

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 035-2016

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	Недвижимое имущество, принадлежащее ОАО "МОСИНЖСТРОЙКОМПЛЕКТ", в виде производственной базы, состоящей из 7 строений, общей площадью 3079 кв.м., расположенных на земельном участке пл. 12476 кв. м., расположенное по адресу: 119619, г. Москва, ул. Производственная, вл. 21
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	Договор на оказания услуг по оценке №035 от 31 июля 2016 г. (Приложение от 31 июля 2016 г.)
ЗАКАЗЧИК:	Открытое Акционерное Общество «По изготовлению строительных конструкций и комплектации инженерного строительства» (ОАО «Мосинжстройкомплект») в лице конкурсного управляющего Чулкова Виталия Николаевича, действующего на основании решения арбитражного суда города Москвы от 02.12.2015 года по делу № А40-161189/2014
ДАТА ОЦЕНКИ:	"31" июля 2016 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	"30" сентября 2016 г.

Оглавление

1. Общие сведения	3
1.1. Основные факты и выводы	3
1.2. Задание на оценку	4
1.3. Сведения о заказчике оценки	4
1.4. Сведения об оценщике	5
1.5. Допущения и ограничительные условия	5
1.6. Пределы использования полученных результатов	7
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
1.8. Заявление о соответствии	8
1.9. Общие оценочные понятия, термины и определения	9
1.10. Основные этапы процесса оценки	9
1.11. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	10
1.12. Анализ достаточности и достоверности информации	11
2. Описание объекта оценки	12
2.1. Анализ прав	12
2.2. Сведения об обременениях и ограничениях оцениваемого права	12
2.3. Описание процесса осмотра объекта оценки	13
2.4. Описание характеристик объекта оценки	14
2.5. Общая характеристика недвижимого имущества, входящего в состав оцениваемого имущества	19
2.6. Описание местоположения объекта оценки	20
2.7. Информация о текущем использовании объекта оценки	22
2.8. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	22
2.9. Общий вывод по описанию объекта оценки	22
2.10. Фотографии объекта оценки	22
3. Анализ наиболее эффективного использования.....	23
3.1. Алгоритм проведения анализа НЭИ	23
3.2. Анализ НЭИ для земельного участка, как условно свободного	23
3.3. Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями	24
4. Анализ рынка	26
4.1. Земельные участки Москвы – обзор за 2015 год	26
4.2. Рынок купли-продажи коммерческой недвижимости в Москве. Март 2016	28
4.3. Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Март 2016	28
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов и методов оценки	31
5.1. Затратный подход	31
5.2. Сравнительный подход	32
5.3. Доходный подход	33
6. Определение стоимости сравнительным подходом.....	35
6.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка	35
6.2. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества	42
7. Согласование результатов	50
7.1. Итоговое заключение о стоимости	50
Приложения.....	51

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки				
Задание на оценку к Договору на оказания услуг по оценке №035 от 31 июля 2016 г. (Приложение от 31 июля 2016 г.), заключенный между ОАО «Мосинжстройкомплект» и ООО "ПроФфинанс"				
Общая информация, идентифицирующая объект оценки				
В качестве объекта оценки рассматривались объекты недвижимого имущества, принадлежащие ОАО «Мосинжстройкомплект» (119619, г. Москва, ул. Производственная, д. 21, БАЗА-4, стр. 5, ОГРН 1027700042040 от 19.07.2002, ИНН/КПП 7702141911/ 772901001) в составе:				
Наименование	№ строения	Инв.№	S, кв.м	Кадастровый номер
Гараж	1	3958/12 (02000138)	85,80	77:07:0015006:1119
Склад	2	3958/12 (02000139)	708,00	77-77-07/001/2011-386
Склад	3	3958/12 (02000140)	1 106,80	77:07:0015006:1120
Склад	4	3958/12 (02000141)	748,8	77-77-07/001/2011-389
Здание	5	3958/12 (02000142)	402,10	77:07:0015006:1121
Проходная	6	3958/12 (02000143)	11,90	77:07:0015006:1123
Служебное	7	3958/12 (02000144)	16,50	77:07:0015006:1123
Земельный участок			12476,00	77:07:0015006:2
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости				
<ul style="list-style-type: none"> Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки. Определение возможных границ интервала нахождения стоимости (ФСО №7, VIII, п.30) не производилось в соответствии с заданием на оценку. 				
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке				
№	Наименование объектов недвижимости	Стоимость в рамках подходов к оценке, руб. с НДС		
		Затратный	Доходный	Сравнительный
1	Гараж, строение №1, общей площадью 85,8 кв. м.	Не применялся	Не применялся	3 355 895
2	Склад, строение №2, общей площадью 708,0 кв. м.	Не применялся	Не применялся	20 491 644
3	Склад, строение №3, общей площадью 1106,8 кв. м.	Не применялся	Не применялся	43 290 268
4	Склад, строение №4, общей площадью 748,8 кв. м.	Не применялся	Не применялся	21 672 518
5	Здание, строение №5, общей площадью 402,1 кв. м.	Не применялся	Не применялся	26 107 147
6	Проходная, строение №6, общей площадью 11,9 кв. м.	Не применялся	Не применялся	772 631
7	Служебное, строение №7, общей площадью 16,5 кв. м.	Не применялся	Не применялся	1 071 296
8	Земельный участок, кадастровый № 77:07:0015006:2, пл. 12 476 кв. м.	Не применялся	Не применялся	116 761 399
	Итого	-	-	200 924 495
Итоговая величина рыночной стоимости				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		200 924 495 (Двести миллионов девятьсот двадцать четыре тысячи четыреста девяносто пять), рублей		
Согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, сделки с имуществом и (или) имущественными правами, входящими в состав Объекта оценки, не признаются объектом налогообложения по НДС.				

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Задание на оценку к Договору на оказания услуг по оценке №035 от 31 июля 2016 г. (Приложение от 31 июля 2016 г.), заключенный между ОАО «Мосинжстройкомплект» и ООО "ПроФфинанс"
Объект оценки	Недвижимое имущество, принадлежащее ОАО "МОСИНЖСТРОЙКОМПЛЕКТ", в виде производственной базы, состоящей из 7 строений, общей площадью 3079 кв.м., расположенных на земельном участке пл. 12476 кв. м., согласно Приложению к Договору на оказание услуг по оценке №004 от 01 марта 2016 г.
Субъект права	Открытое Акционерное Общество «По изготовлению строительных конструкций и комплектации инженерного строительства»
Имущественные права на объект оценки	Задания и сооружения: Право собственности Земельный участок: Право аренды
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для целей реализации в рамках проведения процедуры конкурсного производства.
Предполагаемое использование результатов оценки	Реализация имущества в рамках проведения процедуры конкурсного производства. Заказчик не может использовать настоящий Отчет (или любую его часть) для других целей
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
О применении НДС	Согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, сделки с имуществом и (или) имущественными правами, входящими в состав Объекта оценки, не признаются объектом налогообложения по НДС.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Дата оценки	"31" июля 2016 г.
Срок проведения оценки	"31" июля 2016 г. – "30" сентября 2016 г.
Дата составления отчета	"30" сентября 2016 г.
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 035-2016
Допущения и ограничения	См. п. 1.5 настоящего Отчета
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев
Сведения об обременениях и ограничениях прав:	Обременения в силу закона. Решением арбитражного суда города Москвы от 02.12.2015 года по делу № А40-161189/2014 ОАО «Мосинжстройкомплект» признано несостоятельным должником (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство. Оцениваемое имущество является предметом залога в силу договоров о залоге между банками Российской Федерации и ОАО «Мосинжстройкомплект» Согласно п.2, ст.131 Федерального Закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в составе представленного для оценки имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование	Открытое Акционерное Общество «По изготовлению строительных конструкций и комплектации инженерного строительства»
Краткое наименование	ОАО «Мосинжстройкомплект»
Адрес места нахождения	119619, г. Москва, ул. Производственная, д. 21, БАЗА-4, стр. 5
ОГРН	1027700042040 от 19.07.2002
ИНН/КПП	7702141911/ 772901001
Банковские реквизиты	р/сч. 40702810000902459667 АО «Кредит Европа Банк» к/сч. 3010181090000000767 БИК 044525187
Руководитель	Конкурсный управляющий Чулков Виталий Николаевич на основании решения арбитражного суда города Москвы от 02.12.2015 года по делу № А40-161189/2014

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Фамилия, Имя, Отчество	Мустафин Рафаэль Ришатович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», регистрационный № 006372, Свидетельство №0015694 от 26 февраля 2013 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП-I № 609658 от 04 декабря 2009 г., рег. № 285 от 04 декабря 2009 г., выдан ГОУ Высшего профессионального образования «Башкирская академия государственной службы и управления при президенте Республики Башкортостан»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в ОСАО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 рублей, согласно договору (полису) обязательного страхования ответственности оценщика №433-059094/15 от 08.09.2015 г. по 17.09.2016 г.
Трудовой договор заключенный с оценщиком	Трудовой договор № б/н от 24.02.2014 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Опыт работы в оценочной деятельности с февраля 2010 года по настоящее время (6 лет)
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ПроФинанс»
ОГРН	1077746372813 от 21.02.2007 г.
Адрес местонахождения	117393, Москва, ул. Архитектора Власова, д. 18
ИНН / КПП	7728611833/772801001
Банковские реквизиты	Р/с 40702810500020081650 в ОАО АКБ «ПРОБИЗНЕСБАНК» к/с 3010181060000000986, БИК 044525986
И.о. генерального директора	Е.В. Цой
Сведения об обязательном страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности:	Имущественные интересы Исполнителя по настоящему договору, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение убытков третьим лицам, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положением Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, застрахованы в ОСАО «Ингосстрах» на сумму 5 000 000 рублей, согласно договору (полису) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности от 18.09.2014 №433-056086/15 (срок действия договора: с 18.09.2015 по 17.09.2016, обе даты включительно).
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Излагаемые ниже допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Оценка производилась исходя из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.
2. В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводил юридическую экспертизу правового положения объекта оценки. Оценщик не проводил инвентаризацию объекта оценки или его составных частей. Оценщик не проводил специальных экспертиз.
3. Оценщик не несет ответственность за полноту предоставленной Заказчиком исходной информации. Указанная информация не может быть изменена либо отозвана Заказчиком в

период проведения оценки. При невозможности получения от Заказчика в полном объеме исходной информации для проведения работ по оценке стоимости, оценщик в обязательном порядке отражает этот факт в отчете.

4. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений, которые оговариваются в отчете об оценке, и устанавливаются на основании предоставленных Заказчиком документов и информации.

5. Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемого объекта.

6. При проведении оценки предполагалось отсутствие скрытых фактов по объекту оценки, дефектов или скрытых фактов элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые оценщик не мог знать в период проведения оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие, каких-либо скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

7. При использовании информации, полученной из сторонних источников (общедоступные источники отраслевой и статистической информации), оценщик исходил из принципа достоверности этой информации. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.

8. Оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, рыночных, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки и не дает никаких обязательств по исправлению отчета с тем, чтобы отразить события или изменившиеся условия, произошедшие после даты оценки.

9. Отчет об оценке отражает профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.

10. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.

11. Все расчеты производятся оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей.

12. Расчеты и выводы, полученные оценщиком, основаны на имеющейся в его распоряжении информации, а также устной информации, полученной на основе интервью с ответственными представителями Заказчика.

13. Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения оценщика.

14. Ни в настоящем времени, ни в перспективе оценщик не имеет заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости, как применительно к оцениваемому имуществу, а также к сторонам, имеющим к нему отношение.

15. Размер вознаграждения оценщика никоим образом не связан с его выводами о стоимости объекта оценки.

16. Образование и квалификация специалистов, составивших настоящий отчет, соответствуют необходимым требованиям.

17. Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем отчете, были выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.

18. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, дачи показаний или присутствия на судебных разбирательствах относительно имущества, или имущественных прав, связанных с объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение.

19. Датой, по состоянию на которую произведена оценка, является "31" июля 2016 г.

20. При проведении оценки, Оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения кем-либо в будущем) подобных факторов.

21. Некоторые данные (например, площадь, размер предложения, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к отчету распечаток. Это связано

с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком производились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

22. Часть объектов недвижимости, а именно:

- Проходная, пл. 11,9 кв.м.;
- Служебное, пл. 16,5 кв.м.;

расположены на земельном участке, кадастровый № 77:07:0015006:1123, находящимся в муниципальной собственности. Правовые отношения в части пользования данным земельным участком на которых расположены данные объекты, надлежащим образом не оформлены. Оценка проводилась из допущения о несущественности влияния данного факта на итоговую рыночную стоимость Объекта оценки.

23. По сведениям Заказчика под земельным участком, на котором расположена оцениваемая производственная база, проходит линия метро. Однако в предоставленных Заказчиком документах (Свидетельствах о собственности, кадастровых паспортах, выписках из ЕГРП), сервитуты, ограничения и другие какие-либо сведения относительно данной линии метрополитена отсутствуют. На основании этого оценка проводилась из допущения о несущественности влияния данного фактора на рыночную стоимость.

24. На основании документов, предоставленных Заказчиком, оцениваемое имущество имеет ограничения (обременения) права в виде залога (ипотеки). Оцениваемые объекты находятся в залоге (ипотеке) ПАО "Банк ВТБ"¹. Ст. 342 Гражданского кодекса РФ и ст. 43–46 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" предусматривают, что имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека). На основании этого определение рыночной стоимости для целей настоящего Отчета производилось без учета данного обременения.

25. На дату осмотра объекты недвижимости, входящие в состав объекта оценки, обладают всеми коммуникациями, указанным в технической документации, представленной заказчиком. Функционирование коммуникаций не проверялось.

26. Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте Отчета оговариваются специальные допущения и ограничивающие обстоятельства.

1.6. ПРЕДЕЛЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

1. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

2. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297.

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298.

¹ Оценщик не располагал информацией о наличии залога (ипотеки) оцениваемого имущества в других банках

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014 г.
5. Стандарты саморегулируемой организации Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»:
 - 5.1. СНМД РОО 02-011-2015. Типовые правила профессиональной этики оценщиков
 - 5.2. ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки.
 - 5.3. ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости.
 - 5.4. ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке.
 - 5.5. ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости.
 - 5.6. ССО РОО 1-09-2015. Оценка для целей залога.
 - 5.7. СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами.

Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки объекта оценки

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности.

Обязательность применения ССО РОО 2015 обусловлена тем, что Оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке. Настоящие стандарты обязательны к применению для всех членов саморегулируемой организации Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

1.8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие настоящий отчет лица настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у него данными и исходя из знаний и убеждений:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, насколько нам известно, верны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий и являются нашими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами.
3. Мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Наше вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.
5. Нами был произведен личный осмотр объекта оценки.
6. Ни одно лицо не оказывало существенного профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет.
7. Наш анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки ФСО 1 – ФСО 3.
8. Оцененная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки: "31" июля 2016 г.

1.9. ОБЩИЕ ОЦЕНОЧНЫЕ ПОНЯТИЯ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплачиваемая за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
- При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.
- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
- Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
- Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
- При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или воспроизводства объекта оценки, либо цены, уплаченной покупателем за объект оценки.
- При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
- Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается от даты его выставления на открытый рынок (публичная оферта) до даты совершения сделки с ним.

1.10. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В данном разделе Оценщик составляет план процесса оценки, где отражает основные действия, связанные с выполняемой работой.

Табл.1 План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Источник информации: анализ Оценщика

Табл.2 Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т.п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический	Проведено

	паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения)	
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение: сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено

Источник информации: анализ Оценщика

1.11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по разным каналам с привлечением различных источников данных.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- перечень исходных документов, предоставленных заказчиком и используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости;
- информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости, управления недвижимостью;
- правовая, учебная и методическая литература.

Перечень исходных документов, предоставленных заказчиком и используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Настоящее оценочное исследование основывается на информации об объекте оценки, предоставленной Заказчиком оценки. Ниже представлен перечень исходных документов, предоставленных для анализа Заказчиком, и используемых при проведении оценочных работ и устанавливающие количественные и качественные характеристик объектов оценки:

Табл. 3 Перечень свидетельств о регистрации прав для оцениваемых зданий и сооружений

Наименование	№ стр.	Инв.№	S, кв. м	Правоудостоверяющие документы	Кадастровый №
Гараж	1	3958/12 (02000138)	85,80	свидетельство о гос. рег. права серия 77-АН №179759 от 26.06.2011 г.	77:07:0015006:1119
Склад	2	3958/12 (02000139)	708,00	свидетельство о гос. регистрации права серия 77-АН №179757 от 26.06.2011 г.	77-77-07/001/2011-386
Склад	3	3958/12 (02000140)	1106,80	свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы А №0017835 от 10.04.1996 г.	77:07:0015006:1120
Склад	4	3958/12 (02000141)	748,8	свидетельство о гос. регистрации права серия 77-АН №179756 от 26.06.2011 г.	77-77-07/001/2011-389
Здание	5	3958/12 (02000142)	402,10	свидетельство о гос. Регистрации права серия 77-АН №179752 от 26.06.2011 г.	77:07:0015006:1121
Проходная	6	3958/12 (02000143)	11,90	свидетельство о гос. Регистрации права серия 77-АН №179758 от 26.06.2011 г.	77:07:0015006:1123
Службное	7	3958/12 (02000144)	16,50	свидетельство о гос. Регистрации права серия 77-АН №179758 от 26.06.2011 г.	77:07:0015006:1123
Земельный участок			12476,00	договор аренды №М-07-004268 от 08.02.1996 г.	77:07:0015006:2

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Также Заказчиком были предоставлены технические паспорта БТИ (от 17.06.2016 г., дата последнего обследования 12.11.2008. г.) на оцениваемые здания и сооружения за исключением строения №3.

Копии указанных выше исходных документов представлены в Приложении к настоящему отчету. В течение оговоренного законодательством периода, иные не представленные в Приложении к настоящему отчету исходные документы будут храниться в архивах Оценщика, а также в делах Арбитражного управляющего.

Информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости.

Была использована информация об итогах социально-экономического развития РФ, подготовленная Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации. И опубликованная на официальном сайте (www.economy.gov.ru). Центральным Банком РФ (www.cbr.ru). Федеральной службой государственной статистики (www.gks.ru).

Информация, использованная в расчетах.

В рамках сравнительного и доходного подхода были использованы данные о ценах предложений и ставок аренды недвижимости по соответствующему сектору рынка.

Информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости, управления недвижимостью. Были проанализированы все доступные данные по рынкам в Псковской области – как прошлые, так и текущие.

Учебная, правовая и методическая литература.

1. Гражданский Кодекс РФ. Части 1 и 2.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122 от 21 июля 1997 года.
3. Грязнова, Федотова. «Оценка недвижимости». – Москва. – 2003 г.
4. Болдырев, Федоров. «Введение в теорию оценки недвижимости». – Москва. – 1997 г.
5. Григорьев. «Оценка и переоценка основных фондов». – Москва. – 1997 г.
6. Коростелев. «Оценка недвижимости». – Москва. – 1998 г.
7. Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости». — СПб: «Питер», 2001. — 336 с.
8. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», СПб: "Издательство СПбГТУ", 1997 г.
9. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М: "Финансы и статистика", 2008 г.

