующих месяцев 2013 года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП им. Гайдара в ноябре резко увеличился и достиг многолетнего максимума, при этом улучшение продемонстрировали все компоненты индекса (текущие оценки спроса, запасов и выпуска, а также производственные планы). В декабре индекс сохранился на высоком уровне, достигнутом в ноябре.

Негативная динамика в добывающих отраслях в ноябре соответствовала ожиданиям Минэкономразвития России. Снижение добычи полезных ископаемых (на 1,0 % г/г в ноябре и 0,1 % г/г в октябре) обусловлено в первую очередь ответственным выполнением Россией принятых в рамках сделки ОПЕК+ обязательств по сокращению добычи нефти. Дополнительной причиной падения выпуска добывающей промышленности в ноябре стала теплая погода, которая привела к снижению спроса на газ как на внутреннем, так и на внешнем рынке. Ухудшение годовой динамики нефтегазового сектора также оказало негативное влияние на показатели транспортной отрасли: из-за снижения объема транспортировки по трубопроводам грузооборот транспорта в ноябре сократился на 0,8 % г/г (после роста на 6,2 % г/г в октябре и на 6,7 % г/г в январе–сентябре).

Оперативные данные о потреблении электроэнергии в декабре указывают на вероятную нормализацию ситуации в промышленности. В качестве индикатора производственной активности, доступного в режиме «реального времени», может использоваться объем потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного эффектов. Возобновление роста показателя в декабре (на 0,1 % г/г) после падения месяцем ранее дает основания ожидать улучшения динамики промышленного производства.

Таблица 7

Основные показатели производственной активности

Наименование показателя	11 м.17	ноя. 17	окт. 17	3кв. 17	сен. 17	2 кв. 17	1 кв. 17	2016
Промышленное производство								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	-3,6	0,0	1,4	0,9	3,8	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-1,6	-0,3	-	-0,1	-	-	-
Добыча полезных ископаемых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	-1,0	-0,1	2,3	-0,1	4,8	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	0,0	-	-1,9	-	-	-
Обрабатывающие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-4,7	0,1	0,4	1,1	3,2	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-2,3	0,3	-	-0,9	-	-	-
Обеспечение эл/энергией, газом и паром								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-6,4	-2,1	0,2	-0,1	3,6	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,9	-1,6	-	-0,8	-	-	-
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,7	-5,7	-1,0	-3,7	-3,6	1,0	-5,1	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-4,9	3,7	-	-0,6	-	-	-

Источник информации: Росстат, расчет Минэкономразвития России

Сельское хозяйство

В декабре Росстат подвел предварительные итоги уборочной кампании 2017 года. Основной вклад в рост производства продукции растениеводства в 2017 году внес рекордный урожай зерновых и зернобобовых (134,1 млн. тонн в весе после доработки), который превзошел как постсоветский максимум 2016 года (120,7 млн. тонн), так и исторический рекорд 1978 года. Вместе с тем производство других сельскохозяйственных культур снизилось из-за неблагоприятных погодных условий весной и летом текущего года. По предварительной оценке, сбор подсолнечника и сахарной свеклы в 2017 году сократился соответственно на 12,6 % и 6,1 % относительно уровня прошлого года. Снижение валового сбора картофеля на 4,9 % было обусловлено сокращением площадей посадок. Производство других овощей открытого и защищенного грунта осталось на уровне прошлого года.

Положительную динамику в 2017 году показали основные показатели деятельности животноводства. Так, производство скота и птицы на убой (в живом весе) в хозяйствах всех категорий в январе–ноябре 2017 года выросло на 4,8% г/г, молока – на 0,9% г/г, яиц – на 3,0% г/г.

В результате за первые 11 месяцев 2017 года выпуск сельскохозяйственной продукции увеличился на 2,5% г/г (по сравнению с 4,8 % г/г в целом за 2016 год).

Динамика индекса производства продукции сельского хозяйства

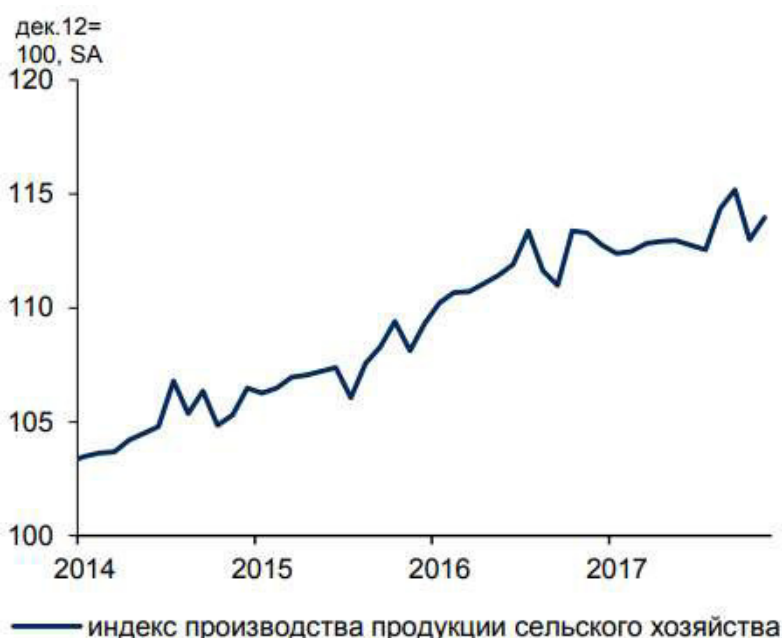


Рисунок 5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Оперативные индикаторы экономической активности

Оперативные индикаторы экономической активности достигли в 2017 году очень высоких значений.

Опросные показатели находятся на максимальных за 10 лет значениях.

Композитный индекс PMI в обрабатывающей промышленности и в секторе услуг в среднем за 2017 год составил 55,3, достигнув максимума с 2008 года. Наиболее активным был рост индекса в первые месяцы 2017 года (среднее значение в 1кв17 составило 56,7). Индекс ни разу с января 2016 года не опустился ниже порогового уровня 50. Таким образом, по оценке самих предприятий, ситуация непрерывно улучшалась в течение 23 месяцев.

Индекс предпринимательской уверенности, рассчитываемый Росстатом, показывал в целом сходную (хотя и более волатильную) динамику. Наиболее значимым было улучшение в январе 2017 года, а в 4кв17 индекс (с учетом коррекции на сезонность) вышел в область уверенных положительных значений, где в последний раз находился во втором полугодии 2012 года.

Рост потребления электроэнергии в 2017 году, по данным ЕЭС России, составил 1,3 % по

сравнению с 1,8 % в 2016 году. В то же время с коррекцией на високосный 2016 год рост потребления электроэнергии в 2017 году ускорился до 1,7 % по сравнению с 1,1 % годом ранее.

Влияние температурного фактора было близко к нейтральному: в среднем за 2017 год температура сложилась приблизительно на уровне предыдущего года (в январе–сентябре температура была преимущественно ниже, чем в 2016 году, в октябре–декабре в среднем – существенно выше).

Темп роста перевозок грузов железнодорожным транспортом за 2017 год составил 3,2 %. Основной вклад в рост показателя внесли перевозки угля (+2,4 п.п.), что было связано в первую очередь с ростом экспортных поставок. Рост погрузки грузов, за исключением топливно- энергетических, составил 1,7 % в 2017 году. Вместе с тем динамика изменений в товарной структуре перевозимых грузов отражает отсутствие роста в некоторых видах деятельности. Например, сокращение погрузки строительных грузов является отражением низкого уровня экономической активности в строительном секторе.

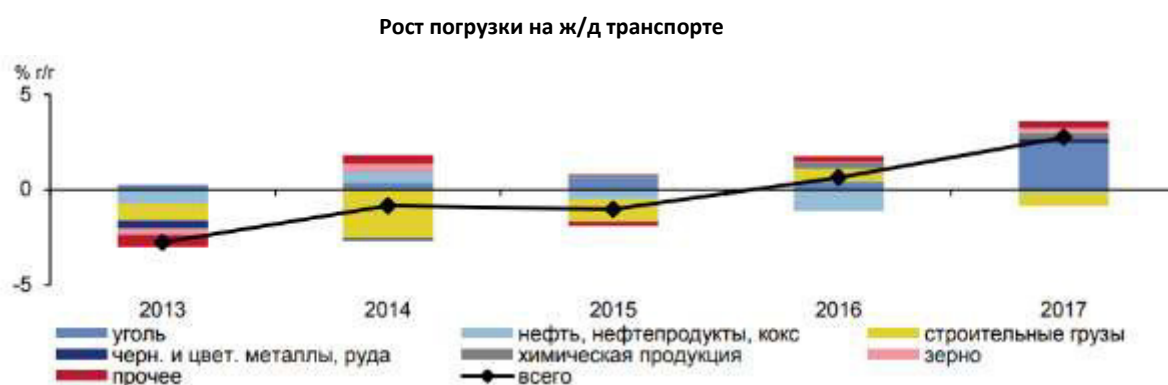


Рисунок 6

Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России

Динамика инвестиций крупных и средних предприятий

Инвестиции крупных и средних предприятий в январе–сентябре 2017 года росли теми же темпами, что и экономика в целом. По данным Росстата, капитальные вложения указанной группы предприятий за первые 9 месяцев прошлого года увеличились на 1,6 % г/г и обеспечили примерно 75 % общего объема инвестиций в российской экономике. При этом рост инвестиций за аналогичный период, рассчитанный по полному кругу организаций, был существенно выше (4,2 % г/г). Более низкие показатели инвестиционной активности крупных и средних предприятий обусловлены причинами как экономического, так и статистического характера.

Драйвером роста инвестиций крупных и средних предприятий в январе–сентябре 2017 года был нефтегазовый сектор. Увеличение капитальных вложений в добычу нефти и газа, производство нефтепродуктов и строительство трубопроводов внесло 1,8 п.п. в общий прирост инвестиций за первые 9 месяцев прошлого года. Инвестиции крупных и средних предприятий в торговлю, социальные объекты и транспорт (за исключением трубопроводного) также увеличились. Металлургия и энергетика внесли наиболее существенный отрицательный вклад (по -0,4 п.п.) в рост капитальных вложений. Снижение инвестиционной активности также наблюдалось в машиностроительной отрасли, связи и недвижимости.

В 2017 году повысилась значимость банковского кредитования в качестве источника финансирования инвестиций крупных и средних организаций. Доля средств, привлеченных от банков, в капитальных вложениях указанной группы предприятий в январе–сентябре составила 12,3 % и стала максимальной с 2005 года. В номинальном выражении объем инвестиций, осуществленных за счет банковских кредитов, за первые 9 месяцев 2017 года увеличился на 23,2 % г/г, в том числе благодаря продолжающемуся снижению процентных ставок по корпоративным кредитам (см. раздел «Банковский сектор»). Вместе с тем основным ресурсом для финансирования инвестиций по-прежнему остаются собственные средства компаний: их доля в январе–сентябре составила 53,8 %, сохранившись на уровне аналогичного периода прошлого года (53,6 %).

Инфляция

Потребительская инфляция по итогам 2017 года достигла исторически минимального значения – 2,5 % г/г. Опубликованные Росстатом данные совпали с оперативной оценкой Минэкономразвития России (2,5–2,6 % г/г). При этом более крепкий, чем предполагалось ранее, валютный курс, а также благоприятная ситуация на рынке продовольствия в конце прошлого года привели к отклонению инфляции от сентябрьского прогноза (3,2 %). Таким образом, в 2017 году инфляция следовала траектории, которую Минэкономразвития России в мае охарактеризовало как «сценарий ускоренного снижения» (см. «Картина инфляции в мае 2017 года»). В тот момент при сохранении курса рубля вблизи 56 рублей за долл. США до конца года прогнозировалось снижение инфляции ниже 3 % к декабрю (фактический средний курс за май–декабрь составил 58,4 рубля за долл. США), однако данный сценарий не рассматривался как базовый.

Уровень монетарной инфляции

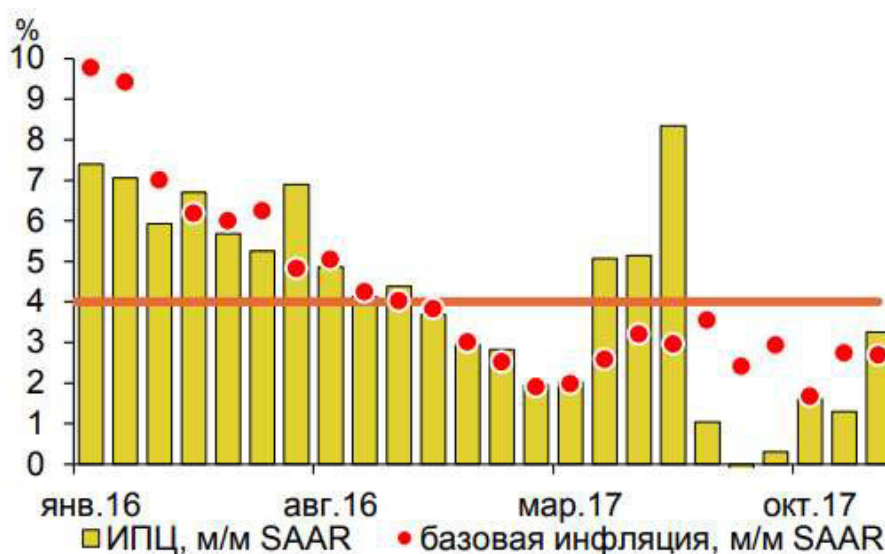


Рисунок 7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

По сравнению с 2016 годом рост цен замедлился во всех сегментах потребительского рынка. Снижение темпов продовольственной инфляции до 1,1 % г/г в 2017 году с 4,6 % годом ранее было обусловлено хорошим урожаем как в 2016/2017, так и в 2017/2018 сельскохозяйственных годах, а также благоприятной конъюнктурой мировых рынков продовольствия. В сегменте непродовольственных товаров рост цен в прошлом году также замедлился до 2,8 % с 6,5 % в 2016 году, несмотря на постепенное восстановление потребительского спроса и ослабление рубля в мае–декабре (на 8,1 % в номинальном эффективном выражении). Сдерживающее влияние на инфляцию в сфере услуг (4,4 % в 2017 году против 4,9% годом ранее) оказали более умеренные темпы роста цен на коммунальные услуги при неизменном нормативном уровне индексации тарифов (4 % как в 2017, так и в 2016 году).

Рынок труда

Темпы роста заработной платы вновь обновили максимум с начала цикла роста во 2кв16. По предварительной оценке, рост реальных заработных плат в ноябре, как и в октябре, составил 5,4 % г/г. Увеличение темпов роста по сравнению с 3кв17 (3,1 % г/г) обусловлено как улучшением динамики номинальных заработных плат, так и рекордными показателями инфляции, которая с октября опустилась ниже 3 % в годовом выражении. Росту заработных плат способствует ситуация на рынке труда. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре практически не изменилась по сравнению с октябрем и составила 72 278 тыс. человек. При этом численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 35,4 тыс. чел., до 3 904 тыс. человек. В результате уровень безработицы в ноябре продолжил снижаться и достиг 5,1 % SA от рабочей силы (5,2 % SA в октябре).

Внутренний спрос

В осенние месяцы наметилась тенденция к стабилизации потребительского спроса. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (в ноябре 2,7 % г/г, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2 % г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки.