1.12. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью конкурсного управляющего Чулкова Виталия Николаевича. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Заказчиком предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки объекта оценки. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, состоящих из семи зданий и сооружений общей площадью 3079 кв. м. Назначение данных зданий и сооружений – административное и производственно-складское. Данные строения расположены на земельном участке площадью 12 476 кв. м., категории земель населенных пунктов с назначением для размещения промышленных объектов. При этом два здания, входящих в состав Объекта оценки расположены на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности. Все объекты недвижимости расположены по адресу: 119619, г. Москва, ул. Производственная, вл. 21

2.1. АНАЛИЗ ПРАВ

Согласно с ГК РФ (ч. I, ст.130) 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.

В соответствии с ч. I, ст.131 ГК РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре, учреждениями юстиции. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Оценивается право собственности на объекты недвижимого имущества ОАО «Мосинжстройкомплект», а также право пользования земельным участком, принадлежащим ОАО «Мосинжстройкомплект» на праве аренды.

Данные о правообладателе оцениваемого объекта представлены в Табл. 4 настоящего отчета и установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки Оценщик полагался на эти данные и отдельно их не проверяли.

Табл. 4 Описание оцениваемых прав на объект оценки

Объект оценки	Недвижимое имущество, принадлежащее ОАО "МОСИНЖСТРОЙКОМПЛЕКТ", в виде производственной базы, состоящей из 7 строений, общей площадью 3079 кв.м., расположенных на земельном участке пл. 12476 кв. м.
Субъекты права	ОАО «Мосинжстройкомплект»
Вид права	Право собственности на здания и сооружения, право аренды на земельный участок.
Существующие ограничения (обременения)	Ипотека в силу закона

Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Табл. 5 Сведения о собственнике объекта оценки

Полное наименование	Открытое Акционерное Общество «По изготовлению строительных конструкций и комплектации инженерного строительства»
Краткое наименование	ОАО «Мосинжстройкомплект»
Адрес	119619, г. Москва, ул. Производственная, д. 21, БАЗА-4, стр. 5
ОГРН	1027700042040 от 19.07.2002
ИНН/КПП	7702141911/ 772901001

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Копии правоустанавливающих документов представлены в Приложении к настоящему отчету.

2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ ОЦЕНИВАЕМОГО ПРАВА

Оцениваемое имущество обременено в силу закона.

Определением арбитражного суда города Москвы от 02.12.2015 года по делу № А40-161189/2014 ОАО «Мосинжстройкомплект» признано несостоятельным должником (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство.

Также оцениваемое имущество является предметом залога в силу следующих Договоров об ипотеке:

Табл. 6 Перечень договоров об ипотеке

наименование залогодержателя	тип договора	№ договора	дата договора
ОАО «ТрансКредитБанк»	залога (ипотеки)	№ К2600/10-0081/10/3060	24.10.2012
ОАО Банк ВТБ	уступки прав (требований)	№ Ц2600/10-0081/10	29.07.2013

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

между ПАО «Банк ВТБ» и ОАО «Мосинжстройкомплект». Ниже в таблице показаны залоговые стоимости зданий и земельных участков – объектов залога.

Табл. 7 Залоговые стоимости объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта оценки

Наименование	№ строения	Инв.№	S, кв.м	Кадастровый номер	Залоговая стоимость, руб.
Гараж	1	3958/12 (02000138)	85,80	77:07:0015006:1119	3 174 396,00
Склад	2	3958/12 (02000139)	708,00	77-77-07/001/2011-386	26 194 314,00
Склад	4	3958/12 (02000141)	748,8	77-77-07/001/2011-389	27 703 806,00
Здание	5	3958/12 (02000142)	402,10	77:07:0015006:1121	14 876 742,00
Проходная	6	3958/12 (02000143)	11,90	77:07:0015006:1123	440 272,00
Служебное	7	3958/12 (02000144)	16,50	77:07:0015006:1123	610 461,00

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Наличие обременений исследуется только с точки зрения их влияния на экономические интересы собственника имущества и на ожидания потенциального покупателя данного имущества.

Согласно п.2 ст.131 Федерального Закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в составе представленного для оценки имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога. Поскольку оценочные работы проводятся в рамках Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», то оценка выполняется из предположения отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

По сведениям Заказчика под земельным участком, на котором расположена оцениваемая производственная база, проходит линия метро.

Рис. 1 Схема пролегания линии метрополитена



Источник информации: документы предоставленные заказчиком

Однако в предоставленных документах (Свидетельствах о собственности, кадастровых паспортах, выписках из ЕГРП), сервитуты, ограничения и другие какие-либо сведения относительно данной линии метрополитена отсутствуют. На основании этого оценка выполняется исходя из предположения о несущественности влияния данного фактора на рыночную стоимость.

2.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Осмотр объекта оценки проводился 05 июля 2016 г. и состоял из наружного и внутреннего осмотра объекта оценки. Оценщиком, были сделаны фотографии внутреннего и внешнего состояния объекта оценки.

В процессе осмотра Оценщик произвел фотографирование имущества, провел интервьюирование представителей Собственника на предмет характеристик и состояния имущества, входящего в состав объекта оценки. На основании визуального осмотра и представленной информации, можно

сделать вывод, что большая часть помещений находятся в рабочем состоянии и может эксплуатироваться.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки проводилось на основании предоставленных документов, на основании внешнего осмотра, на основании данных полученных от представителей заказчика.

По результатам осмотра Объекта оценки обнаружено расхождения между документами БТИ и свидетельствами о праве собственности, подробнее см. п. 2.5, стр. 19.

2.4. ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

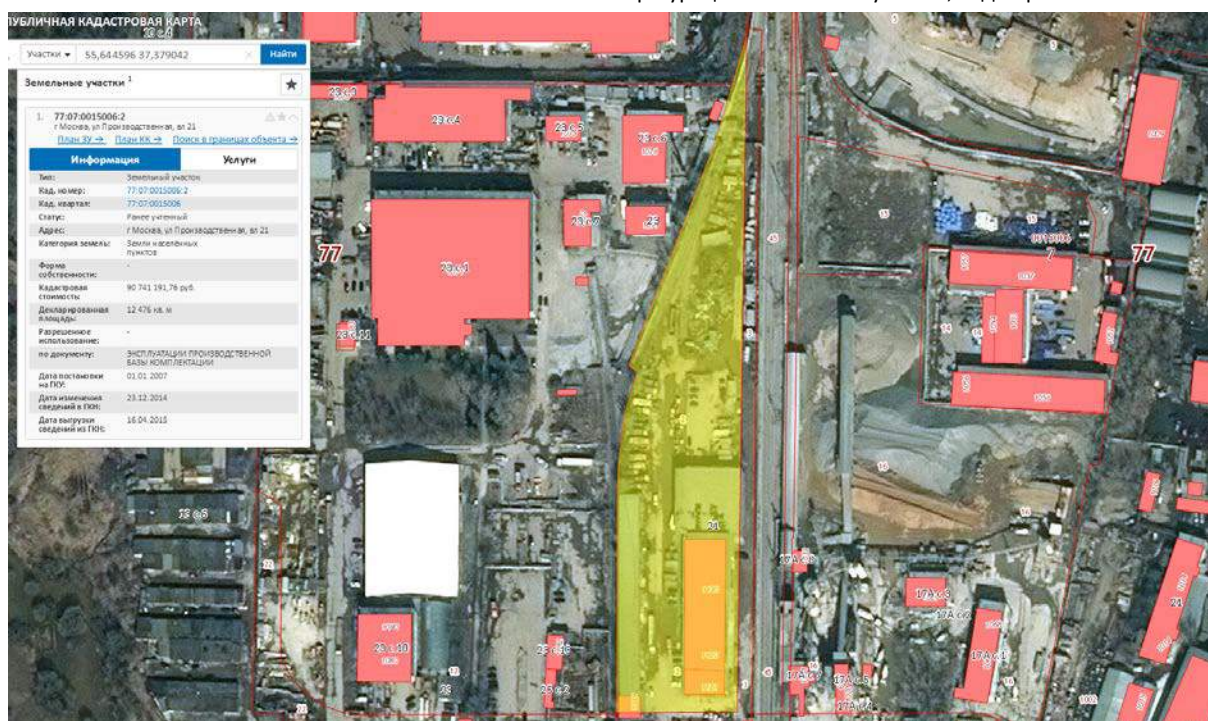
Описание Объекта оценки приведено согласно предоставленным Заказчиком данных копий документов.