Индикаторы потребительской уверенности сохраняются на высоких уровнях. Индекс потребительских настроений в декабре незначительно увеличился по сравнению с предыдущим месяцем (до 99 п.п.), а по отношению к декабрю прошлого года показатель вырос на 7 п.п. Наибольший вклад в прирост общего индекса в 2017 году внесло повышение респондентами оценок своего текущего материального положения и улучшение их отношения к крупным покупкам, что стало отражением благоприятной ситуации на рынке труда и уверенного роста заработных плат в 2017 году.



Рисунок 8

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций темпами, близкими к показателям 3кв17. Основной вклад в рост капитальных вложений в ноябре продолжали вносить закупки машин и оборудования – как отечественного, так и зарубежного. При этом инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья по-прежнему растет высокими темпами: в ноябре его рост ускорился до 29,5 % г/г по сравнению с 19,8 % г/г в октябре и 25,6 % г/г в 3кв17. Показатели строительства в ноябре остались в отрицательной области (-1,1 % г/г), несмотря на улучшение по сравнению с предыдущим месяцем (-3,1 % г/г в октябре). Вместе с тем текущие оценки, говорящие о спаде в строительстве, не вполне согласуются с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения статистических данных при поступлении более полной информации.

Банковский сектор

В ноябре–декабре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности. Основной приток ликвидности в банковский сектор формировался по счетам расширенного правительства, что связано с использованием средств Резервного фонда и ФНБ в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета. Ликвидность поступала в банковский сектор и в результате реализации Банком России мер по повышению финансовой устойчивости кредитных организаций. Приток средств в банковскую систему по счетам расширенного правительства за период с начала 2017 г. составил 3,7 трлн. руб., из которых 1,8 трлн. руб. пришлось на декабрь.

Одновременно продолжился устойчивый приток средств на банковские депозиты. Скользящий за 3 месяца аннуализированный темп роста депозитов юридических лиц достиг в ноябре 12,9 % 3тма SAAR после 10–11 % в предыдущие месяцы. Темп роста депозитов физических лиц тоже

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

ускорился до 7,5 % змта SAAR в ноябре после 5–6 % в предыдущие месяцы.

В условиях увеличения ресурсной базы банков и продолжения смягчения Банком России денежно-кредитной политики снижение процентных ставок в целом продолжилось. Ставки по депозитам физических лиц на срок свыше 1 года снизились с 6,8 % в сентябре до 6,3 % в октябре. Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок до 1 года снизились с 10,0 % в сентябре до 9,8 % в октябре, на срок свыше 1 года – с 10,2 % до 9,8 %.

Основные итоги развития г. Москвы

Далее приведены основные показатели социального и экономического развития г. Москвы за январь–ноябрь 2017 года¹⁴.

Таблица 8

Основные показатели социально-экономического развития г. Москвы

Наименование показателя	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь–ноябрь 2016 в % к январю–ноябрю 2015
	ноябрь	январь–ноябрь	ноябрь	Январь–ноябрь 2017	
Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды»			101,2 ¹⁾	101,1 ¹⁾	96,4 ¹⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности:²⁾					
добыча полезных ископаемых	2 329,8	25 987,9	121,1	99,9	
обрабатывающие производства	507 449,4	4 696 108,1	108,2	111,0	
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	67 632,6	599 258,3	99,7	108,0	
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	48 334,8	463 898,5	100,6	108,1	
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	1 7923,3	123 844,2	97,8	108,7	
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	7 622,1	80 763,3	105,7	112,0	
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности:²⁾					
добыча полезных ископаемых	138 437,5	1 285 042,1	137,0	119,1	
обрабатывающие производства	418 045,5	3 942 509,6	94,2	106,6	
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	67 362,1	594 326,2	100,0	108,1	
в том числе:					

¹⁴ Источник информации: Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по г. Москве (<http://moscow.gks.ru/>).

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Наименование показателя	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-ноябрь 2016 в % к январю-ноябрю 2015
	ноябрь	январь-ноябрь	ноябрь	Январь-ноябрь 2017	
производство, передача и распределение электроэнергии	40 105,6	404 368,5	103,4	109,4	
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	25 999,2	179 421,3	95,4	105,8	
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	7 650,5	84 308,8	100,0	108,8	
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	68 990,7	632 368,0	93,4 ¹⁾	100,2 ¹⁾	106,4 ¹⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	176,3	1 871,5	46,6	82,0	82,4
Объем услуг предприятий транспорта ³⁾	170 320,2	1 874 808,9	105,5 ¹⁾	107,7 ¹⁾	104,8 ¹⁾
Объем услуг связи ³⁾	64 218,0	669 441,0	97,4 ¹⁾	103,0 ¹⁾	99,5 ¹⁾
Оборот розничной торговли, млн. рублей	389012,9	4 035 550,5	101,3 ¹⁾	101,3 ¹⁾	92,3 ¹⁾
Оборот общественного питания, млн. рублей	13 994,8	149 774,3	106,8 ¹⁾	93,4 ¹⁾	86,7 ¹⁾
Объем платных услуг населению, млн. руб.	137 344,8	1 459 024,2	97,0 ¹⁾	97,5 ¹⁾	104,5 ¹⁾
Индекс потребительских цен, %		103,4 ⁵⁾	103,9	104,8	108,0
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁶⁾	27,6		78,0		157,7 ⁷⁾
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁸⁾¹¹⁾			90,8	95,8	90,6 ¹²⁾
Начисленная средняя заработная плата одного работника⁹⁾					
номинальная, рублей	69 846,5	70 396,0	109,3	107,2	108,3
реальная			105,1	102,2	100,2
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, %		9,0 ¹⁰⁾			

¹⁾ В сопоставимой оценке.

²⁾ В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

³⁾ По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах.

⁴⁾ В ценах соответствующего периода.

⁵⁾ Ноябрь 2017 г. к декабрю 2016 г.

⁶⁾ На конец периода.

⁷⁾ Ноябрь 2017 г. к октябрю 2016 г.

⁸⁾ Рассчитываются как доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.

⁹⁾ По крупным, средним и малым предприятиям за октябрь и январь-октябрь 2017 г.

¹⁰⁾ Январь-декабрь 2016 г. (предварительные данные).

¹¹⁾ Октябрь и январь-октябрь 2017 г. (предварительные данные, возможна корректировка).

¹²⁾ Январь-октябрь 2016 г. к январю-октябрю 2015 г.

Источник: Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по г. Москве

Таким образом, в экономике России и регионе расположения объектов оценки к дате оценки сложилась ситуация действия разнонаправленных факторов, влияющих на уровень цен в исследуемом сегменте рынка прямо или опосредованно.

Краткие выводы

Отечественная экономика лишилась большинства прежних точек роста. К существующим структурным слабостям добавился обмен ограничительными мерами с Западом. Российская экономика устойчиво вошла в фазу стагнации:

- Рост промышленного производства остановился из-за неблагоприятных тенденций в отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых;
- инвестиционная активность замедлила рост.

Прошедший год ознаменовался завершением процесса макроэкономической стабилизации после двойного шока для платежного баланса, сформировавшегося в 2014 году (снижение цен на энергоносители и введение санкций). Инфляция опустилась до рекордно низкого значения в 2,5 % и впервые оказалась ниже целевого значения Банка России, бюджетный дефицит снизился до уровня в 1,5 % ВВП, экономика вернулась к росту.

8.2. Определение сегмента рынка, в которому принадлежит объект оценки

Оценщик провел анализ наиболее эффективного использования, приведенного в соответствующем разделе настоящего Отчета объект оценки, относится к сегменту производственно-складской недвижимости.

8.3. Обзор рынка производственно-складской недвижимости за 3 квартал 2017 года¹⁵

В данном разделе приведен наиболее актуальный на дату оценки обзор рынка, который представлен в открытых источниках информации

Основные показатели	Класс А		Класс В	
	Класс А	Класс В	Класс А	Класс В
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	12 904			
в том числе, тыс. м ²	10 950		1 954	
Введено в эксплуатацию I-III кварталах 2017 г., тыс. м ²	238,9			
в том числе спекулятивные, тыс. м ²	137,4			
Объем сделок в I-III квартале 2017 г., тыс. м ²	818,4 ▲			
Доля вакантных площадей, %	9,2 ▼			
Заявляемые арендные ставки*, руб./м ² /год	3 700 ▼		2 900 ▼	
Операционные расходы, руб./м ² /год	1 000 ►		800 ►	
Заявляемая цена продажи**, руб./м ²	30 000–35 000			

* Triple net – здесь и далее по тексту заявляемые арендные ставки без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей
 ** Здесь и далее по тексту цена продажи за стандартный сухой склад класса А от 10 000 м², без учета НДС

Рисунок 9

Источник: Knight Frank Research, 2017

Предложение

По итогам 9 месяцев 2017 г. на рынок складской недвижимости Московского региона было выведено около 240 тыс. м² складских площадей, что в 2 раза ниже показателя ввода за

¹⁵ <http://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/-iii-2017-5025.pdf>

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

аналогичный период в 2016 г. На северном направлении Московского региона расположено 45% от общего объема введенных в эксплуатацию объектов, на южном – 40%.

Крупнейшим спекулятивным объектом, введенным в эксплуатацию в III квартале 2017 г., стала фаза 1 складского терминала «Борисовский»¹ общей площадью около 33 000 м². Еще одним крупным спекулятивным объектом, введенным в эксплуатацию в III квартале 2017 г. стали блоки С2 и С3 площадью 14 455 м² и 11 140 м² соответственно, реализованные компанией Ghelamco в рамках складского комплекса «Дмитров».

62% от общего объема объектов, введенных в I–III кварталах 2017 г., расположены на расстоянии до 35 км от МКАД.

Доля вакантных площадей в III квартале 2017 г. снизилась на 2,5 п. п. и составила 9,2%, что в абсолютном выражении эквивалентно 1 187 тыс. м². Снижение доли вакантных площадей обусловлено тем, что спекулятивные проекты выводятся на рынок в ограниченном количестве, а также с тем, что основная доля сделок в период с I по III кварталы 2017 г. (около 74%) заключена в существующих объектах.

«А Плюс Девелопмент», которые подписали договор на строительство распределительного центра общей площадью около 146 000 м². На северном направлении Московского региона online-ритейлер «Утконос» заключил договор на строительство собственного распределительного центра площадью около 69 000 м² в формате built-to-suit на продажу. Таким образом в структуре спроса основная доля по итогам I–III кварталов 2017 г. приходится на сегмент online-торговли. Однако, если посмотреть на динамику распределения сделок за последние 10 лет, то в совокупности наибольшую долю в структуре спроса формируют сегменты розничной торговли и дистрибуции. Крупнейшей сделкой в сегменте розничной торговли в 2017 г. стала аренда компанией X5 Retail Group около 45 000 м² в рамках Ориентира «Север 2». Доля дистрибуторов в структуре спроса по итогам I–III кварталов 2017 г. составила 16%, что в абсолютном выражении эквивалентно 132 тыс. м², а доля сегмента производственных компаний составила 14,3% или 117 тыс. м². Одной из крупнейших сделок в сегменте производственных компаний стала аренда агрохолдингом «Экокультура»² около 8 200 м² в рамках складского терминала «Борисовский».

Распределение объема сделок по аренде и покупке складских площадей по направлениям Московского региона

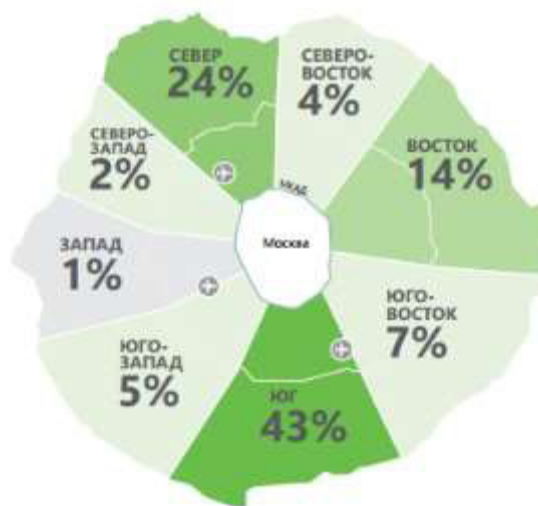


Рисунок 10

Источник: Knight Frank Research, 2017

Распределение объема сделок по аренде и покупке складских площадей в Московском регионе по профилю арендатора/покупателя



Рисунок 11

Источник: Knight Frank Research, 2017

Спрос

Совокупный объем сделок в I–III кварталах 2017 г. составил около 818 тыс. м², что на 12% выше аналогичного показателя за 2016 г. Средний объем сделки по итогам 9 месяцев 2017 г. составляет 15 тыс. м².

Наибольший объем сделок был заключен на южном и северном направлениях Московского региона.

Крупнейшая сделка на южном направлении Московского региона в III квартале 2017 г. была заключена между online-ритейлером Wildberries и компанией «А Плюс Девелопмент», которые подписали договор на строительство распределительного центра общей площадью около 146 000 м². На северном направлении Московского региона online-ритейлер «Утконос» заключил договор на строительство собственного распределительного центра площадью около 69 000 м² в формате built-to-suit на продажу. Таким образом в структуре спроса основная доля по итогам I–III кварталов 2017 г. приходится на сегмент online-торговли.

Однако, если посмотреть на динамику распределения сделок за последние 10 лет, то в совокупности наибольшую долю в структуре спроса формируют сегменты розничной торговли и дистрибуции.

Крупнейшей сделкой в сегменте розничной торговли в 2017 г. стала аренда компанией X5 Retail Group около 45 000 м² в рамках Ориентира «Север 2».

Доля дистрибуторов в структуре спроса по итогам I–III кварталов 2017 г. составила 16%, что в абсолютном выражении эквивалентно 132 тыс. м², а доля сегмента производственных компаний составила 14,3% или 117 тыс. м². Одной из крупнейших сделок в сегменте производственных компаний стала аренда агрохолдингом «Экокультура»² около 8 200 м² в рамках складского терминала «Борисовский».

Динамика распределения сделок в Московском регионе по типу арендатора/покупателя

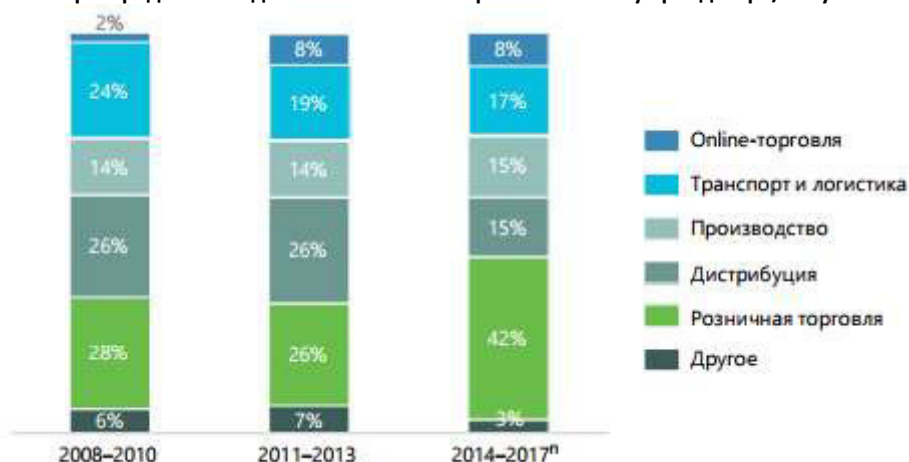


Рисунок 12

Источник: Knight Frank Research, 2017

Коммерческие условия

Средняя запрашиваемая ставка аренды на качественные складские площади класса А в течение I–III кварталов 2017 г. находилась на уровне 3 700 руб./м² /год и менялась в зависимости от расположения объекта, объема арендуемых площадей и прочих условий договора аренды. Наиболее низкие ставки наблюдались в восточной части Московского региона. Это связано с тем, что восточное направление наименее развито с точки зрения транспортной инфраструктуры.

Средняя запрашиваемая цена продажи BTS проекта от 10 000 м² в I–III кварталах 2017 г. находилась на уровне 30 000–35 000 руб./м² без учета НДС и менялась в зависимости от объема строительства, наличия камер с различными температурными режимами и прочих технических характеристик здания. Стоимость строительства зданий площадью до 10 000 м² находилась в диапазоне 35 000–40 000 руб./м² без учета НДС.

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

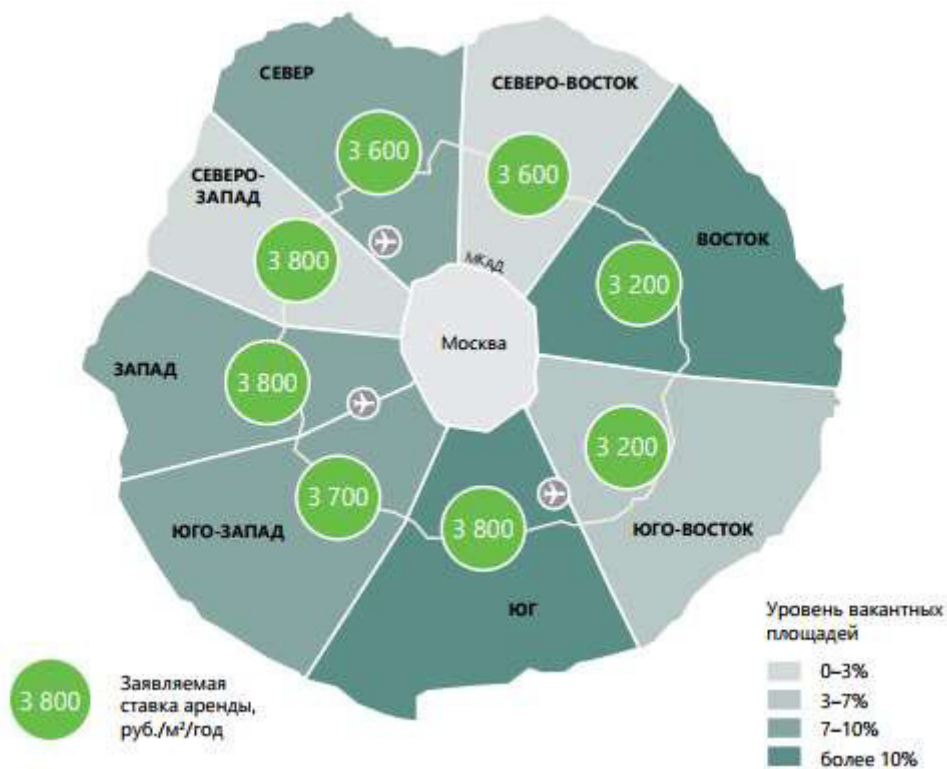


Рисунок 13

Источник: Knight Frank Research, 2017



Рисунок 14

Источник: Knight Frank Research, 2017

Прогноз

По нашим прогнозам, совокупный объем ввода качественных складских площадей к концу 2017 г. составит около 500 тыс. м². Важно отметить, что многие объекты заполняются арендаторами еще на этапе строительства, что характеризует рынок складской недвижимости как стабильно развивающийся и выгодный для инвестирования.

На фоне низкого объема ввода новых объектов и стабильно высокого спроса мы ожидаем, что доля вакантных площадей к концу 2017 г. снизится до 8%, на рынок начнут выходить новые крупные проекты. Ряд крупных девелоперов уже анонсировали планы по строительству складских комплексов в Московском регионе в 2018 г. как спекулятивно, так и в формате built-to-suit. Например, компания PNK Group объявила о запуске PNK Парка «Жуковский» и PNK Парка «Новая рига» площадью около 500 тыс. м² и 300 тыс. м² соответственно, компания «Ориентир» начала реализацию логистического парка Ориентир «Запад» на Новорижском шоссе площадью около 400 тыс. м², а компания «А Плюс Девелопмент» планирует в 2018 г. развивать свой земельный участок на Симферопольском шоссе. Таким образом суммарный объем ввода в эксплуатацию в 2018 г. превысит показатель 2017 г.

Общий объем сделок к концу 2017 г. составит около 1 млн м² или незначительно превысит данный показатель. В связи с тем, что в III квартале 2017 г. два online-ритейлера заключили крупные сделки, основной объем спроса по итогам 2017 г. будет сформирован сегментами розничной и online-торговли.

До конца года средняя запрашиваемая ставка аренды на качественные объекты класса А в Московском регионе повышаться не будет, сохранится на уровне 3 700 руб./м² /год. Это связано с тем, что на высококонкурентном рынке Московского региона сохраняется большой объем вакантных площадей.

Ключевые объекты в Московском регионе, запланированные к вводу в 4 квартале 2017 г.

Объект	Девелопер	Площадь, м ²
Складской комплекс «PNK-Валищево», корпуса 2, 6, 7	PNK Group	50 100
Складской комплекс «Внуково 2», фаза 2	Logistic Partners	49 000
Ориентир «Север 2», здание 4	«Ориентир»	43 100
Складской комплекс «PNK-Софьино», корпуса 1, 2	PNK Group	35 100

Рисунок 15

Источник: Knight Frank Research, 2017

Ключевые показатели рынка складской недвижимости Московского региона					
Показатель	2013	2014	2015	2016	2017 ^н
Объем качественного предложения на конец периода, тыс. м ²	9 603	11 240	11 957	12 666	13 166
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	763	1 637	717	709	500
Объем сделок, тыс. м ²	1 280	911	1 231	1 099	1 000
Доля вакантных площадей, %	1,9%	9,2%	9,4%	9,3%	8%
Средняя заявляемая ставка аренды на складские комплексы класса А, руб./м ² /год	4 700	4 500	4 300	4 000	3 700

Рисунок 16

Источник: Knight Frank Research, 2017

8.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки

Ценовые ориентиры определены на основании анализа рынка производственно-складской недвижимости в районе расположения объекта оценки.

Результаты анализа проведены в таблице ниже.

Таблица 9

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений производственно-складских объектов Московского региона

№ п/п	Местоположение	Площадь, м ²	Дата предложения	Цена предложения, руб. с учетом НДС	Удельный показатель стоимости, руб. без учета НДС	Контактная информация
1	Москва, Зеленоград, ЗелАО, р-н Матушкино, проезд 1-й Западный, 11с1	4 500	Январь 2018	120 000 000	26 667	Тел. 8-926-832-83-37, частный маклер
2	Кочурино д, Солнечногорский р-н, Ленинградское ш.	1 500	Октябрь 2017	35 000 000	23 333	База данных «Realty»
3	Ржавки п, Солнечногорский р-н, Ленинградское ш.	1 500	Ноябрь 2017	38 000 000	25 333	База данных «Realty»
4	Московская область, Солнечногорский район, Поярково деревня	5 151	Январь 2018	70 000 000	13 590	Тел. 8-985-784-05-91, частный маклер
5	Московская обл., г. Зеленоград, ул. Заводская, 1б, стр5-6	2 692	Январь 2018	55 000 000	20 431	Тел. 8-903-719-06-14, частный маклер
	Минимальное значение цены предложения (округленно)				13 590	
	Среднее значение цены предложения (округленно)				20 129	
	Максимальное значение цены предложения (округленно)				26 667	

Источник: открытые источники информации

Диапазон цен предложений объектов-аналогов, приведенных в таблице выше, представлен на графике ниже.

Диапазон цен предложений объектов-аналогов, руб./м²

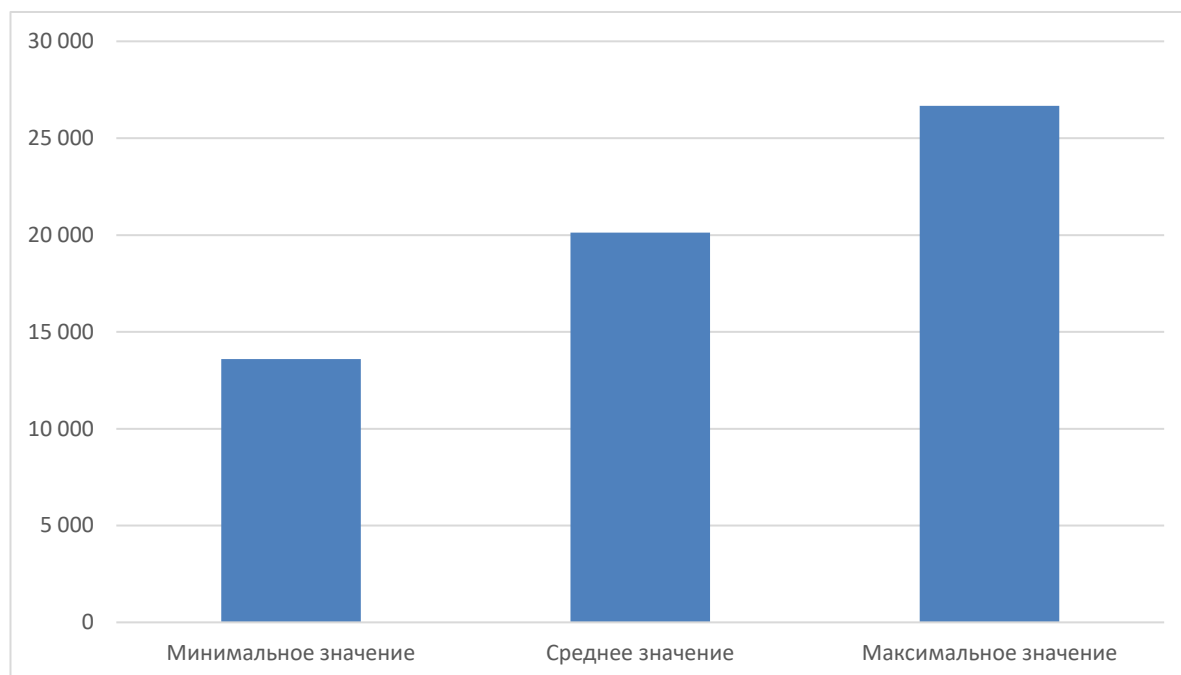


Рисунок 5

По итогам анализа рынка производственно-складской недвижимости Московского региона можно сделать вывод о том, что рынок анализируемого сегмента стабильный. Диапазон цен предложений 1 м² составляет от 13 590 до 26 667 руб. Средняя цена предложения составляет 20 129 руб./м².

Таким образом, при определении стоимости объекта оценки главными критериями для отбора аналогов будут являться:

- дата выставления на продажу, то есть дата предложения (актуальная на дату оценки);
- тип здания – отдельно стоящее здание;
- местоположение (направление/удаленность от МКАД) – Ленинградское направление, на удаление в пределах 15-30 км от МКАД.

8.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, на рынке производственно-складской недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов, представлены в таблице ниже.

Таблица 10

Ценообразующие факторы на рынке продажи производственно-складской недвижимости в Московском регионе	
Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Передаваемое право	Право собственности, не оформлено надлежащим образом
Тип цены (цена предложения/цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: скидка 15,5% (производственно-складских объектов, среднее значение)
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная: 0%
Условия финансирования и реализации сделки	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки. Нетипичные условия: расчет неденежными средствами (векселя, другая недвижимость), наличие отсрочки платежа, опционов и другие условия увеличивают цену сделки. Финансовые условия являются типичными и рыночными
Назначение объекта	Производственно-складская недвижимость

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Местоположение	Центр – дороже, окраины – дешевле. Данная зависимость не распространяется на индустриальную недвижимость
Конструктивная схема	Капитальные здания ценятся дороже некапитальных, наиболее ценны объекты самого высокого класса в своем сегменте
Инженерные системы здания	Отсутствие какой-либо инженерной системы удешевляет объект капитального строительства
Качество (состояние) здания, помещений	Отношение арендной ставки объекта без отделки, либо требующего замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт) – корректирующий коэффициент 0,80; доверительный интервал [0,79; 0,82]. Отношение арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта («советский» ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт) – корректирующий коэффициент 0,85; доверительный интервал [0,84;0,86]. Отношение арендной ставки объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой «люкс» – корректирующий коэффициент 0,82; доверительный интервал [0,80; 0,83]
Площадь объекта	При прочих равных условиях цена предложения единицы площади в большом помещении меньше, чем в помещении меньшей площади

Источник: анализ Оценщика

Основные и релевантные данные, собранные по данным анализа рынка исходя из принципа достаточности, будут использованы Оценщиком в дальнейших расчетах стоимости объекта оценки.

8.3.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимом для оценки объекта, приведены в таблице ниже.

Таблица 11

Основные характеристики рынка недвижимости Московского региона

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	На рынке коммерческой недвижимости существуют тенденции, характерные для всего рынка недвижимости, – при срочной продаже цены снижаются, в остальных случаях – держатся на прежнем уровне или снижаются значительно медленнее
Спрос	По итогам I полугодия на российском рынке было куплено и арендовано 608 300 м ² качественных складских площадей, что на 10% выше аналогичного показателя прошлого года
Предложение	В I полугодии 2017 года сохранилась тенденция к снижению объемов нового строительства в Московском регионе, которая началась в 2015 году. За первые шесть месяцев текущего года введено в эксплуатацию 135 500 м ² , что почти в 2 раза меньше объемов нового ввода по итогам I полугодия 2016 года (245 000 м ²)
Объем продаж	Данные носят закрытый характер
Емкость рынка	Данные носят закрытый характер
Средний срок экспозиции	Около 24 месяцев
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Незначительные в течение года, предшествующего дате оценки
Ожидания участников рынка	Стагнация продолжится, ожидается оживление спроса и положительная динамика цен не ранее, чем через 2 года

Источник: анализ Оценщика

Таким образом, в рамках настоящего Отчета для обоснования основных ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости объекта оценки, Оценщиком применялись

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

статистические данные справочников оценщика, а также данные открытых источников. Описание применяемых данных представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

8.3.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Ниже представлен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных. Результаты анализа достаточности и достоверности данной информации представлены в тексте настоящего Отчета.

Таблица 12

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Данные	Источники информации
Источники получения данных при применении сравнительного подхода	
Данные об аналогах	Базы объявлений о продаже: https://www.avito.ru/ ; https://www.cian.ru/ ; https://afy.ru/ ; https://spec.drom.ru/
Корректировка на торг	«Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №21, ноябрь 2017 года, под ред. Яскевича Е.Е.
Корректировка на общую площадь	Справочник оценщика (Том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Лейфера Л.А.
Корректировка на наличие ж/д ветки	Справочник оценщика (Том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Лейфера Л.А.
Корректировка на объем передаваемых прав	«Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №21, ноябрь 2017 года, под ред. Яскевича Е.Е.