Табл. 8 Описание характеристик земельного участка, кадастровый №60:25:040401:60

Параметры	Земельный участок
Адрес	119619, г. Москва, ул. Производственная, вл. 21
Окружающая застройка	Административная и промышленная застройка
Кадастровый номер участка	77:07:0015006:2
Площадь земельного участка, кв. м	12 476
Права на земельный участок	Право аренды
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	ЭКСПЛУАТАЦИИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ БАЗЫ КОМПЛЕКТАЦИИ
Кадастровая стоимость, руб.	90 741 191,76
Правоустанавливающие документы	договор аренды №М-07-004268 от "08" февраля 1996 г.
Наличие обременений	банкротство
Инженерное обеспечение участка	водопровод, канализация, электроснабжение.
Наличие железнодорожной ветки	Имеется, на балансе Заказчика.
Типичное использование окружающей недвижимости	Производственно-складские объекты, а также объекты по обслуживанию данной зоны
Транспортная доступность	Средняя
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по району Солнцево города Москвы. Уровень шума высокий – обусловлен расположением объекта оценки в сложившейся промышленной зоне
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары, автомобильная парковка стихийная на прилегающей территории
Наличие сервитута	Не зарегистрированы

Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Рис. 2 Локальное местоположение и конфигурация земельного участка, кадастровый №60:25:040401:60



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

Здание	Гараж	Склад	Склад	Склад
Адрес	ул Производственная, вл 21			
Номер строения	1	2	3	4
Правоустанавливающие документы	свидетельство о гос. регистрации права серия 77-АН №179759 от 26.06.2011 г.	свидетельство о гос. регистрации права серия 77-АН №179757 от 26.06.2011 г.	свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы А №0017835 от 10.04.1996 г.	свидетельство о гос. регистрации права серия 77-АН №179756 от 26.06.2011 г.
Год постройки (степень строительной готовности)	1978	1978	1974	1976
Инвентарный номер	3958/12 (02000138)	3958/12 (02000139)	3958/12 (02000140)	3958/12 (02000141)
Кадастровый (или условный) номер	77:07:0015006:1119	77-77-07/001/2011-386	77:07:0015006:1120	77-77-07/001/2011-389
Кадастровая стоимость, руб.	2 310 694,39		64 474 749,79	
Назначение	нежилое			
Этажность (количество этажей)	1	1	1	1
Подземная часть	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-6	КС-1	КС-6
Процент износа согласно данным БТИ, %	22%	н/д	31%	н/д
Процент износа здания определенный оценщиком, %	35%	35%	35%	35%
Площадь застройки, кв. м	99	708	1107	761
Высота здания, м	7,3	7,3	9	5,5
Строительный объем, куб. м	723	5168	9963	4118,4
Общая площадь здания, кв. м.	85,8	708	1106,8	748,8
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	н/д	н/д	н/д	н/д
Остаточная стоимость по состоянию на дату оценки, руб.	н/д	н/д	н/д	н/д
Окружающая застройка	Административно-производственная застройка			
Положение здания	На территории производственной базы			
	Юридический статус			
Право на объект оценки	Собственность			
Наличие обременения	Ипотека			
Наличие сервитута	н/д			

Источник информации: данные кадастрового паспорта, данные, предоставленные Заказчиком

Здание	Здание	Проходная	Служебное
Адрес	ул. Производственная, вл. 21		
Номер строения	5	6	7
Правоустанавливающие документы	свидетельство о гос. Регистрации права серия 77-АН №179752 от 26.06.2011 г.	свидетельство о гос. Регистрации права серия 77-АН №179755 от 26.06.2011 г.	свидетельство о гос. Регистрации права серия 77-АН №179758 от 26.06.2011 г.
Год постройки (степень строительной готовности)	1974	1976	1978
Инвентарный номер	3958/12 (02000142)	3958/12 (02000143)	3958/12 (02000144)
Кадастровый (или условный) номер	77:07:0015006:1121	77:07:0015006:1122	77:07:0015006:1123
Кадастровая стоимость, руб.	32 270 881,31	247 170,26	342 715,07
Назначение	нежилое		
Этажность (количество этажей)	2	1	1
Подземная часть	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1	КС-1
Процент износа согласно данным БТИ, %	38%	29%	н/д
Процент износа здания определенный Оценщиком, %	40%	40%	35%
Площадь застройки, кв. м	260,8	15,5	23,6
Высота здания, м	6	2,8	3,3-2,4
Строительный объем, куб. м	1384	43,4	74
Общая площадь здания, кв. м.	402,1	11,9	16,5
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	н/д	н/д	н/д
Остаточная стоимость по состоянию на дату оценки, руб.	н/д	н/д	н/д
Окружающая застройка	Административно-производственная застройка		
Положение здания	На территории производственной базы		
	Юридический статус		
Право на объект оценки	Собственность		
Наличие обременения	Ипотека		
Наличие сервитута	н/д		

Источник информации: данные кадастрового паспорта, данные, предоставленные Заказчиком

Табл. 11 Описание конструктивных особенностей объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки

Здание	Гараж	Склад	Склад	Склад
Фундамент	Железобетонный	Железобетонный	Железобетонный	Железобетонный
Наружные стены	Кирпичные	Металлические	Кирпичные	Металлические
Перегородки			Кирпичные	-
Перекрытия	Железобетонные	Металлические	Железобетонные	-
Кровля	Железная	Металлическая	Рубероид	Металлическая
Выводы по состоянию несущих элементов здания	Находится в удовлетворительном состоянии	Находится в удовлетворительном состоянии	Находится в удовлетворительном состоянии	Находится в удовлетворительном состоянии
Инженерное оборудование и коммуникации				
Водопровод			-	
Канализация			-	
Электроосвещение			имеется	
Газоснабжение			-	
Теплоснабжение	централизованное	-	централизованное	-
Вентиляция			естественная	
Телефон			-	
Выводы по состоянию инженерного оборудования и коммуникаций	Находится в удовлетворительном состоянии	Находится в удовлетворительном состоянии	Находится в удовлетворительном состоянии	Находится в удовлетворительном состоянии
Внутренняя отделка здания				
Окна	-	-	-	-
Двери	мет. ворота	мет. ворота	мет. ворота	мет. ворота
Полочное покрытие	-	-	-	-
Настенное покрытие	снаружи обшиты гофр. железом	-	-	-
Напольное покрытие	Бетонные	Бетонные	Бетонные	Бетонные
Выводы по состоянию внутренней отделки	Находится в удовлетворительном состоянии	Находится в удовлетворительном состоянии	Находится в удовлетворительном состоянии	Находится в удовлетворительном состоянии
Общая информация по оцениваемому зданию				
Общая площадь оцениваемых помещений, кв. м	85,80	708,00	1 106,80	748,80
Площадь основных помещений, кв. м.	85,80	708,00	1 106,80	748,80
Площадь вспомогательных помещений, кв. м.	-	-	-	-

Источник информации: данные кадастрового паспорта, данные предоставленные Заказчиком, осмотр объекта Оценщиком

Табл. 12 Описание конструктивных особенностей объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки (продолжение)

Здание	Здание	Проходная	Службное
Фундамент	Железобетонный	Железобетонный	Железобетонный
Наружные стены	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные	-	-
Перекрытия	Железобетонные	Железобетонные	Железобетонные
Кровля	Рубероид	Железная	мягкая рулонная
<i>Выводы по состоянию несущих элементов здания</i>	Находится в удовлетворительном состоянии	Находится в удовлетворительном состоянии	Находится в удовлетворительном состоянии
Инженерное оборудование и коммуникации			
Водопровод	имеется	-	-
Канализация	централизованное	-	-
Электроосвещение		имеется	
Газоснабжение	-	-	-
Теплоснабжение	централизованное	-	-
Вентиляция		естественная	
Телефон	имеется	-	-
<i>Выводы по состоянию инженерного оборудования и коммуникаций</i>	Находится в удовлетворительном состоянии	Находится в удовлетворительном состоянии	Находится в удовлетворительном состоянии
Внутренняя отделка здания			
Окна	Двойные створные	Двойные створные	Двойные створные
Двери	простые филенчаые	простые филенчаые	простые филенчаые
Полочное покрытие	побелка	побелка	побелка
Настенное покрытие	Штукатурка, побелка	Штукатурка, побелка	окраска
Напольное покрытие	Линолеум, Плитка	Линолеум	дощатые
<i>Выводы по состоянию внутренней отделки</i>	Находится в удовлетворительном состоянии	Находится в удовлетворительном состоянии	Находится в удовлетворительном состоянии
Общая информация по оцениваемому зданию			
Общая площадь оцениваемых помещений, кв. м	402,10	11,90	16,50
Площадь основных помещений, кв. м.	336,90	7,10	6,80
Площадь вспомогательных помещений, кв. м.	65,20	4,80	9,70

Источник информации: данные кадастрового паспорта, данные предоставленные Заказчиком, осмотр объекта Оценщиком

2.5. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

Здания и сооружения, входящие в состав оцениваемого имущества, представляют собой преимущественно объекты производственно-складского назначения. Перечень объектов оценки представлен в таблицах выше (Табл. 9-

Табл. 12).

В состав оцениваемого имущества входят 7 зданий и сооружений общей площадью 3 079 кв. м.

Комплекс образован капитальными кирпичными и некапитальными металлическими строениями, 1974-1978 годов постройки. Площадь неотапливаемых складов составляет 1456,8 кв.м., административно-офисных помещений 430,5 кв. м.