Источник: указан выше

Таким образом, в рамках настоящего Отчета для обоснования основных ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости объекта оценки, Оценщиком применялись статистические данные справочников оценщика, а также данные открытых источников информации. Описание применяемых данных представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), используемое в настоящем Отчете, представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано¹⁶.

Для определения наиболее эффективного использования объекта оценки были учтены четыре основных критерия:

1. **Физическая возможность:** рассмотрение физически реальных способов использования.
2. **Юридическая правомочность:** рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
3. **Экономическая и финансовая реализуемость:** рассмотрение того, какой вид использования осуществим в рамках текущей экономической конъюнктуры с учетом имеющихся у участников рынка финансовых ресурсов.
4. **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно проведенному исследованию, представленному в Разделе 7.3, установлено:

- Провести силами Исполнителя инвентаризацию поставленного оборудования и остаток поставки не представляется возможным в связи с утерей документов ГУП «Стройтехнологии», а также уничтожением документов в связи с истечением сроков хранения данной документации поставщиком (Wehrhahn).
- Оценщиком для помощи в идентификации оборудования было сделано обращение в проектный институт «Промтрансинипроект», где ответственным специалистом (Синийским В.В.) устно дан ответ, что соответствующая документация в проектом институте не сохранилась.
- Представители производителя оборудования Wehrhahn в настоящий момент не считают перспективным для промышленного применения производство материалов из неавтоклавно-го поробетона, а компания Wehrhahn не испытывает повышенного спроса на данное оборудование. Компания Wehrhahn также не заинтересована в выкупе имеющегося оборудования.
- Консервация оборудования не производилась. Для определения типа оборудования, затрат по приведению имеющегося оборудования в работоспособное состояние, определения недостающего оборудования для комплектации линии и запуска производства требуется дорогостоящая экспертиза, которая в связи с выводами о том, что производство неавтоклавно-го поробетона в промышленном масштабе неэффективно с экономической точки зрения.
- Переоборудование производства под выпуск материалов из автоклавно-го газобетона требует значительных вложений по стоимости, превышающих реализацию проекта с нуля, так как требуется проведение вышеуказанной экспертизы, проведение демонтажных работ по извлечению встроенного в конструктивные элементы здания оборудования, а также переустройство и доработка конструкции самого производственного корпуса. Данные моменты, а также отсутствие постоянного права пользования земельным участком и прилегающей к нему территории, отсутствие договоров на право пользования инженерными сетями не позволяют привлечь инвесторов на реализацию налаживания производства.

С учетом информации, приведенной выше, Оценщик считает нецелесообразными затраты на проведение капитального ремонта производственного корпуса без определения перспективы использования здания, так как существует ряд ограничений, влияющих на дальнейшее использование объекта оценки (отсутствие договоров на внешние сети, ограниченный контуром здания земельный участок, отсутствие права пользования прилегающей территорией (подъездные пути и т.п.). Опрошенные технические специалисты завода-изготовителя оборудования, проектного института не видят перспективы производства материалов из неавтоклавно-го поробетона, так как требуются значительные затраты на приведение в соответствие имеющегося оборудования и

¹⁶ Источник информации: пункт 13 ФСО №7.

доставки оборудования, а себестоимость продукции и спрос на нее в современных условиях делают проект нецелесообразным с экономической точки зрения.

В сложившихся условиях наиболее целесообразным выглядит реализация технологического оборудования, спрос на который отсутствует, в качестве лома, а здание может быть использовано в качестве складского или под другое производство.

На дату оценки права на земельный участок, необходимый для функционирования производственного корпуса не оформлены.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета. Оценщик принял решение рассматривать земельный участок в соответствии с его видом разрешенного использования, здание в качестве производственно-складского объекта недвижимости, а технологическое оборудование в качестве металлолома с учетом затрат на демонтаж данного оборудования.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

10.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки.

В соответствии с пунктом 23 ФСО №1 проведение оценки включает следующие этапы:

- Заключение с Заказчиком Договора об оказании услуг по оценке: на этом этапе Оценщик идентифицировал реальный объект собственности, и определил связанные с ним юридические права. Сторонами были определены все существенные условия проведения оценки, а также выбрана дата оценки.

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки: на этом этапе были выявлены и определены количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества, была собрана детальная информация, относящаяся к оцениваемым объектам. Также на данном этапе Оценщик исследовал отраслевые, территориальные, экономические, политические и прочие аспекты сложившегося рынка.

- Применение подходов к оценке: на этом этапе Оценщик исследовал возможные варианты использования объекта оценки и выбрал его наиболее эффективное использование, в соответствии которым строятся все дальнейшие расчеты. Далее был осуществлен выбор методов оценки и осуществлены необходимые расчеты.

- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки: на данном этапе Оценщик приходил к выводам об итоговой величине стоимости объекта оценки.

- Составление и передача Заказчику Отчета об оценке: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино, и излагаются в виде развернутого повествовательного письменного Отчета об оценке, предоставляемого в соответствии с Договором об оказании услуг по оценке Заказчику.

10.2. Осмотр объекта оценки

Датой оценки является 19.01.2019. Осмотр объекта оценки проводился представителем Исполнителя в светлое время суток, 09.01.2018, в присутствии представителя Заказчика. Оценка объекта оценки производится в допущении, что состояние объекта оценки, на дату оценки соответствует состоянию на дату осмотра.

Фотографии объекта оценки представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

10.3. Теория оценки

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

10.3.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний¹⁷.

В соответствии с пунктом 19 ФСО №1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В соответствии с ФСО №7 (пункт 24) затратный подход рекомендуется применять:

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункт 20 ФСО №1).

В соответствии с пунктом 14 ФСО №10 при применении затратного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование – совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

б) затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;

в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;

г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструкторской схеме;

д) при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных

¹⁷ Источник информации: пункт 18 ФСО №1.

условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

10.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹⁸.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (пункт 12 ФСО №1). В соответствии с пунктом 22б ФСО №7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В соответствии с пунктом 13 ФСО №1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (пункт 14 ФСО №1).

Согласно ФСО №7 (пункт 22д), в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (пункт 22е ФСО №7):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

¹⁸ Источник информации: пункт 12 ФСО №1.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо стоимости, сравнительный подход может быть использован для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования (пункт 22ж ФСО №7).

В соответствии с пунктом 13 ФСО №10 при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

10.3.3. Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки¹⁹.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (пункт 23а ФСО №7).

В соответствии с пунктом 16 ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям (пункт 23б ФСО №7):

- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (пункт 23в ФСО №7);

- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость (пункт 23г ФСО №7);

- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем (пункт 23д ФСО №7).

То есть в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункт 17 ФСО №1).

В соответствии с пунктом 15 ФСО №10 при применении доходного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более

¹⁹ Источник информации: пункт 15 ФСО №1.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

10.3.4. Согласование результата

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод так называемого субъективного взвешивания.

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

В соответствии с пунктом 25 ФСО №1 в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

10.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с пунктом 24 ФСО №1 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Как показано в разделе 10.3. настоящего Отчета, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Таким образом, с целью возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов Оценщиком были проанализированы пункты 13, 16 и 19 ФСО №1, а также прочие источники по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов, представленные в пунктах настоящего раздела.

10.4.1. Обоснование применения / отказа от применения затратного подхода к оценке и его методов

Руководствуясь пунктом 24 ФСО №7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Для оценки производственного корпуса применялся комплексный подход, включающий в себя элементы затратного (затраты на завершения строительства, оформление документации и пр.) и сравнительного подходов.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Затраты на демонтаж технологического оборудования, определялись в рамках затратного подхода методом конкурентных закупок. Выручка от реализации годных остатков также определялись методом конкурентных закупок. То есть элементы сравнительного подхода были использованы для подбора рыночных аналогов оцениваемого оборудования в составе объекта оценки в рамках затратного подхода. Таким образом, можно говорить о сбалансированном использовании подходов к оценке по мере возможности и целесообразности их применения. Формула же расчета, адаптированная Оценщиком для определения рыночной стоимости оцениваемого комплекса имущества, соответствует базовой формуле расчета затратного подхода.

10.4.2. Обоснование применения / отказа от применения сравнительного подхода к оценке и его методов

Пункт 13 ФСО №1 определяет, что сравнительный подход применяется, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода, как отмечалось, в зависимости от располагаемой рыночной информации могут быть применены качественные и количественные методы оценки, причем применение количественных методов является предпочтительным. Среди количественных методов наиболее обоснованным является многомерный регрессионный анализ, однако он требует и существенно большего числа объектов-аналогов по сравнению с методом количественных корректировок.

Оценщик, проанализировав различные базы данных (АВИТО (<https://www.avito.ru/>), «Из рук в руки» (irr.ru), «Недвижимость&Цены» (realty.dmir.ru), ЦИАН (www.cian.ru), REALTO (http://www.realto.ru/base/com_realty/) и др.), не нашел достаточного числа заслуживающих доверия данных о сделках (или предложениях к ним) купли-продажи земельных участков и производственно-складских зданий, в период, предшествующий дате оценки. Это не позволило ему реализовать метод многомерного регрессионного анализа. В то же время, объема доступной рыночной информации об объектах-аналогах достаточно для реализации метода количественных корректировок.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета для расчета рыночной стоимости объекта оценки используется метод количественных корректировок (тождественен методу сравнения продаж).

10.4.3. Обоснование применения / отказа от применения доходного подхода к оценке и его методов

Пункт 16 ФСО №1 определяет, что доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно пункту 23 ФСО №7 в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Анализ применения и обоснование отказа от применения методов оценки в рамках доходного подхода представлены в таблице ниже.

Таблица 13

Анализ применения и обоснование отказа от применения методов оценки в рамках доходного подхода

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

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Наименование метода	Условия применения и обоснование отказа от применения
<u>Вывод</u>	С учетом текущего состояния производственного корпуса и технологического оборудования, а также текущей конъюнктуры рынка, метод не применим
Метод дисконтирования денежных потоков	Применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость
<u>Вывод</u>	С учетом текущего состояния производственного корпуса и технологического оборудования, а также текущей конъюнктуры рынка, метод не применим
Метод капитализации по расчетным моделям	Применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем
<u>Вывод</u>	С учетом текущего состояния производственного корпуса и технологического оборудования, а также текущей конъюнктуры рынка, метод не применим

Источник: анализ Оценщика

На дату оценки объект оценки не используется по своему функциональному назначению в связи с бесперспективностью производства материалов из неавтоклавного поробетона, так как требуются значительные затраты на приведение в соответствие имеющегося оборудования и доставки оборудования, а себестоимость продукции и спрос на нее в современных условиях делают проект нецелесообразным с экономической точки зрения.

В сложившихся условиях, исходя из принятой концепции расчетов, наиболее целесообразным выглядит расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подходы и демонтаж технологического оборудования.

Таким образом, доходный подход в рамках настоящего Отчета не применялся.

10.5. Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

10.5.1. Выбор единицы сравнения

В целях проведения надлежащего анализа следует выбрать подходящие единицы сравнения. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и цели анализа. Офисные или складские здания можно сравнивать, используя цену квадратного метра площади, пригодной для аренды. При сравнении складских помещений можно также использовать цену кубического метра. Многоквартирные дома можно сравнивать, используя цену единицы площади жилища или квартиры. Сельскохозяйственные объекты можно сравнивать, используя урожайность с гектара или акра либо условное количество голов скота, которое можно прокормить в расчете на гектар или на акр. Единицы сравнения полезны лишь тогда, когда они последовательно выбираются и применяются к рассматриваемому имуществу и сопоставимым объектам имущества в каждом анализе и наиболее близко отражают единицы сравнения, используемые покупателями и продавцами на конкретном рынке²⁰.

В рамках настоящей оценки в качестве единицы сравнения принят удельный показатель стоимости объекта оценки – руб./м², как наиболее типичный показатель на рынке производственно-складской недвижимости. Оценщик отказывается от использования других единиц сравнения, так как они реже используются участниками рынка или являются кратными выбранной единице сравнения.

В рамках сравнительного подхода определялась рыночная стоимость производственного корпуса в допущении, что строительство строения завершено, имеются документы права собственности на производственный корпус и земельный участок, затем из полученной стоимости вычитались затраты на доведение его к текущему состоянию.

²⁰ ОСТ ДСО.3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества».

10.5.2. Подбор объектов-аналогов и правила их отбора

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения производственно-складских зданий из баз данных по коммерческой недвижимости, в том числе: АВИТО (<https://www.avito.ru/>), «Из рук в руки» (irr.ru), «Недвижимость&Цены» (realty.dmir.ru), ЦИАН (www.cian.ru), REALTO (http://www.realto.ru/base/com_realty/) и др. Общий объем объектов, в той или иной степени схожих с оцениваемым объектом, составил 5 единиц (Таблица «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений производственно-складских объектов Московского региона» раздела 8.3.1. настоящего Отчета). Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Главным критерием для отбора объектов-аналогов являлись цены предложения, лежащие в наиболее близком ценовом диапазоне к средней цене предложения, а также критерии, приведенные в разделе 8.3.1. настоящего Отчета.

Для расчета Оценщик выбрал 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимых с объектом оценки, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов признано Оценщиком единообразным.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в таблице ниже.

Таблица 14

Краткая характеристика объектов-аналогов
и объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах²¹

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Дата выставления на продажу	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Передаваемые имущественные права на объект капитального строительства	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемые имущественные права на земельные участки	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Местоположение	Москва, Зеленоград, р-н Матушкино, проезд 1-й Западный, 11с1	Московская область, Солнечногорский район, Поярково деревня	г. Зеленоград, ул. Заводская, 1б, стр5-6
Удаленность от МКАД	24	25	30
Общая площадь помещений, м ²	3 892	5 151	2 692
Административная площадь, м ²	0,00	0,00	0,00
Производственно-складская площадь, м ²	3 892	5 151	2 692
Выход на красную линию	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Состояние внутренней отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Цена предложения с НДС, руб.	120 000 000	70 000 000	55 000 000
Цена предложения с НДС, руб./м ²	30 832	13 590	20 431

²¹ Дополнительные характеристики объектов-аналогов уточнялись в ходе переговоров с представителями продавцов данных объектов

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/150330847/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/14191041/	https://afy.ru/zelenograd/kupit-prom-pomeshchenie/900177485
Контактная информация	Тел. 8-926-832-83-37, частный маклер	Тел. 8-985-784-05-91, частный маклер	Тел. 8-903-719-06-14, частный маклер

Источник: принт-скрины объектов-аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету, телефонные переговоры с представителями продавцов

Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов²²

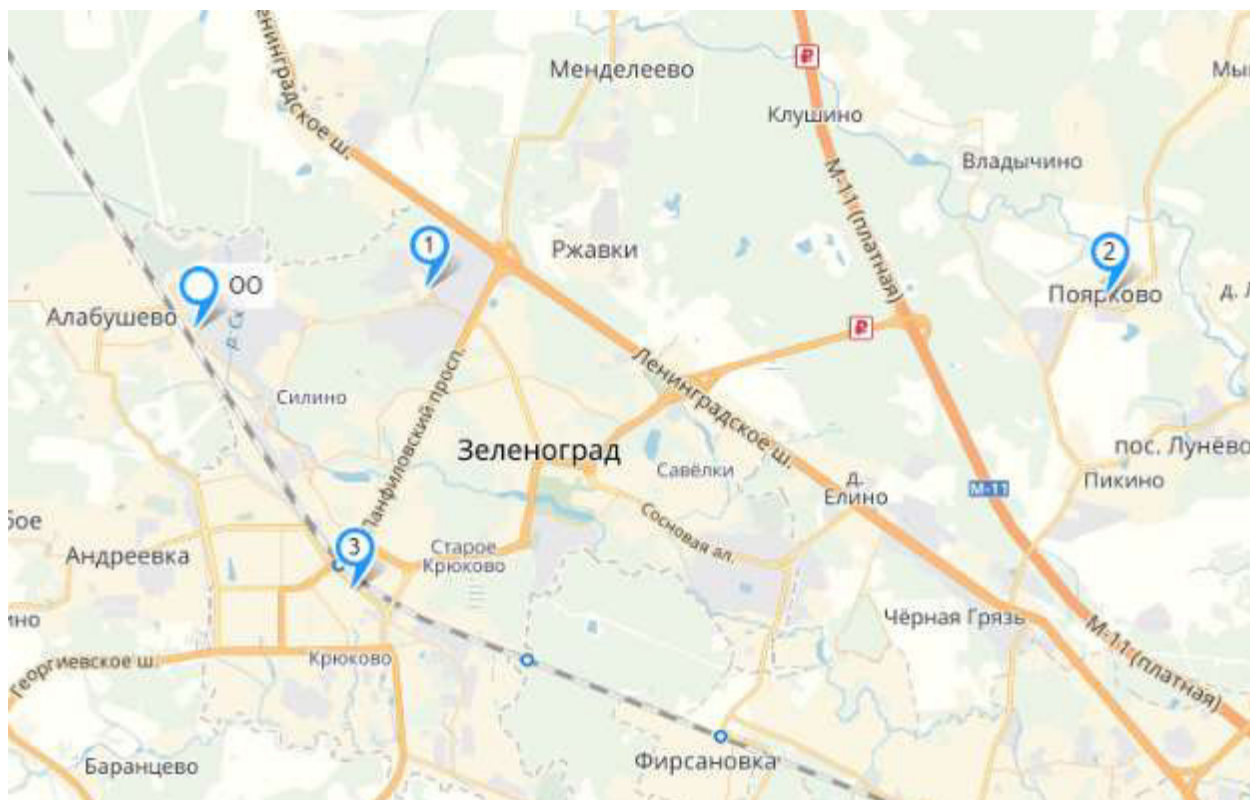


Рисунок 17

Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

10.5.3. Введение корректировок

Для расчета величины единицы сравнения для объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить корректировки их цен сделок (предложения) в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

В настоящем расчете, согласно пункту 22е ФСО №7, были рассмотрены корректировки по следующим ценообразующим факторам:

- на объем передаваемых прав;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на дату оценки/дату предложения;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на местоположение;
- на тип объекта;
- на общую площадь;
- на выход на красную линию;
- на ж/д ветку

²² На рисунке объекты-аналоги №1-3 обозначены соответствующими цифрами.

- на обеспеченность земельным участком (включая корректировку на вид права земельного участка);
- на наличие парковки;
- на состояние внутренней отделки.

10.5.4. Описание вносимых корректировок при расчете скорректированной величины единицы для объектов-аналогов

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами-аналогами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой объекты, находящиеся в собственности, передаваемым правом является право собственности, в связи с чем, корректировки не производились. Корректировка на вид права земельных участков будет учтена при расчете корректировки на обеспеченность земельным участком.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, предполагающая типичные условия финансирования сделки покупателем, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи всех объектов-аналогов типичные, то есть не предполагается, что продавцы ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не предполагается никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поскольку фактические цены сделок не доступны Оценщику для анализа, в расчетах используются цены предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

На основании информации из «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» №21, под ред. канд. техн. наук Яскевича Е.Е., 2017 год, величина скидки на торг в г. Москва для производственно-складской недвижимости составляет в среднем 13%. Таким образом, стоимость всех объектов-аналогов скорректирована на 0,87 (1-0,13).

Корректировка на местоположение

Объект оценки, как и объекты-аналоги, расположены на удалении до 30 км от МКАД. Объект оценки, как и объекты-аналоги №1 и №3 расположены в г. Зеленограде, а объект-аналог №2 в непосредственной близости от г. Зеленограда. Кроме того, следует отметить, что все объекты-аналоги располагаются на территории промышленных баз.

Таким образом, на основании вышесказанного, учитывая сопоставимость расположения объекта оценки и объектов-аналогов, Оценщик принял решение не вводить корректировку на местоположение.

Корректировка на тип объекта

Объект оценки и все объекты-аналоги являются отдельно стоящими зданиями производственно-складского назначения. Ввиду сопоставимости объекта оценки и объектов-аналогов, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на общую площадь

Как правило, цена 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. По этой причине, для объектов-аналогов необходимо введение корректировки на площадь, так как площадь объектов-аналогов отличается от площади объекта оценки.

Расчет корректировки производился на основании Справочника оценщика недвижимости (Том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов») Приволжского центра

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Лейфера Л.А. (стр. 157, Рис. 78).

Согласно данным этого справочника зависимость удельной цены от площади объекта производственно-складского назначения можно объяснить следующим уравнением:

Наиболее точно эту зависимость можно описать следующим уравнением:

$$y=1,5531 *x^{-0,096},$$

где:

y – относительная удельная стоимость объекта, у.е./м².

x – общая площадь объекта, м².

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

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

где:

K_{II} – размер корректировки на общую площадь;

C_o – расчетное значение относительной удельной стоимости исследуемого объекта, у.е./м²;

C_{OA} – расчетное значение относительной удельной стоимости объекта-аналога, у.е./м².

Расчет величины корректировки на общую площадь приведен в таблице ниже.

Таблица 15

Значение корректировки на общую площадь для объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь (предельная площадь), кв. м	4 681	3 892	5 151	2 692
Значение относительной удельной стоимости	0,690	0,702	0,684	0,728
Корректировка, %		-1,8	0,9	-5,2
Коэффициент корректировки		0,982	1,009	0,948

Источник: анализ и расчет оценщика

Корректировка на выход красную линию

Для объектов коммерческой недвижимости немаловажную роль играет выход на красную линию. Объекты, имеющие выход на красную линию, отличаются большей привлекательностью, связанной с более удобным подъездом к объекту.

Оцениваемый объект, как и объекты-аналоги №1-3, не имеет выхода на красную линию. Ввиду сопоставимости оцениваемого объекта и объектов-аналогов по данному параметру, введение корректировки не требуется

Корректировка на наличие ж/д ветки

У объекта-аналога №1 в непосредственной близости располагается ж/д ветка производственного назначения (находиться на территории производственного предприятия). У объекта оценки объектов-аналогов №2, 3 отсутствуют объекты железнодорожной инфраструктуры.

Соответственно, для объекта-аналога №1 необходимо ввести корректировку по данному фактору.

Величина корректировки на наличие ж/д ветки определена Оценщиком на основании Справочника оценщика недвижимости – 2016 (Том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Лейфера Л.А. (стр. 138, Таблица 44). Отношение удельной цены объекта с ж/д веткой к удельной цене объекта без ж/д ветки составляет 1,15.

Таким образом, коэффициент корректировки для объекта-аналога №1 составляет 0,87 (1/1,15).

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Корректировка на обеспеченность земельным участком

Общая площадь земельного участка, входящего в состав оцениваемого здания, составляет 8 549 м². Общая площадь земельного участка объекта-аналога №1 составляет 13 000 м², объекта-аналога №2 – 3 000 м², объекта-аналога №3 – 6 200 м². Следует обратить внимание, что земельные участки объекта оценки и объекта-аналога №1 находятся на праве аренды, а земельный участок у объектов-аналогов №2,3 на праве собственности.

Корректировка производилась в соответствии с обеспеченностью строений земельным участком, которая определяется по формуле:

$$V = \frac{S_{зу}}{S_{строен.}}$$

где:

V – обеспеченность строения земельным участком;

S_{зу} – площадь земельного участка, м²;

S_{строен.} – площадь строения, расположенного на земельном участке, м².

Смысл данной корректировки заключается в том, чтобы обеспеченность земельным участком объектов-аналогов была такой же, как и объекта оценки.

Оценщик считает возможным использовать в расчетах удельную кадастровую стоимость оцениваемого земельного участка, которая составляет 3 777 руб./м².

Расчет корректировки на обеспеченность земельным участком представлен в таблице ниже.

Таблица 16

Расчет корректировки на обеспеченность земельным участком

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость земельного участка оцениваемого объекта, руб./м ²	3 777			
Площадь здания, м ²	4 681,4	3 892,0	5 151,0	2 692,0
Площадь земельного участка, м ²	8 549	13 000	3 000	6 200
Коэффициент обеспеченности земельным участком	1,826	3,340	0,582	2,303
Объем передаваемых прав на земельный участок	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Право собственности	Право собственности
Корректировка на объем передаваемых прав		1,0	0,985	0,985
Стоимость земельного участка на праве объекта, относящаяся к 1 м ² объекта	6 897 (=3 777*1,826)	12 616 (=3 777*3,340*1,0)	2 165 (=3 777*0,582*0,985)	8 568 (=3 777*2,303*0,985)
Величина корректировки		- 5 719	4 732	-1 671
Комментарии		=6 897-12 616	=6 897-2 165	=6 897-8 568

Источник: расчет Оценщика

Корректировка на объем передаваемых прав принималась на основании информации из «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» №21, под ред. канд. техн. наук Яскевича Е.Е., 2017 год.

Корректировка на состояние внутренней отделки

Помещения объекта оценки, как и объектов-аналогов находятся в рабочем состоянии, следовательно, введение корректировки по данному фактору не требуется.²³

Веса аналогов

Веса аналогов рассчитывались обратно пропорционально абсолютному значению корректировок по следующей формуле:

²³ Расчет затрат на завершение строительства оцениваемого здания будет приведен далее.

$$W_i = \frac{\left(\frac{P_{ai}}{P_{ai} + K_i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_{ai}}{P_{ai} + K_i} \right)^2},$$

где:

W_i – вес i-го аналога;

P_{ai} – начальная цена предложения объекта i-го объекта-аналога;

K_i – абсолютное значение корректировок (сумма модулей всех корректировок для i-го объекта-аналога);

n – количество объектов, участвующих в расчетах.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета стоимости оцениваемого объекта методом количественных корректировок сравнительного подхода.

10.5.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам (единицам сравнения) предложений объектов-аналогов, в итоге Оценщик получает скорректированные удельные цены по каждому аналогу «как объекту оценки». После согласования скорректированных цен, Оценщик получает взвешенную по рассмотренной выборке цену «объекта оценки» как оценку его рыночной стоимости.

Таблица 17

Расчет стоимости единого объекта недвижимости методом количественных корректировок сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./м ²		30 832	13 590	20 431
Корректировка на объем передаваемых прав				
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб./м ²		30 832	13 590	20 431
Корректировка на финансовые условия				
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб./м ²		30 832	13 590	20 431
Корректировка на условия продажи				
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб./м ²		28 458	29 268	24 138
Корректировка на снижение цены в процессе торгов				
Корректирующий коэффициент		0,870	0,870	0,870
Скорректированная цена, руб./м ²		26 824	11 823	17 775
Корректировка на дату оценки/ дату предложения				
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб./м ²		26 824	11 823	17 775
Корректировка на местоположение				
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб./м ²		26 824	11 823	17 775
Корректировка на тип объекта				
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб./м ²		26 824	11 823	17 775
Корректировка на общую площадь				
Корректирующий коэффициент		0,982	1,009	0,728
Скорректированная цена, руб./м ²		26 341	11 929	16 851
Корректировка на наличие ж/д ветки				
Корректирующий коэффициент		0,870	1	1
Скорректированная цена, руб./м ²		22 917	11 929	16 851
Корректировка на выход на красную линию				
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб./м ²		22 917	11 929	16 851

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на обеспеченность земельным участком				
Корректировка, руб./м ²		-5 719	4 732	-1 671
Скорректированная цена, руб./м ²		17 198	16 661	15 180
Корректировка на наличие парковки				
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб./м ²		17 198	16 661	15 180
Корректировка на состояние внутренней отделки				
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб./м ²		17 198	16 661	15 180
Весовой коэффициент		0,31	0,29	0,40
Рыночная стоимость, руб./м²		16 235		
Рыночная стоимость, руб.		76 002 529		

Источник: расчет Оценщика

Скорректированная цена объектов-аналогов лежит в интервале от 15 180 до 17 198 руб./м². Разница между скорректированными ценами аналогов составляет 17 198 – 15 180 = 2 018 руб./м².

Ниже представлена формула для расчета разницы между скорректированными ценами аналогов в процентном соотношении.

$$p = \frac{|x - y|}{x} \times 100\%$$

где:

p – разница между скорректированными ценами аналогов в процентном соотношении;

x – первое число (17 198 руб./ м².);

y – второе число (15 180 руб./ м².).

Таким образом, разница между скорректированными ценами аналогов составляет 11,7% (2 018/17 198 * 100%).

Полученная выше стоимость объекта оценки включает в себя стоимости земельного участка, на котором он расположен. Соответственно, следующим этапом Оценщик вычел из полученной стоимости стоимость земельного участка.

Оценщик для расчета стоимости земельного участка удельный показатель кадастровой стоимости²⁴.

Таблица 18

Расчет кадастровой стоимости земельного участка непосредственно под производственным корпусом

Наименование показателя	Значение показателя	Комментарии
Площадь земельного участка, м ²	8 549	Расчет Оценщика
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	3 777	Расчет Оценщика
Кадастровая стоимость земельного участка под производственным корпусом, руб.	32 290 770	Расчет Оценщика

Источник: расчет Оценщика

В связи с тем, что здание является незавершенным строительством корпусом, а также права на земельный участок и здание не оформлены в надлежащем виде. Для расчета рыночной стоимости единого объекта недвижимости необходимо учесть затраты на завершение строительства и ввод в эксплуатацию здания, а также затраты на оформление прав на оцениваемые объекты. Кроме того, для выделения части земельного участка необходимо учесть затраты на межевание участка площадью 44 000 м², кадастровый №77:10:0003003:31. Согласно коммерческому предложению компании

²⁴ Учитывая тот факт, что по определению: «Кадастровая стоимость — установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определённая методами массовой оценки, или, при невозможности, рыночная стоимость, определённая индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности (Приказ Министерства экономического развития РФ от 22 октября 2010 г. № 508 «Об утверждении федерального стандарта оценки „Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)“», Оценщик для расчета рыночной стоимости производственного корпуса без учета стоимости земельного участка использует удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

«Центр недвижимости «ЗЕВС», стоимость межевания земельного участка с сохранением составляет 71 300 руб.

Расчет итоговой стоимости производственного корпуса представлен в таблице ниже.

Таблица 19

Расчет рыночной стоимости производственного корпуса и затрат на завершение строительства

Наименование показателя	Значение показателя	Комментарии
Стоимость единого объекта недвижимости, руб.	76 002 529	Расчет Оценщика
Кадастровая стоимость земельного участка под производственным корпусом, руб.	32 290 770	Расчет Оценщика
Стоимость регистрации права собственности на здание, руб.	22 000	https://rosreestr.ru/site/ur/zaregistrirovat-nedvizhimoe-imushchestvo-/?price
Стоимость регистрации права аренды на земельный участок, руб.	15 000	http://www.zemvest.ru/uslugi-rosreestra/registratsiya-prav/02/
Затраты на межевание земельного участка, руб.	71 300	Коммерческое предложение компании «Центр недвижимости «ЗЕВС»
Затраты на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, руб.	15 503 759	Расчет представлен в разделе 7.3. настоящего Отчета
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	28 099 700	= 76 002 529- (22 000+15 000+71 300+15 503 759)
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно)	28 100 000	

Источник: расчет Оценщика

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки расчетная величина рыночной стоимости производственного корпуса, определенная в рамках сравнительного подхода методом количественных корректировок, оценивается суммой (округленно):

28 100 000 руб.

(Двадцать восемь миллионов сто тысяч) российских рублей.

10.5.6. Проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными

Исходя из анализа рынка производственно-складской недвижимости (раздел 8.3.1. настоящего Отчета), диапазон цен предложений 1 м² без скидки на торг составляет от 13 590 до 26 667 руб.

Оценщик определил данный интервал по выборке из 5 аналогов, которые располагаются в районе объекта оценки.

В результате проведенных расчетов в рамках сравнительного подхода к оценке объекта оценки скорректированные значения аналогов находятся в интервале от 15 180 до 17 198 руб./м², итоговое значение стоимости 1 м², принято в размере 16 235 руб.

Таким образом, полученный результат оценки в рамках сравнительного подхода соответствует рыночным данным (раздел 8.3.1. настоящего Отчета).

10.6. Расчет стоимости объектов движимого имущества

В соответствии с Задаанием на оценку в состав оцениваемого имущества входят 58 объектов движимого имущества (технологическое оборудование и погрузчик).

В ходе проведения анализа оцениваемого имущества с его перспективой дальнейшего использования, было выявлено, что технологическое оборудование, входящее в состав объекта оценки, не образует законченную технологическую цепочку, и не может обеспечить выпуск конечной продукции без участия остального оборудования, которое не входит в состав движимого имущества. Кроме того, Опрошенные технические специалисты завода-изготовителя оборудования, проектного института не видят перспективы производства материалов из неавтоклавно поробетона, так как требуются значительные затраты на приведение в соответствие имеющегося оборудования и

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

доставки оборудования, а себестоимость продукции и спрос на нее в современных условиях делают проект нецелесообразным с экономической точки зрения.

С учетом вышеизложенного, Оценщик считает целесообразным демонтировать технологическое оборудование, спрос на которое отсутствует, с последующей реализацией годных остатков в качестве металла.

В связи с отсутствием какой-либо технической документации технологического оборудования корректно определить вес данного оборудования не представляется возможным. В ходе анализа рынка было выявлено объявление²⁵ о продаже технологического оборудования по производству газобетона, схожего с оцениваемым технологическим оборудованием. Оценщик проводил сопоставление оцениваемого оборудования с аналогичным оборудованием из объявления по наименованию и принципу работы. В расчеты принимался средний вес аналогичного оборудования, который уточнялся в ходе телефонных переговоров с техническими специалистами завода изготовителя²⁶.

Согласно данным компании ООО «Металлпром»²⁷ стоимость демонтажа 1 тонны промышленного оборудования составляет 1 200 руб.

В связи с тем, что Оценщик не обладает точной информацией о виде и качестве металла, было принято решение реализовать данный металл в качестве «Микс» лома. На основании данных открытого портала «Ламбе.ру»²⁸ стоимость одной тонны «Микс» лома составляет 8 000 рублей. По итогам телефонных переговоров было выявлено, что компания готова сама организовать транспортировку лома на свою площадку, при продаже лома массой свыше 100 тонн, следовательно, в рамках настоящего Отчета затраты на транспортировку лома не учитывались.

Расчет рыночной стоимости годных остатков представлен в таблице ниже.

Таблица 20

Расчет рыночной стоимости годных остатков оцениваемого оборудования²⁹

№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Количество, шт	Вес оборудования, тонна	Стоимость демонтажа, руб. тонна	Стоимость лома черных металлов «Микс», руб. тонна	Рыночная стоимость, руб
1	Весы для воды	1	0,6	1 200	8 000	4 080
2	Весы для извести, гипса и микрокремнезема	1	0,6	1 200	8 000	4 080
3	Весы для цемента и повторно используемых материалов	1	0,6	1 200	8 000	4 080
4	Весы для алюминиевой суспензии	1	0,6	1 200	8 000	4 080
5	Смеситель	1	1,2	1 200	8 000	8 160
6	Очистная установка	1	3,2	1 200	8 000	21 760
7	Электроуправление	1	-	1 200	8 000	1
8	Система трубопроводов	1	-	1 200	8 000	1
9	Электроуправление	1	-	1 200	8 000	1
10	Режущая каретка	1	9,5	1 200	8 000	64 600
11	Электроуправление режущей каретки	1	-	1 200	8 000	1
12	Боковой триммер	1	8,65	1 200	8 000	58 820

²⁵ Источник информации: <http://production.prom.psyfiles.ru/000190.html/>.

²⁶ Источник информации: <https://www.wehrhahn.de/ru/>, представитель в Москве тел: +7 499 240 28 13 (тел./факс), +7 916 744 07 68 (моб.)

²⁷ Источник информации: <http://demontagniki.ru/prices/tseny-na-demontazh/>.

²⁸ Источник информации: <http://www.lombe.ru/tsena-metallolom/>.

²⁹ Входящие в состав объекта оценки такие позиции оборудования, как электроуправление, система трубопроводов и принадлежности силоса, являются неотъемлемой частью технологического оборудования. В ходе анализа рынка было выявлено, что по отдельности такое оборудование на рынке не пользуется спросом. В связи с отсутствием какой-либо информации о принадлежности к определенному технологическому оборудованию, а также с отсутствием данных об их составе, характеристиках и весе металла в данных позициях, Оценщик принимает рыночную стоимость данных позиций в размере – 1 руб., как минимальное положительное значение выше нуля в валюте определения стоимости

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ)
К ОЦЕНКЕ

№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Количество, шт	Вес оборудования, тонна	Стоимость демонтажа, руб. тонна	Стоимость лома черных металлов «Микс», руб. тонна	Рыночная стоимость, руб
13	Комплект профилирующих инструментов	1	-	1 200	8 000	1
14	Режущий инструмент по толщине	1	2,5	1 200	8 000	17 000
15	Поперечный режущий инструмент	1	7	1 200	8 000	47 600
16	Гидравлическая установка	1	5,6	1 200	8 000	38 080
17	Электроуправление поперечного режущего инструмента	1	-	1 200	8 000	1
18	Электроуправление	1	-	1 200	8 000	1
19	Система трубопроводов	1	-	1 200	8 000	1
20	Подготовка алюминия к перемешиванию	1	2	1 200	8 000	13 600
21	Вибромашина	1	5,6	1 200	8 000	38 080
22	Электроуправление	1	-	1 200	8 000	1
23	Формы	8	14	1 200	8 000	95 200
24	Трансбордер	1	10	1 200	8 000	68 000
25	Рельсовый транспортер для форм	1	2	1 200	8 000	13 600
26	Машина для раскрытия и закрытия форм	1	0,1	1 200	8 000	680
27	Гидравлическое управление	1	5,6	1 200	8 000	38 080
28	Опрокидывающая машина	1	3,8	1 200	8 000	25 840
29	Гидравлическая установка	1	5,6	1 200	8 000	38 080
30	Электроуправление опрокидывающей машины	1	-	1 200	8 000	1
31	Трансбордер	2	20	1 200	8 000	136 000
32	Закалочные тележки	10	15	1 200	8 000	102 000
33	Закалочные решетки	10	5	1 200	8 000	34 000
34	Электроуправление разделяющей машины	1	-	1 200	8 000	1
35	Транспортер закалочных тележек	1	10	1 200	8 000	68 000
36	Установка для укладывания блоков на паллеты	1	3,8	1 200	8 000	25 840
37	Электроуправление машины для пакетирования	1	-	1 200	8 000	1
38	Наклоняемый стол	1	2	1 200	8 000	13 600
39	Электроуправление транспортной машины для пакетирования	1	-	1 200	8 000	1
40	Усадочная машина с электроуправлением	1	2	1 200	8 000	13 600
41	Резевоуар для воды	2	40	1 200	8 000	272 000
42	Силос для гипса	1	2	1 200	8 000	13 600
43	Дозировочный шнек для гипса	1	1,2	1 200	8 000	8 160
44	Принадлежности силоса	1	-	1 200	8 000	1
45	Силос для извести	1	2	1 200	8 000	13 600
46	Дозировочный шнек для извести	1	1,2	1 200	8 000	8 160
47	Принадлежности силоса	1	0	1 200	8 000	1
48	Силос для цемента	1	2	1 200	8 000	13 600
49	Дозировочный шнек для цемента	2	2,4	1 200	8 000	16 320
50	Принадлежности силоса	1	-	1 200	8 000	1
51	Силос для микрокремнезема	1	2	1 200	8 000	13 600
52	Станция загрузки мешков	1	3	1 200	8 000	20 400
53	Дозировочный шнек	1	1,2	1 200	8 000	8 160
54	Принадлежности силоса	1	-	1 200	8 000	1
55	Резервуар с мешалкой	1	3,2	1 200	8 000	21 760
56	Смесительный резервуар с мешалкой	1	3,2	1 200	8 000	21 760
57	Смесительный резервуар с мешалкой	1	3,2	1 200	8 000	21 760
Итого				1 449 437		

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Количество, шт	Вес оборудования, тонна	Стоимость демонтажа, руб. тонна	Стоимость лома черных металлов «Микс», руб. тонна	Рыночная стоимость, руб
Итого (округленно)				1 449 000		

Источник: расчет Оценщика

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки расчетная величина рыночной стоимости технологического оборудования (возвратная стоимость металлолома от демонтажа оборудования), оценивается суммой (округленно):

1 449 000 руб.

(Один миллион четыреста сорок девять тысяч) российских рублей.

10.6.1. Расчет рыночной стоимости погрузчика

Исключительно важными этапами при использовании сравнительного подхода в оценке движимого имущества являются выбор сопоставимых аналогов и тщательный анализ используемых в расчетных процедурах ценовых показателей сравниваемых объектов с целью приведения последних к единой базе (одинаковым условиям приобретения). Данный процесс предполагает расчет и введение в цены отобранных аналогов так называемых «коммерческих поправок». Затем производится расчет и введение поправок на разницу в технико-экономических показателях аналогов и оцениваемого объекта. После проверки произведенных расчетов и анализа скорректированных цен аналогов делается вывод о стоимости оцениваемого объекта методом сравнительного анализа продаж.

Метод прямого сравнения с аналогом применим при соблюдении следующих условий:

- сбалансированность рынка. Для получения достоверных результатов при оценке имущества данным методом необходимо, чтобы на рынке не наблюдалось существенного дисбаланса между спросом и предложением. Рыночная стоимость определяется как наиболее вероятная цена, которая сложится на свободном конкурентном рынке, что предполагает наличие баланса спрос-предложение;
- достаточный уровень свободной рыночной конкуренции. Объект, оцениваемый методом прямого сравнительного анализа продаж, не должен продаваться или производиться монополистом;
- неуникальность оцениваемого объекта. Метод прямого сравнительного анализа продаж не дает корректных результатов при оценке как для объектов, едва появившихся на рынке, так и для объектов, уже не продаваемых.

Оцениваемый объект, а также рынок аналогичных объектов на дату оценки удовлетворяет всем вышеперечисленным требованиям. Это дает возможность применить при оценке данного вида имущества метод прямого сравнения с аналогом.

Процедура оценки методом прямого сравнения с аналогом включает в себя следующие этапы:

1. Исследование рынка с целью сбора первичной информации о совершенных сделках и предложениях о продаже аналогичных объектов.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности.
3. Подбор и анализ применяемых единиц сравнения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогов по отдельным элементам.

В настоящем Отчете в качестве единицы сравнения выбрана стоимость полностью укомплектованного объекта в рублях.

Подбор объектов-аналогов

Краткая характеристика подобранных объектов-аналогов представлена в таблице ниже.

Краткая характеристика объектов-аналогов

№	Объект-аналог	Год выпуска объекта-аналога	Дата предложения	Цена предложения объекта-аналога с учетом НДС, руб.	Цена предложения объекта-аналога без учета НДС, руб.	Источник информации
1	Минипогрузчик Mustang 2086	2011	Январь 2018	1 566 600	1 327 627	http://tech4stroy.ru/companies/price_item/19223
2	Минипогрузчик Mustang 2086	2012	Январь 2018	1 350 000	1 144 068	http://www.avito.ru/moskva/gruzoviki_i_spetstehnika/mini_pogruzchik_mustang_2086_2012_goda_vypuska_1209441271
3	Минипогрузчик Mustang 2086	2009	Январь 2018	1 450 000	1 228 814	http://spec.drom.ru/sankt-peterburg/loader/minipogruzchik-mustang-2086-2010-g-58061978.html

Источник: открытые источники приведены в таблице

Введение корректировок

Для определения стоимости оцениваемого движимого имущества в расчетах использовались следующие корректировки:

- на объем передаваемых прав;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на торг;
- на дату предложения/оценки;
- на физический износ.

Корректировка на объем передаваемых прав

В данном случае корректировка по данному фактору не требуется, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект передаются в собственность. Обременения прав на объекты отсутствуют.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на торг

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. По мнению Оценщика, объявленные цены объектов-аналогов, подобранных на вторичном рынке, должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в результате торгов.

Размер скидки на уторговывание определялся по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №21, ноябрь 2017 года (Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича). Средний размер скидки на уторговывание для дорожной техники импортного производства, составил 3%.

Корректировка на дату предложения/оценки

Корректировка не требуется, поскольку предложения по реализации аналогов, актуальны на дату оценки.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Корректировка на физический износ

По мнению Оценщика, в цены объектов-аналогов должна быть введена корректировка на износ, учитывающая различия физического состояния оцениваемого объекта и объектов-аналогов.

Расчет корректировки на физический износ объектов-аналогов производится по следующей формуле:

$$K = \left(\frac{100 - I_{\text{оц}}}{100 - I_{\text{а}}} - 1 \right) * 100 ,$$

где:

I_а – физический износ объекта-аналога;

I_{оц} – физический износ объекта оценки.

Физический износ объектов-аналогов рассчитывался аналогичным образом методом срока жизни³⁰. Фактический срок службы объектов-аналогов определялся от года выпуска до даты предложения.

Расчет физического износа объектов-аналогов и величина корректировки на физический износ приведены в итоговой таблице расчета стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода.

Веса аналогов

Веса аналогов рассчитывались обратно пропорционально абсолютному значению корректировок по следующей формуле:

$$W_i = \frac{\left(\frac{P_{ai}}{P_{ai} + K_i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_{ai}}{P_{ai} + K_i} \right)^2} ,$$

где:

W_i – вес i-го аналога;

P_{ai} – начальная цена предложения объекта i-го объекта-аналога;

K_i – абсолютное значение корректировок (сумма модулей всех корректировок для i-го объекта-аналога);

n – количество объектов, участвующих в расчетах.

Расчет рыночной стоимости погрузчика представлен в таблице ниже

³⁰ Источник информации: http://www.bt-lift.ru/informatsiya/o_stoimosti_vladieniya_pogruzchikom/.

Срок службы погрузчиков 16-20 тыс. моточасов т.е. 8-10 лет эксплуатации, в расчет принимается среднее значение 9 лет.

Таблица 22

Расчет стоимости погрузчика в рамках сравнительного подхода

№	Наименование оцениваемого объекта	Марка/модель оцениваемого объекта	Объект-аналог	Цена предложения объекта-аналога с НДС, руб.	Снижение цены в процессе торгов, %	Корректировка на дату предложения, %	Тнорм, лет	Тфакт, лет	Физический износ ОО, %	Физический износ ОА, %	Корректировка на различие в износе, %	Скорректированная цена с учетом НДС, руб.	Количество корректировок по объектам-аналогам	Общее количество корректировок	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость (округленно) с учетом НДС, руб.
1	Погрузчик	Mustang SL 2086	Минипогрузчик Mustang 2086	1 566 600	-9,0	1,0	9	7	80	78	-10	1 367 642	2	6	0,35	1 256 000
			Минипогрузчик Mustang 2086	1 350 000	-9,0	1,0		6		67	-40	785 700	2		0,23	
			Минипогрузчик Mustang 2086	1 450 000	-9,0	1,0		9		80	0	1 406 500	2		0,42	

Источник: расчеты Оценщика

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки расчетная величина рыночной стоимости погрузчика, оценивается суммой (округленно):

1 256 000 руб.

(Один миллион двести пятьдесят шесть тысяч) российских рублей.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Проведение оценки включает в себя, согласно пункту 23г ФСО №1, «согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки». В соответствии с пунктом 25 указанного ФСО «в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений».

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком была рассмотрена возможность использования основных оценочных подходов: затратного, сравнительного и доходного. При оценке объекта недвижимости Оценщик применил сравнительный и доходный подход из возможных подходов к оценке рыночной стоимости. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. В настоящем Отчете согласование производится путем взвешивания промежуточных результатов, при этом веса отражают обоснованное субъективное мнение Оценщика относительно достоверности результата, полученного в рамках каждого из подходов.

Оценка на основе сравнительного базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому при наличии активного рынка недвижимости в регионе реально отражает стоимость оцениваемого имущества.

Оценка на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы. Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости. Ключевыми факторами, формирующими стоимость в рамках доходного подхода, являются: площадь, сдаваемая в аренду, процент заполняемости, арендные ставки, динамика их роста/снижения, величина эксплуатационных затрат, ставка дисконтирования/капитализации. Капитализация денежных потоков от аренды помещений отражает возможность получения дохода от недвижимости и в этом аспекте выражает интересы собственника с точки зрения прибыльности вложений.

Поскольку в рамках настоящего Отчета к оценке объекта оценки применялся только один подход, процедура согласования, а также указание результатов оценки, полученных с применением различных подходов к оценке, не требуются.

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенного исследования итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 19.01.2018 оценивается суммой с учетом НДС 18%, округленно:

30 806 000 руб.

(Тридцать миллионов восемьсот шесть тысяч) российских рублей.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки попозиционно представлена в таблице ниже.

Таблица 23

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки попозиционно³¹

№ п/п	Наименование объекта	Количество, шт.	Рыночная стоимость с учетом НДС 18%, руб.
1	Совокупность строительных конструкций и материалов, имеющую признаки недвижимого имущества (незавершённого строительством корпуса по производству неавтоклавнога газобетона)	1	28 100 000
2	Весы для воды	1	4 080
3	Весы для извести, гипса и микрокремнезема	1	4 080
4	Весы для цемента и повторно используемых материалов	1	4 080
5	Весы для алюминиевой суспензии	1	4 080
6	Смеситель	1	8 160
7	Очистная установка	1	21 760
8	Электроуправление	1	1
9	Система трубопроводов	1	1
10	Электроуправление	1	1
11	Режущая каретка	1	64 600
12	Электроуправление режущей каретки	1	1
13	Боковой триммер	1	58 820
14	Комплект профилирующих инструментов	1	1
15	Режущий инструмент по толщине	1	17 000
16	Поперечный режущий инструмент	1	47 600
17	Гидравлическая установка	1	38 080
18	Электроуправление поперечного режущего инструмента	1	1
19	Электроуправление	1	1
20	Система трубопроводов	1	1
21	Подготовка алюминия к перемешиванию	1	13 600
22	Вибромашина	1	38 080
23	Электроуправление	1	1
24	Формы	8	95 200
25	Трансбордер	1	68 000
26	Рельсовый транспортер для форм	1	13 600
27	Машина для раскрытия и закрытия форм	1	680
28	Гидравлическое управление	1	38 080
29	Опрокидывающая машина	1	25 840
30	Гидравлическая установка	1	38 080
31	Электроуправление опрокидывающей машины	1	1
32	Трансбордер	2	136 000
33	Погрузчик	1	1 256 000
34	Закалочные тележки	10	102 000
35	Закалочные решетки	10	34 000
36	Электроуправление разделяющей машины	1	1
37	Транспортер закалочных тележек	1	68 000
38	Установка для укладывания блоков на паллеты	1	25 840
39	Электроуправление машины для пакетирования	1	1
40	Наклоняемый стол	1	13 600

³¹ Входящие в состав объекта оценки такие позиции оборудования, как электроуправление, система трубопроводов и принадлежности силоса, являются неотъемлемой частью технологического оборудования. В ходе анализа рынка было выявлено, что по отдельности такое оборудование на рынке не пользуется спросом. В связи с отсутствием какой-либо информации о принадлежности к определенному технологическому оборудованию, а также с отсутствием данных об их составе, характеристиках и весе металла в данных позициях, Оценщик принимает рыночную стоимость данных позиций в размере – 1 руб., как минимальное положительного значение выше нуля в валюте определения стоимости

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

№ п/п	Наименование объекта	Количество, шт.	Рыночная стоимость с учетом НДС 18%, руб.
41	Электроуправление транспортной машины для пакетирования	1	1
42	Усадочная машина с электроуправлением	1	13 600
43	Резервуар для воды	2	272 000
44	Силос для гипса	1	13 600
45	Дозировочный шнек для гипса	1	8 160
46	Принадлежности силоса	1	1
47	Силос для извести	1	13 600
48	Дозировочный шнек для извести	1	8 160
49	Принадлежности силоса	1	1
50	Силос для цемента	1	13 600
51	Дозировочный шнек для цемента	2	16 320
52	Принадлежности силоса	1	1
53	Силос для микрокремнезема	1	13 600
54	Станция загрузки мешков	1	20 400
55	Дозировочный шнек	1	8 160
56	Принадлежности силоса	1	1
57	Резервуар с мешалкой	1	21 760
58	Смесительный резервуар с мешалкой	1	21 760
59	Смесительный резервуар с мешалкой	1	21 760
Итого			30 806 000

Источник: расчет Оценщика

Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, Оценщик не выражает мнение о возможном диапазоне величины рыночной стоимости объекта оценки, и свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Настоящее заключение следует рассматривать только в контексте полного текста Отчета об оценке. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также федеральных стандартов оценки (ФСО №1, №2, №3, №7, №10).

Генеральный директор

В.В. Бирюков

Оценщик

А.Е. Фоменко



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ВНЕШНИХ ИСТОЧНИКОВ

Перечень источников внешней информации и нормативных актов

В рамках проведения настоящей оценки Оценщик использовал следующие основные источники информации.

- Информация, полученная из внешних источников, в том числе:
 - Минэкономразвития России (Источник: <http://www.economy.gov.ru/>);
 - Росреестр (Источник: <https://pk5.rosreestr.ru/>);
 - Росстат (Источник: <http://www.gks.ru/>);
 - Центральный банк Российской Федерации (Источник: <http://www.cbr.ru/>);
 - База данных о недвижимости «ЦИАН» (<http://cian.ru/>);
 - другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несоответствия информации, предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа. К наиболее авторитетным источникам были отнесены в первую очередь государственные органы, специализированные базы данных, а также средства массовой информации, позволяющие установить авторство, а во вторую – данные независимых коммерческих организаций, находящиеся в открытом доступе.

- Перечень нормативных актов³²:
 - Гражданский кодекс Российской Федерации;
 - Земельный кодекс Российской Федерации;
 - Градостроительный кодекс Российской Федерации;
 - Налоговый кодекс Российской Федерации;
 - Жилищный кодекс Российской Федерации;
 - Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), обязательный к применению при оценке недвижимого имущества утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611;
 - другие нормативно-правовые акты, указанные по тексту настоящего Отчета.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций. Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

³² С учетом всех дополнений и изменений, принятых на дату составления настоящего Отчета.

Принт-скрины объектов-аналогов, используемых при расчете стоимости
единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода
Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN website. The main title is "Склад (С), 4 500 м²" (Warehouse (C), 4,500 m²). The location is "Москва, Зеленоград, ЗелАО р-н Матушкино, проезд 1-й Западный, 11с1". The price is listed as "120 000 000 Р" (120,000,000 RUB). The listing includes a large photo of the warehouse building, a "4 фото" (4 photos) button, and a "Показать телефон" (Show phone) button. The website header shows the CIAN logo and navigation options like "Аренда", "Продажа", "Новостройки", "Коммерческая", "Посуточно", and "ПИК". The browser address bar shows the URL "https://www.cian.ru/sale/commercial/150336847/".

Склад, 4 500 м²

Площадь: 4 500 м² | Этаж: 1 из 1 | Сетка колонн: 6x6 | Выс. потолков: 5 м | Помещение: Свободно

Продана склада 4 500 кв.м., г. Зеленоград, Ленинградское ш. 20 км от МКАД. Капитальное одноэтажное здание 3 892 кв.м., высота потолков 5 м, 20 пандусов, шаг колонн 6 м x 6 м. Здание находится на уровне 1, 2 м без переувлажнения и сырости, ламинирован с двух сторон пан. дрифт, стальной для фур. Ж/Д перса. Коммуникации: отопление, канализация, водоснабжение центральные. Земельный участок 1,3 Га (земли промышленности в аренде 49 лет) огорожен бетонным забором. Электричество - 115 кВт (возможности увеличения). Удобный подъезд с Ленинградского ш. Стоимость 120 млн. руб.

Узнайте больше
Звоните интересующим вас вопросам владельцу объявления.
+7 926 832-83-37
Пополните заявку, чтобы увидеть подробности ЦИАН

Высота потолков	5 м
Состояние	Требуется косметический ремонт
Ворота	На пандусе
Парковка	На территории
Тип парковки	Для грузового транспорта
Количество мест	30

Инфраструктура
 Офисные помещения

Москва, Зеленоград, ЗелАО, р-н Матушкино, проезд 1-й Западной, 11с1

На карте | Планерка | Планирование

120 000 000 Р

ИРБО
ID 31514
+7 926 832-83-37
Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН
Написать сообщение

<https://www.cian.ru/sale/commercial/150330847/>

Объект аналог №2

The image shows a screenshot of a real estate listing on the CIAN website. The listing is for a warehouse (Склад) with an area of 5,151 m². The price is listed as 70,000,000 RUB. The location is in the Solnechnogorsky district, Pavlovskoye settlement. The listing includes a photo of the building and contact information for the agent, including a phone number (+7 985 784-05-91) and a website link (https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/14191041/).

Склад, 5 151 м²
 Милославский район, Солнечногорский район, Павловское деревня, на карте

70 000 000 Р
 13 500 Р за м²
 Скрыть за минимальную цену

ИД: 222369
+7 985 784-05-91
 Проверить рейтинг и отзывы об объявлении на CIAN

Площадь земельного участка 0,3 га (собственность)
 Планировка: 1-й этаж: 5 151,8 кв.м.
 МО, Солнечногорский район, Солнечногорский р.п. с/п. Павловское, деревня Павловское, ул. Лесная Цесарка, д.8
 Объект расположен в 1,9 км. от МКАД (от Ленинградского шоссе, в 6-ти км. от железнодорожного вокзала Павловский в.д., Чарской ГЭС), за чертой отсел. Шереметьевского
 Земельный участок, уч.п. 7 1000 кв.м., кадастровый № 50:09:0060438:0038, категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производств по административно-складовым назначениям
 Земельный участок, уч.п. 8 1000 кв.м., кадастровый № 50:09:0060438:0039, категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производств по административно-складовым назначениям
 Земельный участок, уч.п. 9 1000 кв.м., кадастровый № 50:09:0060438:0034, категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производств по административно-складовым назначениям
 Строение 1 - кирпичное, 4-уровневое: цоколь 1 и 2 этажи, мансарда, кадастровый № 50:09:0060438:0034
 Состав: нежилые помещения, стены оштукатурены и окрашены, где необходимо установлены межэтажные перегородки (в помещениях проведена), потолки окрашены или подвесные, полки деревянные, в некоторых местах железобетон, встроены шкафы для хранения товаров и сырья
 Площадь: 2307,1 кв.м.
 Подвал: 831,8 кв.м. (высота 3,46 м.)
 1 этаж: 530,9 кв.м. (высота 3,46 м.)
 2 этаж: 478,7 кв.м. (высота 3,5 м.)
 Мансарда: 565,2 кв.м. (высота 2,65 м.)
 Строение 2 - кирпичный склад, построенный по периметру двора (с южной и западной стороны) на наклонном склоне - площадь: 2479 кв.м. по ЛПЗ (застроенная площадь 3,4 кв.м.этажей). Высота этажа: 9-11 метров. Стены оштукатурены гипсоволокном (ГВЛ) и пленками, пол: стяжка, кадастровый № 50:09:0060438:0011-175
 Площадь: 2047,7 кв.м.
 Цоколь: 1562,5 кв.м. (высота 8 м.)
 1 этаж: 1562,5 кв.м. (высота 8 м.)

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/14191041/>

Принт-скрины объектов-аналогов, используемых при расчете стоимости погрузчика в рамках сравнительного подхода

Объект аналог №1

Минипогрузчик Mustang 2086
 Розничная цена: 1566600 руб

Производитель: Мускетр
 Страна-производитель: Россия
 Год производства: 2011

Описание и характеристики

Двигатель - Уайпак (Япония) Оригинальный дилер
 Объем - 3,3 л.
 Число цилиндров - 4
 Номинальная мощность - 84 л.с (63 кВт при 2500 об/мин.)
 Топливный бак - 91 л.
 Полная длина - 4110 мм (3,15 м)
 Рабочее давление - 227 бар.
 Номинальная производительность - 1175 м³
 Ограждающая высота - 2350 мм
 Скорость передвижения - 12,4 км/ч
 Диаметр колеи - 3421 мм
 Макс. высота разгрузки ковша - 3132 мм.
 Рабочий вес - 2093 кг
 Грузоподъемность - 1566600 руб

Чтобы купить Минипогрузчик Mustang 2086, пожалуйста, обратитесь в компанию **ООО "ТК НОВАТОР"**

Специально:
 ул. Южная Басманная д.10 стр.10А
 Телефон: +7 495 012 00 00
 Контактная точка: Петр
 Контактный E-mail: petr@tknovator.ru

http://tech4stroy.ru/companies/price_item/19223

Объект аналог №2

Мини погрузчик Mustang 2086 2012 года выпуска
 № 1209441271, размещено 16 января в 18:40 (140 (4))

1 350 000 руб

8 968 808-11-01

Написать сообщение

Продавец
 Продавец
 На Avito с июля 2010
 Завершено 7 объявлений

2 объявления использовано

Адрес
 Москва, м. Бирюзово

Продается мини погрузчик Mustang 2086 (2012 года выпуска с наработкой 2064 мото часа Усиленная гидравлика High Flow Полностью в рабочем состоянии Тарх поставлен минимальный

http://www.avito.ru/moskva/gruzoviki_i_spetstehnika/mini_pogruzchik_mustang_2086_2012_goda_vypuska_1209441271

Объект аналог №3

Дом — Страницы и подстраницы — объявления о продаже и покупке — Продажа — Mustang — Mustang 2086 — Mustang 2086, 2010

Минипогрузчик Mustang 2086, 2010 г в Санкт-Петербурге
16.11.15 месяц

1 450 000 р. ★

выплачен на Санкт-Петербурге
Продан: 5 год, 1 месяц на сайте

[Показать телефон](#) [Спросить](#)

В кредит от 25 450 рублей в месяц

Наличие товара	В наличии
Модель/парушка	Mustang 2086
Гарантия на 1 Ф	С пробегом
Год выпуска	2006
Состояние	Хорошее
Топливо	Бензин

Минипогрузчик MUSTANG SL, 2086, 2006 года, выпуска, первая регистрация в ПТСМ 2010 год, наработка на 4132 км, рабочий вес 1315 кг, заводская рулевая YAMAHА 470088, 24 л.с. старт Т-88Д, грузоподъемность 2250 кг, макс. высота в грузе 3124 мм, стандартной ковш 0,37 м3, дол. гидравлика под ковшом, задняя ось, мост и т.д. ПУСДАН РС2011/5, все 4 шуги (на фото до замены), полные габариты мини техника 3471 x 1626 x 2053 мм, погрузчик шассирейк, прокатен в сервисном центре, в основном на выкат, состояние идеальное, на одной проблеме нет: аналог машин CAT 262, БОУСАТ 260, Дельта 110, работает в Питере. СЕ сертифицирован, опробован.

Предполагается прямой продажа без посредников.

Этот ваше объявление? №58061978

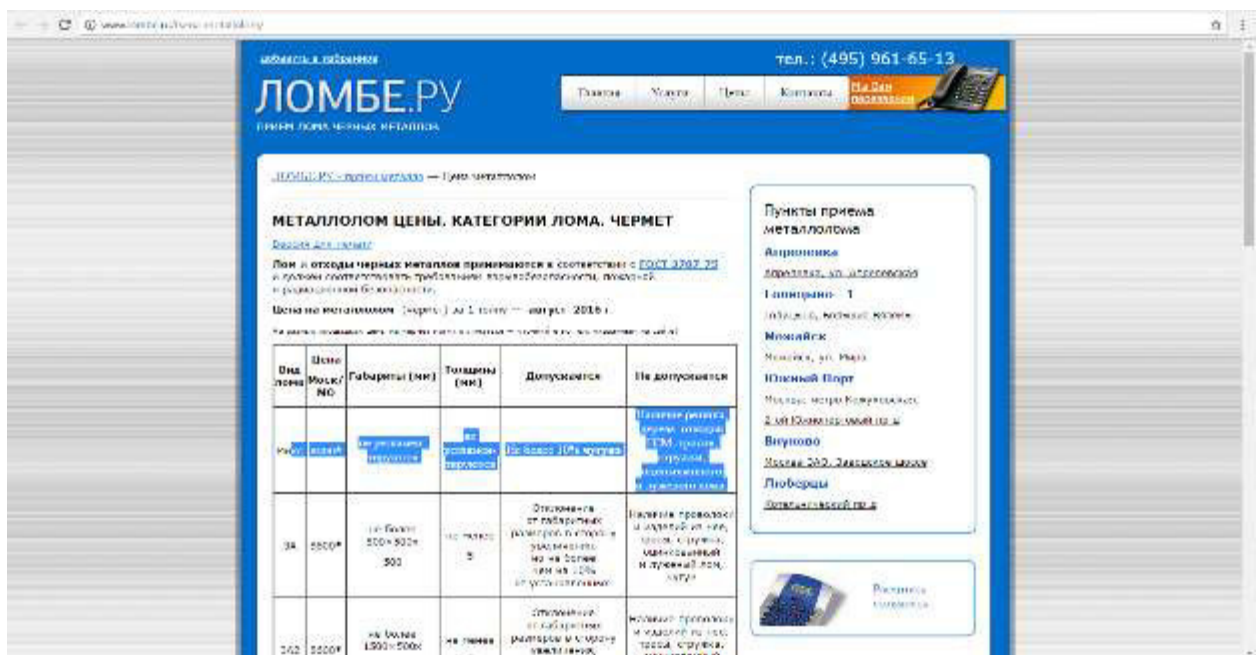
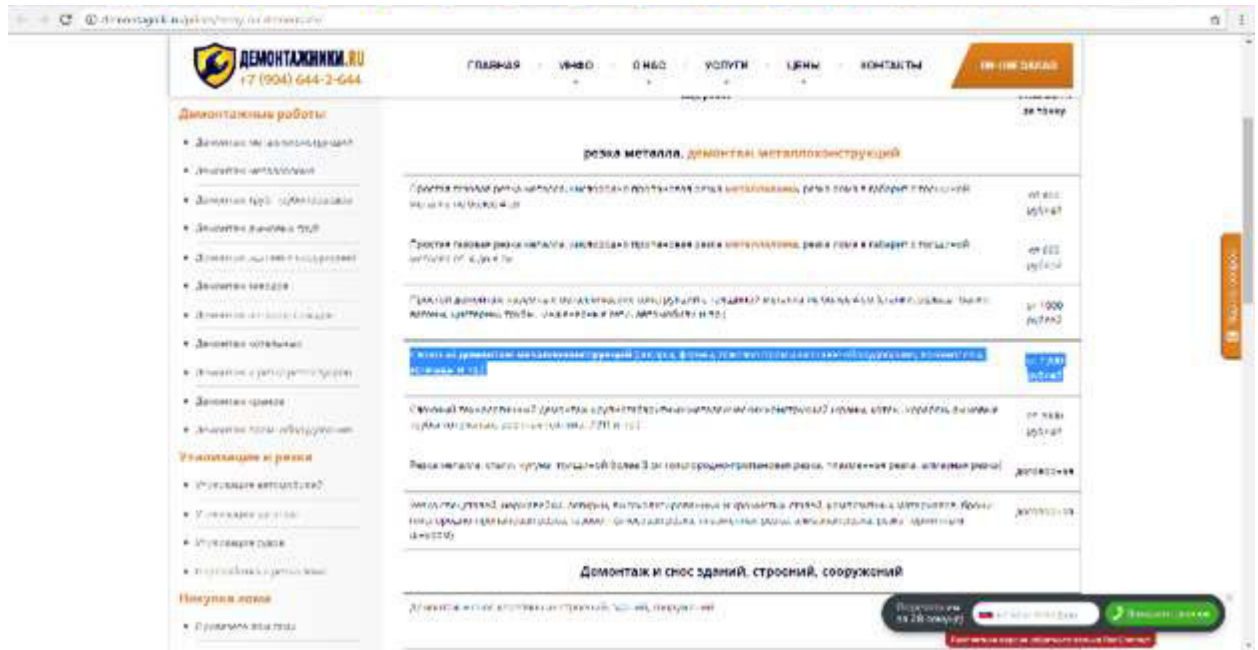
- ★ Добавить в избранное
- Добавить закладку
- ▲ Пожаловаться

amayama Интернет-магазин запчастей и аксессуаров

[Форум о грузоземках и спецтехнике](#)

<http://spec.drom.ru/sankt-peterburg/loader/minipogruzchik-mustang-2086-2010-g-58061978.html>

Информация для расчета стоимости технологического оборудования



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Сведения об объекте: производственная площадь согласно данным БТИ – 4 681,4 м², в т. ч. основных помещений – 3 970 м², вспомогательных – 711,4 м².

Согласно проектной документации 4 578 м². (1 980 м² производственные площади), строительный объем 38 080 м³.

Выполнение обследования здания, проектных работ и составление сметной документации

Стоимость обследования зданий и сооружений определяется согласно требованиям "СБЦП 81-2001-25. СБЦП 81-02-25-2001. Государственный сметный норматив. Справочник базовых цен на обмерные работы и обследования зданий и сооружений (внесен Приказом Минстроя России от 25.04.2016 N 270/пр) (далее - СБЦП 81-2001-25).

Стоимость выполнения обследований определяется в зависимости от строительного объема, высоты здания, категории сложности здания и категории сложности работ.

Согласно СБЦП 81-2001-25: по табл.5 здание относится ко II категории сложности; при определении сложности работ по табл.7 категория – I. Для обследований одноэтажных зданий определяется по таблице N 3 СБЦП 81-2001-25 и, при имеющихся условиях, базовая цена на 100 м³ здания в ценах 2001 года составляет 244,4 рубля.

Индекс изменения сметной стоимости проектных работ для строительства к справочникам базовых цен на проектные работы на III квартал 2016 года составляет 3,92 (Письмо Минстрой России №31523-ХМ/09 от 27.09.2016).

Таким образом, стоимость выполнения работ по обследованию здания составит:

$(38\ 080\ \text{м}^3/100) \times 244,4$ (базовая цена на 100 м³) $\times 3,92$ (к-т перевода в текущие цены) $\times 1,18$ (НДС) = **4 304 931 рублей**

Стоимость устройства пожаротушения

В связи с отсутствием проектной документации, стоимость затрат по устройству пожаротушения рассчитана ориентировочно, исходя из предложений организаций

Таблица 24

Расчет устройства пожаротушения

№	Наименование организации	Стоимость предложения, рублей с НДС
1	«Монтаж-ОПС», Тел. 8(499) 506-90-01, 8 (926) 287-43-07 Г.Москва, ул. Островитянова, 23к1 www.montazh-ops.ru	5 167 778 рублей 4 651,4 м ² помещений
2	«СпецПожСервис» Тел. +7 (495) 663-9143, 8903-728-10-12 г. Москва, Прянишникова ул., д. 21. www.pojar.ru	4 651 400 рублей на 4 651,4 м ² помещений
3	ООО "Гелиос" Телефоны: +7 (495) 603 85 25 +7 (909) 947-80-20 www.geliosproject.ru	Разработка проекта 200 000 рублей, устройство пожаротушения 4-5 млн. рублей (уточнение после проектирования). Общая принятая ориентировочная стоимость 4 700 000 рублей
	Средняя ориентировочная стоимость	4 839 726 рублей

Источник: расчет Оценщика

Устройство пола

Согласно пояснительной записке проекта, полы на 1-ом этаже приняты из керамической плитки на бетонном основании. В результате осмотра установлено, что данные работы не выполнены.

Согласно плану БТИ, площадь помещений 1-го этажа составляет 3 346,1 м².

Стоимость выполнения работ по устройству керамической плитки согласно сметы, составленной на основании Ежегодного Регионального справочника стоимости строительства (РСС-2016), в ценах сентября 2016 года составляет 4 119 205 рублей с НДС.

Таблица 25

Расчет стоимости полов

№/№	Шифр	Наименование работ	Единица измерения	Количество	Стоимость единицы руб.	В том числе		Всего затрат, руб.	В том числе	
						Работа	Материалы		Работа	Материалы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Раздел №1. Полы										
Период выполнения работ: Октябрь 2016-Октябрь 2016				1,063						
1	1.03110360101	УСТРОЙСТВО ПОЛОВ ИЗ КЕРАМИЧЕСКИХ ПЛИТОК ТИПА КЕРАМОГРАНИТ НА КЛЕЕ ИЗ СУХИХ СМЕСЕЙ С ЗАТИРКОЙ ШВОВ	100 м ²	33,461	98 143	51 350	46 793	3490 852	1826 470	1664 382
		Итого по разделу						3490 852	1826 470	1664 382
		ВСЕГО по смете						3490 852	1826 470	1664 382
		ВСЕГО						3490 852		
		НДС 18%						628 353		
		ИТОГО с НДС						4 119 205		

Источник: расчет Оценщика

Устранение недостатков (протекание кровли, восстановление отделочных и конструктивных элементов)

Для определения количества работ, связанных с устранением недостатков, необходимо проведение комплексного обследования здания.

Ориентировочная стоимость выполнения работ согласно смете, составленной на основании Ежегодного Регионального справочника стоимости строительства (РСС-2016), в ценах сентября 2016 года составляет 2 239 897 рублей с НДС.

Таблица 26

Расчет стоимости устранения недостатков

№/№	Шифр	Наименование работ	Единица измерения	Количество	Стоимость единицы, руб.	В том числе		Всего затрат, руб.	В том числе	
						Работа	Материалы		Работа	Материалы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Раздел №2. Устранение недоделок										
Период выполнения работ: Октябрь 2016-Октябрь 2016				1,063						
1	1.0315052070 1	ПРОСТОЕ ОШТУКАТУРИВАНИЕ ЦЕМЕНТНЫМ РАСТВОРОМ ПО КАМНЮ И БЕТОНУ СТЕН	100 м ²	6,5	51 604	46 310	5 294	356 558	319 979	36 579
2	2.1602042010 1	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ - ИЗ СТЕНОВЫХ ПАНЕЛЕЙ ТИПА "СЭНДВИЧ" С УСТРОЙСТВОМ МЕТАЛЛИЧЕСКОГО КАРКАСА	м ²	2,7	4 013	1 377	2 636	11 518	3 952	7 566

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

№/№	Шифр	Наименование работ	Единица измерения	Количество	Стоимость единицы, руб.	В том числе		Всего затрат, руб.	В том числе	
						Работа	Материалы		Работа	Материалы
3	1.0309022030 1	МОНТАЖ КРОВЕЛЬНОГО ПОКРЫТИЯ ИЗ МНОГОСЛОЙНЫХ ПАНЕЛЕЙ (МОНОПАНЕЛЕЙ) ЗАВОДСКОЙ ГОТОВНОСТИ ПРИ ВЫСОТЕ ЗДАНИЯ ДО 50 М	100 м ²	3,5	325 780	110 178	215 602	1212 064	409 917	802 147
4	1.0315029010 1	УСТРОЙСТВО ПОДВЕСНЫХ ПОТОЛКОВ ИЗ ДЕКОРАТИВНО-АКУСТИЧЕСКИХ ПЛИТ ПО ГОТОВОМУ КАРКАСУ С УСТАНОВКОЙ НАПРАВЛЯЮЩИХ ИЗ АЛЮМИНИЕВОГО ПРОФИЛЯ И ДЕТАЛЕЙ КРЕПЛЕНИЯ	100 м ²	1,5	110 616	104 689	5 927	176 378	166 927	9 451
5	1.3315060010 1	УЛУЧШЕННОЕ ОШТУКАТУРИВАНИЕ ЛЕСТНИЧНЫХ МАРШЕЙ И ПЛОЩАДОК БЕЗ ОТДЕЛКИ КОСОУРОВ И БАЛОК: ИЗ ГОТОВОГО РАСТВОРА	100 м ²	1,5	78 310	62 794	15 516	124 865	100 125	24 740
6	1.3659008010 1	РЕМОНТ СТУПЕНЕЙ ЛЕСТНИЦ БЕТОННЫХ	100 шт.	0,25	63 350	61 201	2 149	16 835	16 264	571
		Итого по разделу					1 898 218		1017 164	881 054
		НДС 18%						341 679		
		Итого по разделу					2 239 897			

Источник: расчет Оценщика

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОМАТЕРИАЛЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОМАТЕРИАЛЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ