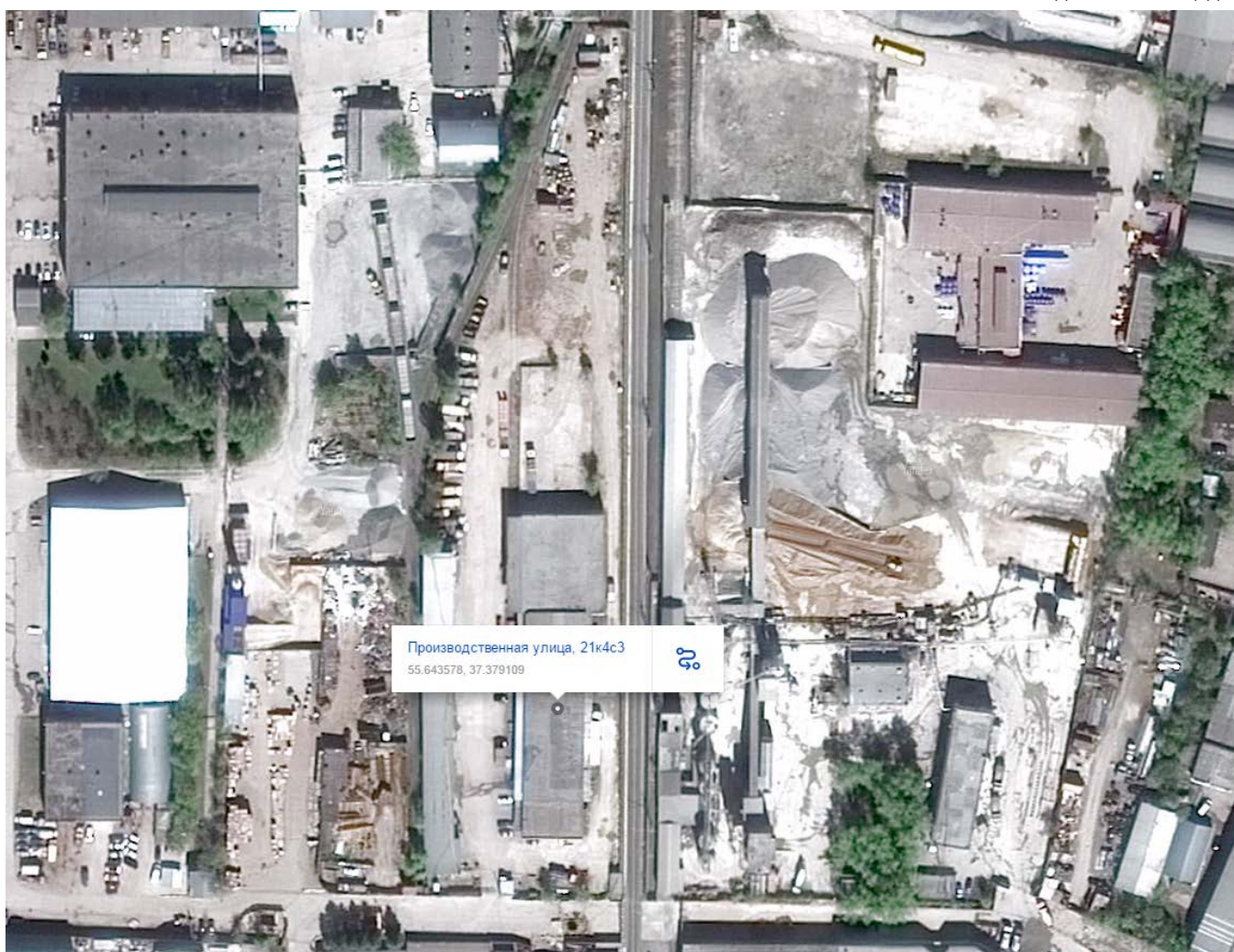
Оцениваемые здания, находятся в рабочем состоянии и эксплуатируются согласно назначению.

Имеются расхождения в площади Склада, строение №3. Согласно паспорту БТИ общая площадь строения №3 составляет 1892,7 кв. м., в тоже время согласно свидетельства внесении в реестр собственности на территории г. Москвы А №0017835 от 10.04.1996 г. площадь данного здания составляет 1201,4 кв. м. Данные расхождения образовались в результате возведения одним из Арендаторов Заказчика металлических антресолей.

Так же Оценщику была представлена справка из БТИ, в которой говорится о том, что в свидетельстве указаны неверные данные по площади первого этажа здания и после внесения исправлений, она составляет 1106,8 кв. м.

Локальное расположение зданий и сооружений на площадке приведено на рисунке ниже.

Рис. 3 Расположение зданий на площадке



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/?um=constructor:1WMgluKg1pu-Kuv99ayyRP42HvDsTivf&source=constructor>

2.6. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно существующему административно-территориальному делению оцениваемое имущество расположено в Солнцевском районе г. Москвы. Местоположение объектов приведено на рисунках ниже.

Рис. 4 Расположение района Солнцево на карте г. Москвы



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

Рис. 5 Расположение объектов на карте Псковской области



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

Общая информация

Солнцево — район в Москве, расположенный в Западном административном округе за пределами МКАД, а также соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование. Названы в честь бывшего города Солнцево.

По данным на 2010 год, площадь района составляет 1129 га. Плотность населения — 1027,8 чел./кв. км, площадь жилого фонда — 2058,4 тыс. кв. м (2010 год).

Транспорт

На территории района нет станций метрополитена. Ближайшими являются «Юго-Западная» и «Проспект Вернадского». Началось строительство Калининско-Солнцевской линии Московского метрополитена, которое будет завершено к 2017 году. Со времен отнесения Солнцева к поселкам городского типа были пущены 4 маршрута автобуса — 720, 752, 718, 729, а в 2013 году на остановках было вывешено расписание их движения. Впоследствии Управа города обратилась в «Мосгортранс» с просьбой о сокращении интервала движения автобусов до примерно 10 минут.

На территории района функционирует вертолётная площадка Солнцево (бывший аэродром экспериментальной авиации).

Инфраструктура

В районе действует несколько промышленных предприятий, в том числе ДСК-3 в Вострякове и две ТЭЦ. Работает кинотеатр «Солнцево», библиотека и выставочный зал. На территории района функционируют несколько медицинских учреждений, стоматологические клиники, маммологический кабинет, спортивно-оздоровительный центр «Радужный», также на территории находится 17-я городская больница. Столовая общественного питания и место для проведения свадебных и иных торжеств открыты в Управе «Солнцево». На территории района открылись 2 бассейна и спортивно-оздоровительных клуба.

2.7. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На момент оценки текущее использование Объекта оценки – размещение и эксплуатация производственной базы, т.е. по прямому назначению.

2.8. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Как было отмечено ранее, имеется расхождение между данными указанными в паспорте БТИ и свидетельстве о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы. Данное расхождение возникло в результате возведения антресолей второго этажа из металлических конструкций хоз. способом. Проектной, разрешительной документации на данные изменение перепланировок здания Оценщику не предъявлено.

В ходе анализа рассматривалось два варианта разрешения этой неточности в документах.

1. Узаконить имеющиеся перепланировки строения №3.
2. Снести металлические конструкции и привести состояние здания в первоначальное.

В первом случае необходимо заказывать в специализированных проектных организациях проект и последующую техническую экспертизу данного проекта. Однако Заказчик находится в тяжелом финансовом положении (банкрот), у него нет финансовой возможности заказать такой проект. При этом совершение сделки по продаже имущества банкрота на торгах, без узаконивания данного переоборудования строения №3 невозможно.

В случае второго варианта, выход металлолома, оставшегося после разборки данных антресолей перекроет затраты на разборку данных конструкций.

На основании данных рассуждений Оценщик рассчитывал стоимость строения №3 исходя из допущения о площади данного строения равного площади первого этажа в размере 1106,8 кв. м. В ходе анализа представленных документов и при проведении анализа информации, могущей иметь отношение к объекту оценки, других факторов и характеристик, имеющих отношение к объекту оценки, существенно влияющих на результаты оценки объекта оценки, Оценщиком выявлено не было.

2.9. ОБЩИЙ ВЫВОД ПО ОПИСАНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты недвижимости расположены на земельном участке, право аренды которым принадлежит ОАО «Мосинжстройкомплект». Территория огорожена, вход осуществляется по пропускам через КПП со стороны ул. Производственной. Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой комплекс зданий производственной базы.

2.10. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии внешнего вида и внутреннего состояния Объекта оценки приведены в приложении к настоящему отчету.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

3.1. АЛГОРИТМ ПРОВЕДЕНИЯ АНАЛИЗА НЭИ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Согласно п. 10 ФСО № 1, при определении наиболее эффективного использования Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования² выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;

формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

В части, касающейся критерия юридической допустимости, при определении НЭИ следует руководствоваться нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объекта оценки, при определении НЭИ следует рассматривать варианты его использования с учетом такого допущения.

Наиболее эффективное использование определяется в два этапа:

- сначала, для земельного участка как условно незастроенного;
- затем, для земельного участка с существующими улучшениями.

3.2. АНАЛИЗ НЭИ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- Закон РФ от 25.10.2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ";
- Земельный кодекс РФ от 05.10.2001 г. №136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ.

Юридическая правомочность

Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

² Источник информации: стр. 86 «Оценка стоимости недвижимости», С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Москва, 2003 г., Интерпрреклама.

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Исходя из юридической правомочности, Исполнитель пришел к следующим выводам: единственно возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка, является использование их для размещения объектов производственно-складского назначения; остальные критерии анализа наиболее эффективного использования земельного участка не рассматриваются в силу юридической неправомочности.

Физическая возможность

Рельеф участков ровный, форма – неправильный многоугольник. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объектов недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельных участков для размещения объектов производственно-складского назначения.

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность

Земельный участок, находится в промышленной зоне Солнцевского района города Москвы. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данные участки необходимо использовать для размещения объектов производственно-складского назначения.

Итог вышеизложенного представлен в Табл. 13

Табл. 13 Анализ наиболее эффективного использования рассматриваемых земельных участков

Варианты наилучшего и наиболее эффективного использования	Законодательная разрешенность	Физическая осуществимость	Экономическая целесообразность	Максимальная продуктивность
Торговая недвижимость	-	-	-	-
Жилая недвижимость	-	-	-	-
Офисная недвижимость	-	-	-	-
Производственно-складская недвижимость	+	+	+	+

Источник информации: анализ данных Оценщиком

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием рассматриваемых земельных участков, является размещение на них объектов производственно-складского назначения.

3.3. АНАЛИЗ НЭИ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩИМИ УЛУЧШЕНИЯМИ

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строения;
- использование объекта в текущем состоянии;

- реконструкция или обновление.

По результатам фотофиксации зданий, проведенной Исполнителем, было сделано заключение о пригодном для эксплуатации состоянии основных несущих конструкций (фундаменты, стены и перекрытия) и короткоживущих элементов зданий.

В данном случае снос расположенных на участках строений не является финансово целесообразным, поскольку рассматриваемые объекты недвижимости находятся в пригодном для эксплуатации состоянии, а, следовательно, не исчерпали свои позитивные конструкционные и экономические возможности.

Проведение ремонтных работ целесообразно и позволит эксплуатировать данные объекты в соответствии с их назначением.

Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: 119619, г. Москва, ул. Производственная, вл. 21, представляет собой производственный комплекс, но необходимо отметить, что:

- недвижимое имущество производственных комплексов задействовано в производственном процессе частично, предприятия работают не на полную производственную мощность;
- нарушен производственный цикл, взаимодействие с поставщиками сырья и покупателями продукции;
- за последние несколько лет наблюдалось значительное снижение объемов выпускаемой продукции, что в последствии отрицательно повлияло на операционную рентабельность деятельности компаний;
- предприятие находится в стадии банкротства.

Таким образом, учитывая цели оценки, финансово целесообразным и максимально эффективным вариантом является реализация данной базы в составе единого комплекса.

Вывод. Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемых объектов, Оценщик, пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является продолжение текущего использования в качестве объекта производственно-складского назначения.

4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ МОСКВЫ – ОБЗОР ЗА 2015 ГОД

В 2015 году изменений на рынке земельных участков Москвы и Подмосковья не было. Динамика отмечена только для отдельных сегментов. Несмотря на кризис, инвесторы продолжают рассматривать этот сегмент рынка как выгодное капиталовложение.

Общая характеристика рынка земель Москвы

Вопрос покупки свободных земельных участков в Москве остается важным, несмотря на кризис.

Активность по приобретению земель остается за региональными застройщиками, например, из Екатеринбурга, Тюмени, Ижевска и т.д. Их в первую очередь привлекает конечная прибыль, поскольку в Москве она выше, чем в регионах.

Проблему нехватки свободных земель решил и законопроект о расширении территории, подписанный еще в 2011 году. Основой закона было присоединение в Москве более 150 га земель. Эксперты уверены, что еще в течение нескольких лет проблемы нехватки земель в Москве не будет.

Единственная проблема присоединения новых земель связана с экологией. Дело в том, что 39% земли относятся к категории лесного фонда. Новые неосвоенные территории планируется выделить под государственную постройку и жилищное строительство. Планируется, что освоенная территория предоставит жилье и рабочие места более чем для 2 млн жителей, так что проблемы экологии отодвигаются на второй план.

Табл. 14 Количество свободных земель Москвы и области по округам, Га

Центральный	6 617,55
Северо-Восточный	10 188,30
Восточный	15 483,55
Юго-Восточный	11 755,97
Южный	13 177,29
Юго-Западный	11 136,22
Западный	15 303,43
Северо-Западный	9 328,10
Северный	11 372,6
Зеленоградский	3 719,99
ИТОГО:	108 083,00

Источник информации: <https://regionalrealty.ru/library/zemelnye-uchastki-moskvy/>

Данная статистика учитывает только ту землю, которая в соответствии с земельным законом имеет статус федеральной собственности или собственности субъектов РФ.

Земля под коммерческую застройку

Спрос

Еще в 2014 году на этот сегмент рынка отличался спросом, который сохраняется и по сей день. Показатель спроса на земли сельскохозяйственного назначения с осени 2014 года остаются высокими.

Территориально география спроса не изменилась. Инвесторы ориентируются на земли южного и северного Подмосковья. Также 29% показателя спроса установилось на территории Минского, Можайского, Новорижского шоссе. Но с каждым годом свободных площадей здесь становится меньше.

Востребованными остаются земли на восточной и юго-восточной части столицы. Это связано с плохой транспортной развязкой. Но для тех инвесторов, которые покупают землю для строительство АЗС, отсутствие транспортной развязки не важно.

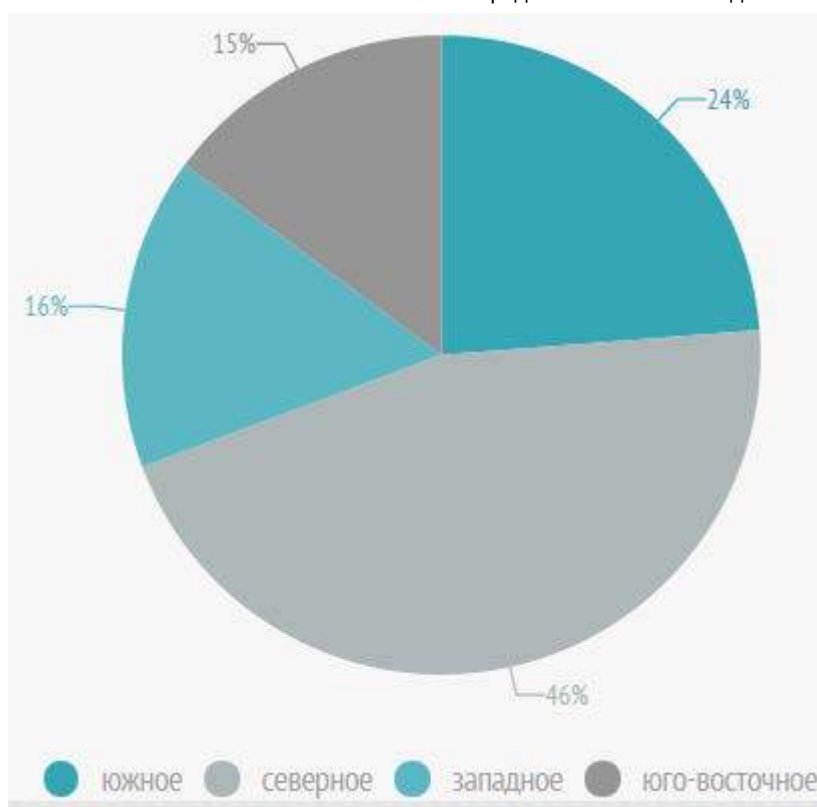
Предложение

59% свободных участков предлагается на линии прохождения основных трасс. В эти же районы и распространяется спрос. Еще недавно половина предложений отдавалась участкам, удаленным максимум на 15 км от МКАД. Но сегодня их не осталось, поэтому предложения ориентируются на участки, удаленные максимум на 30 км от МКАД.

Предложение напрямую зависит от спроса. Поскольку люди ориентируются на приобретение земли с оформленными документами, например, проведенным межеванием и проложенными коммуникациями, то и предложения соответствуют этим критериям. Но по сравнению с землями сельскохозяйственного назначения, коммерческая земля продается менее активно, даже с соблюдением законодательных норм по оформлению документов.

Для наглядности рассмотрим таблицу объема предложений свободных земель по географическому положению в Московской области.

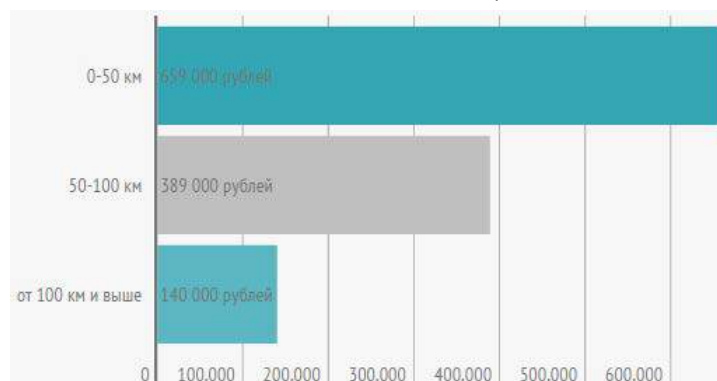
Рис. 6 Объем предложений земель под коммерцию Московской области



Источник информации: <https://regionalrealty.ru/library/zemelnye-uchastki-moskvy/>

Следовательно, наиболее перспективными районами для строительства коммерческих объектов можно считать северное и южное направление.

Рис. 7 Стоимость земель под коммерцию в зависимости от удаленности от МКАД, руб/сотку



Источник информации: <https://regionalrealty.ru/library/zemelnye-uchastki-moskvy/>

4.2. РЫНОК КУПИ-ПРОДАЖИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ. МАРТ 2016

В марте на продажу предлагалось 1286 объектов общей площадью 2 020 тыс. кв.м и общей стоимостью 6,358 млрд. \$, что ниже показателя февраля 2016 г. на 35% по количеству и на 48% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в долларах выросла на 3% и составила 3 148 \$/кв.м. Курс доллара в марте снизился на 9%, поэтому в рублевом эквиваленте снижение цены составило 6%. Средневзвешенная цена в рублевом эквиваленте составила 221 304 руб./кв.м. За последние 12 месяцев цены в долларах снизились на 10%, а в рублях - выросли на 5%.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составила 62%. Далее идут помещения свободного назначения (16%), производственно-складские помещения (14%) и торговые помещения (7%).

Табл. 15 Динамика на рынке в целом

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	1 286	6 358	2 020	1,57	3 148
К февралю 2016	▼-35%	▼-46%	▼-48%	▼-19%	▲+3%
К марту 2015	▼-32%	▼-40%	▼-33%	▼-1%	▼-10%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-march-2016>

Производственно-складские помещения

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

Объем предложения объектов свободного назначения в марте 2016 г. по количеству снизился на 33%, по общей площади – на 34%, составив 173 объекта общей площадью 326 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения по сравнению с февралем снизилась на 17% и составила 2 999 \$/кв.м. Снижение цен произошло, в частности, в силу ухода с рынка дорогого объекта на Лужнецкой наб. (17 781 кв.м, 7 108 \$/кв.м), а также выхода в марте крупных и дешевых объектов на Автомоторной ул. (7 123 кв.м, 963 \$/кв.м) и на Новочеремушинской ул. (8 500 кв.м, 1 000 \$/кв.м).

Табл. 16 Динамика цен на рынке производственно-складские помещения

ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	93	320	287	3,09	1 115
К февралю 2016	▼-51%	▼-55%	▼-53%	▼-5%	▼-4%
К марту 2015	▼-41%	▼-62%	▼-52%	▼-19%	▼-20%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-march-2016>

4.3. ОБЗОР РЫНКА АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ. МАРТ 2016

В марте 2016 г. в аренду предлагалось 2 959 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 676 тыс. кв.м. Объем предложения за март по количеству снизился на 3%, а по общей площади - на 7%.

Средняя арендная ставка за месяц выросла на 10% и составила 265 \$/кв.м/год. Курс доллара снизился на 9%, поэтому данный прирост был фактически переоценкой номинированных в рублях арендных ставок, которые за месяц почти не изменились. Средняя арендная ставка в рублях составила 18 656 руб./кв.м/год. За год, начиная с марта 2015 года, долларовые ставки снизились на 35%, а рублевые – на 24%. Снижение рублевых ставок за год и отсутствие роста за март продолжает быть следствием проблем в макроэкономике.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские (37%) и торговые помещения (13%).

Табл. 17 Динамика в целом по рынку аренды коммерческой недвижимости в г. Москва

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	2 959	364	1 676	0,57	265
К февралю 2016	▼-3%	▲+2%	▼-7%	▼-3%	▲+10%
К марту 2015	▼-31%	▼-56%	▼-31%	0%	▼-35%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-march-2016>

Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в марте 2016 г. составил 512 объектов общей площадью 619 тыс. кв.м, уменьшившись по сравнению с февралем на 5% по количеству и на 9% по общей площади.

Средняя ставка в марте выросла на 6% и составила 96 \$/кв.м/год, при этом ставки по объектам, которые экспонируются уже давно также выросли на 8%, а доля помещений со ставками выше 100 \$/кв.м/год выросла с 26% в феврале до 35% в марте.

ПСР	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	512	58	618,549	1,208	96
К февралю 2016	▼-5%	▼-2%	▼-9%	▼-4%	▲+5%
К марту 2015	▼-27%	▼-38%	▼-17%	▲+14%	▼-27%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-march-2016>

Открытые площадки для хранения и складирования.

Диапазоны ставок аренды открытых площадок для хранения грузов в Москве варьируется в диапазоне от 100 до 200 рублей за кв. м. в месяц. При это стоимость зависит от транспортной доступности данной площадки, удобства заезда большегрузной техники и наличия охраны.

Табл. 18 Выборка по ставкам аренды открытых площадок для хранения грузов.

Расположение	Площадь	Цена предложения	Ставка аренды за кв. м./мес.
м. Октябрьское поле, улица Народного Ополчения	4сот.	2 000 руб./м2/год	166,67
ш. Киевское, 2 км., Саларьево, улица 2-я Новая	23сот.	300 000 руб./месяц	130,43
м. Славянский бульвар, Рябиновая улица, бЗАС4	2сот.	125 руб./м2/месяц	125,00
м. Митино, улица Зенитчиков	5сот.	35 000 руб./месяц	70,00
Москва, Рябиновая улица, бЗАС4	8сот.	100 руб./м2/месяц	100,00
м. Алтуфьево, Илимская улица, ЗАС1	5сот.	100 000 руб./месяц	200,00
м. Славянский бульвар, Минская улица	11сот.	165 000 руб./месяц	150,00
Москва, Рябиновая улица, 45	11сот.	229 167 руб./месяц	208,33
м. Славянский бульвар, Минская улица	20сот.	400 000 руб./месяц	200,00
Москва, Вагоноремонтная улица, 14	45сот.	499 000 руб./месяц	110,89
м. Кунцевская, улица Генерала Дорохова, 10АС2	34.69сот.	500 000 руб./месяц	144,13
м. Выхино, Косинская улица, 11АС2	1га	1 000 000 руб./месяц	100,00
ш. Киевское, 2 км., Саларьево	100сот.	100 руб./м2/месяц	100,00
Москва, Вольная улица	11сот.	110 000 руб./месяц	100,00
		Среднее	136,10

Источник информации: <http://realty.dmir.ru/msk/rent/arenda-kommercheskih-zemel-v-moskve/?mode=tbl>

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ (ОСНОВНЫМ МАГИСТРАЛЯМ)

Рис. 8 Распределение складских площадей введенных в эксплуатацию в 2015 г., классы Аи Б

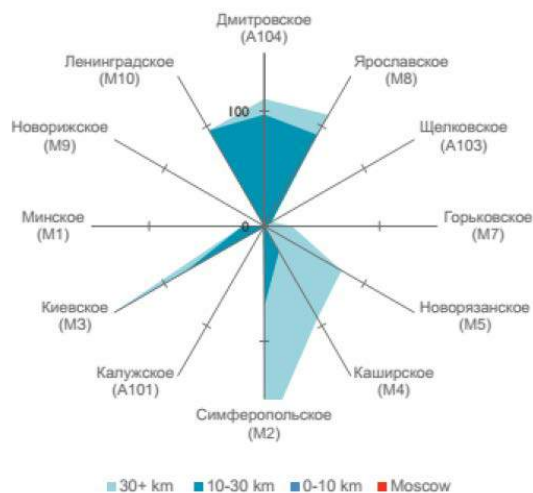
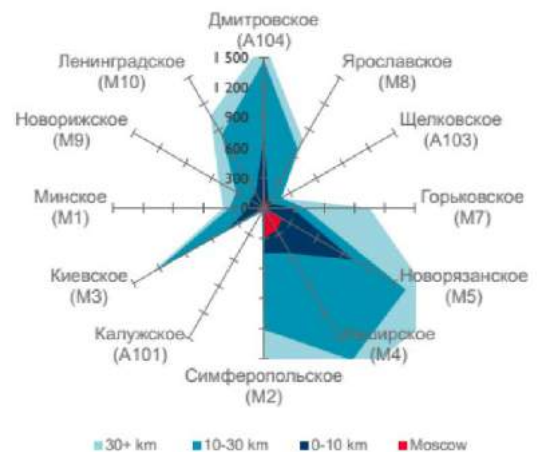


Рис. 9 Распределение существующих складских площадей, классы А и Б



Выводы: Оцениваемый объект недвижимости расположен в одном из направлений, достаточно хорошо обеспеченным производственной и складской недвижимостью. Учитывая состояние базы, коммуникаций и востребованность железнодорожных подъездных путей в данном направлении, удельная стоимость объекта оценки будет находиться в нижнем ценовом диапазоне.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. В теории оценки существует три общепризнанных подхода: затратный, сравнительный и доходный. Каждый из них реализуется через определенные методы оценки.

Определения подходов к оценке приведены в Федеральном стандарте оценки N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).

5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 18, п. 19 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297:

«...18. 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...»

«...19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки...»

Затратный подход отличается универсальностью, и применим к любому объекту техники. Ограничивает применение затратного подхода малая доступность для оценщиков экономической и другой информации из сферы производства машин и оборудования. В то же время для оценки специального и специализированного оборудования, опытных и исследовательских установок, уникальных образцов машин, изготовленных по индивидуальным заказам, методы затратного подхода являются единственно возможными.

Согласно п. 24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611:

«...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;...».

Методика затратного подхода

Существуют четыре способа расчета стоимости воспроизводства или замещения:

1. Метод количественного анализа.
2. Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам).
3. Метод сравнительной единицы.
4. Индексный способ.

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта.

Индексный способ заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

Вывод о применимости затратного подхода в рамках данного отчета

Оцениваемые объекты недвижимости состоят из зданий, расположенных на собственных земельных участках.

Оценщиком были проанализированы объявления о продаже производственных баз как в самой Москве так и в «Новой Москве» и было найдено достаточное количество объявлений для расчетов рамках сравнительного подхода. На основании этого Оценщиком принято решения не использовать затратный подход в расчетах.

Земельные участки являются невозпроизводимым ресурсом, а следовательно, невозможно определить затраты на их воспроизводство или замещение. Таким образом, применение затратного подхода в отношении земельных участков, входящих в состав Объекта оценки, невозможно.

5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 12, п. 13 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

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

«...13. 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...».

Методика сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены

сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Сравнительный подход предполагает, что ценность объекта определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной ценой стоимости оцениваемой недвижимости может быть цена продажи сходной собственности, зафиксированная рынком.

При применении сравнительного подхода, методом сравнительного анализа продаж, стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В рамках сравнительного подхода расчёты производятся методом сравнений продаж.

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к сопоставимым объектам;
- определение подходящей единицы сравнения;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами с целью поправки их стоимостей по каждому элементу сравнения или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

Вывод о применимости сравнительного подхода в рамках данного отчета

Проведя анализ вторичного рынка, было выявлено достаточное количество предложений, для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода для земельных участков и зданий и строений входящих в состав объекта оценки.

5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 15, п. 16 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297

«...15. Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки...».

«...16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы...».

Методика доходного подхода

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен руководствоваться положениями ст. 21 ФСО №1. При использовании доходного подхода стоимость объекта оценки определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект в процессе эксплуатации.

Доходный подход реализуется в следующих методах: 1) чистых дисконтированных доходов, 2) прямой капитализации дохода и 3) равноэффективного функционального аналога.

Метод чистых дисконтированных доходов может предусматривать использование либо переменного ЧОД по годам срока полезного использования (динамический расчет), либо

постоянного ЧОД, взятого на среднегодовом уровне. Модель динамического расчета построена на суммировании продисконтированных годовых ЧОД за срок полезного использования либо за остающийся срок жизни объекта (машинного комплекса в целом). Модель статического расчета использует формулу суммарной стоимости годового аннуитета.

Метод прямой капитализации дохода использует формулу пересчета ЧОД от машинного комплекса в его текущую полную стоимость с помощью коэффициента капитализации, при этом доход от утилизации не учитывается.

Метод равноэффективного функционального аналога предполагает подбор функционального аналога (базисного объекта), который может выполнять одинаковые с оцениваемым объектом функции (операции, работы), но в то же время может отличаться от него по конструкции, производительности, сроку службы, качеству продукции (услуг) и другим показателям. Все эти различия, в конечном счете, выражаются в различии рассчитываемых результатов и затрат. Должна быть известна также стоимость (цена) базисного аналога на дату оценки. Термин «равноэффективный аналог» употребляется в том смысле, что издержки потребителя, связанные с приобретением и эксплуатацией объекта за жизненный цикл, для оцениваемого объекта и аналога при равном объеме выполняемой работы одинаковы. Если базисный и оцениваемый объекты привести к сопоставимому виду по производственной мощности и сроку службы, то разница в операционных затратах равна разнице в значении ЧОД. Стоимость оцениваемого объекта равна стоимости базисного объекта плюс совокупный продисконтированный прирост ЧОД (или минус при снижении ЧОД).

Вывод о применимости доходного подхода в рамках данного отчета

Оценщик не располагал информацией о доходах генерирующих Оцениваемым объектом для последующего его прогнозирования. Поскольку Заказчик находится в состоянии банкротства, привлечением арендаторов никто не занимался, так же не существует доверительных статистических данных по потерям от недозагрузки площадей и операционным расходам на содержание данных зданий и строений. На эти данные также влияет отсутствие корректных данных по арендопригодным площадям.

Определение рыночной стоимости земельных участков в рамках доходного подхода возможно методом капитализации земельной ренты, методом предполагаемого использования. Условием применения метода капитализации земельной ренты является возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Оценщик не располагает информацией о земельных участках аналогичной площади, сдаваемых в аренду, земельные участки гораздо меньшей площади сдаются в садовых товариществах и не могут являться объектами-аналогами для расчета рентных платежей за оцениваемые земельные участки. Ввиду отсутствия достаточной информации, не предоставляется возможность проведения расчетов рентных платежей.

Исходя из вышесказанного, расчет стоимости в рамках доходного подхода признан нецелесообразным.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

6.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В соответствии со ст.35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием строение, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник. В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Рыночная стоимость земельного участка:

1. Зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей;
2. Не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности;
3. Изменяется во времени и определяется на конкретную дату;
4. Зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода за определенный период времени при наиболее эффективном использовании (земельной ренты) без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности;
5. Зависит от местоположения и внешних факторов, целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Определение стоимости производится в соответствии со следующими методами:

- Метод сравнения продаж (сравнительный подход);
- Метод распределения (сравнительный подход);
- Метод выделения (сравнительный подход);
- Метод капитализации земельной ренты (доходный подход);
- Метод остатка для земли (доходный подход);
- Метод предполагаемого использования (доходный подход).

Основным законодательным актом, регулирующим земельные отношения в РФ, является Земельный кодекс РФ (Федеральный Закон № 136-ФЗ от 25 октября 2001 г.; Федеральный Закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» №137-ФЗ от 25 октября 2001 г.).

Оценка земельных участков производится в соответствии с:

«Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» Минимущества России, № 568-р от 07.03.2002 г.

«Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков» Минимущества России, № 1102-р от 10.04.2003 г.

Для оценки используются следующие методы:

Табл. 19 Методы оценки земельных участков

№ п/п	Наименование	Описание
1	Метод сравнения продаж	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому
2	Метод выделения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды:

		С учетом вышеупомянутой последовательности.
3	Метод распределения	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности</p>
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы</p>
5	Метод остатка	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы</p>
6	Метод предполагаемого использования	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права</p>

Вывод: Целью оценки является определение рыночной стоимости. Оценщик, располагая необходимой информацией для определения рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж, который позволяет получить надежные и достоверные результаты, счел возможным отказаться от всех остальных в пользу метода сравнения продаж, как наиболее адекватно отражающего на дату оценки конъюнктуру рынка и мотивацию его типичных участников.

Подбор объектов-аналогов

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв. м общей площади.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых поправок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения (ценообразующие параметры):

- Дата предложения (дата размещение оферты);
- Тип объекта;
- Передаваемые имущественные права;
- Условия финансирования;
- Местоположение;
- Площадь;
- Наличие подведенных коммуникаций;
- Прочие ценообразующие параметры.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных земельных участков, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом поправок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании баз данных размещенных в сети Internet.

Расчет земельного участка

В состав объекта оценки входит земельный участок общей площадью 12 476 кв. м, земли населенных пунктов, кадастровый номер 77:07:0015006:2, адресные ориентиры: 119619, г. Москва, ул. Производственная, вл. 21. Земельные участки находится в пользовании ОАО «Мосинжстройкомплект» на праве аренды.

Стоимость земельного участка рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S \times V_{\text{скаорр}}$$

где:

V – рыночная стоимость 1 кв. м земельного участка;

S – площадь земельного участка (кв. м);

$V_{\text{скаорр}}$ – скорректированная стоимость 1 кв. м земельного участка.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.).

При определении рыночной стоимости земельных участков, была проанализирована ценовая информация по предложениям продажи земельных участков, расположенных в г. Москвы.

В результате исследования рынка было отобрано 4 предложения по земельным участкам, с датой предложения близкой к дате оценки, которые расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости объекта оценки. Все объекты-аналоги расположены в г. Москве и в достаточной мере отражают реальную стоимость земельных участков. В качестве единицы сравнения была выбрана цена 1 кв. м. земли. Полное описание объектов-аналогов представлено в приложении к данному Отчету.

Перечень и характеристики объектов-аналогов представлен в таблице Табл. 20

Табл. 20 Характеристики объектов-аналогов земельных участков.

Наименование показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание	участки 2,76 Га, расположенные в 4 км от МКАД по Киевскому шоссе вблизи н.п. Румянцево.-Новая Москва. Земельный массив состоит из 2 участков площадью 1,19 Га и 1,57 Га. Получены и полностью оплачены ТУ на электричество (1,5 МВт), газ. Ведется проектирование и согласование по водоснабжению и канализации.	Компания собственника. Продается участок 1.8 га, расположенный рядом с бизнес центром "Румянцево-Парк" и метро Румянцево. Изначально планировалось строительство мульти-температурного склада, поэтому на участке проведено электричество 1500 кВа, вода - скважина, газ, очистные.	Продается участок в 2 км от МКАД. На участке расположены складские строения (Ангары).
Функциональное использование	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность
Категория	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Земли поселений (земли населенных пунктов)	#REF!
Разрешенное использование (по документу)	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	для размещения складских помещений

Условия финансирования	Собственность	Собственные	Собственные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Местоположение	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Местоположение	поселение Московский, в районе д.Румянцево,уч.№ 17/2е	поселение Московский, в районе д.Румянцево,уч.№ 17/2г	поселение "Мосрентген", п. Мосрентген, уч-19ю
Кадастровый номер земельного участка	50:21:0110504:286 50:21:0110504:287	50:21:0110504:284	50:21:0120203:793
Кадастровая стоимость, руб.	500 711 271	339 345 479,55	59 427 800
Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	18 116,77	18 176,95	5 942,78
Площадь земельного участка, кв. м	27 638	18 669	10 000
Коммуникации, в т.ч.:			
- электроснабжение	На участке	На участке	На участке
- водоснабжение	По границе	По границе	По границе
- газоснабжение	По границе	По границе	По границе
Наличие собственных ж/д путей	Нет	Нет	Нет
Строения на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Цена предложения, руб., с НДС	253 715 760	160 000 000	64 016 500
Цена предложения, руб./кв. м.	9 180	8 570	6 402
Дата предложения	Актуальны на дату оценки	Актуальны на дату оценки	Актуальны на дату оценки
Источник информации	http://www.cian.ru/sale/suburban/6294652/	http://www.cian.ru/sale/suburban/138736960/	http://www.cian.ru/sale/suburban/147053076/
Контакт	Галина Кужильная +7 916 037-10-60	Татьяна Хрусталева +7 915 240-18-18	7 925 853-20-80 , +7 903 136-46-63

В результате анализа установлено, что предоставляемая ценовая информация о продаже земельных участков имеет различные значения. Данное различие в цене зависит от разных факторов, которые рассмотрены Оценщиком ниже.

Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок.

1. Корректировка на состав передаваемых прав

Все объекты аналоги предлагаются на праве собственности. В то же время Объект оценки принадлежит на праве аренды. На основании результатов исследования, приведенного в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №18, 2016 г., стр. 16) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича, соотношение ПА/ПС для земельных участков производственного назначения, расположенных на окраинах г. Москвы составляет 0,989. Таким образом для всех аналогов вводится корректировка в размере -1,2%.

2. Условия финансирования.

В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства.

3. Условия продажи.

По всем объектам аналогам заключение договоров купли-продажи предполагается без рассрочки платежа, корректировка не требуется.

4. Дата предложения.

Даты предложения на продажу объектов-аналогов актуальны на дату проведения оценки. Корректировки не требуются.

5. Местоположение.

Корректировка отражает степень инвестиционной привлекательность земли для дальнейшего коммерческого освоения в соответствии с разрешенным использованием. Надо учитывать, что для земельных участков промышленного назначения фактор локального расположения не является

определяющим. В то же время все аналоги земельных участков расположены на небольшом отдалении от МКАД (от 4 до 8 км) в районе «Новой Москвы». Исходя из данной информации и для целей настоящей оценки, корректировки не требуется.

б. Целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок.

При выборе объектов сравнения следует отказаться от тех, которые после продажи будут использоваться не так, как объект оценки. К тому же, надо учитывать, что для земельных участков промышленного назначения фактор установленной категории не является определяющим, если они хотя бы граничат с населенным пунктом. Учитывая ранее описанный принцип подбора объектов-аналогов – все аналоги относятся к землям населенных пунктов и производственному назначению, корректировка по данному элементу сравнения не требуется.

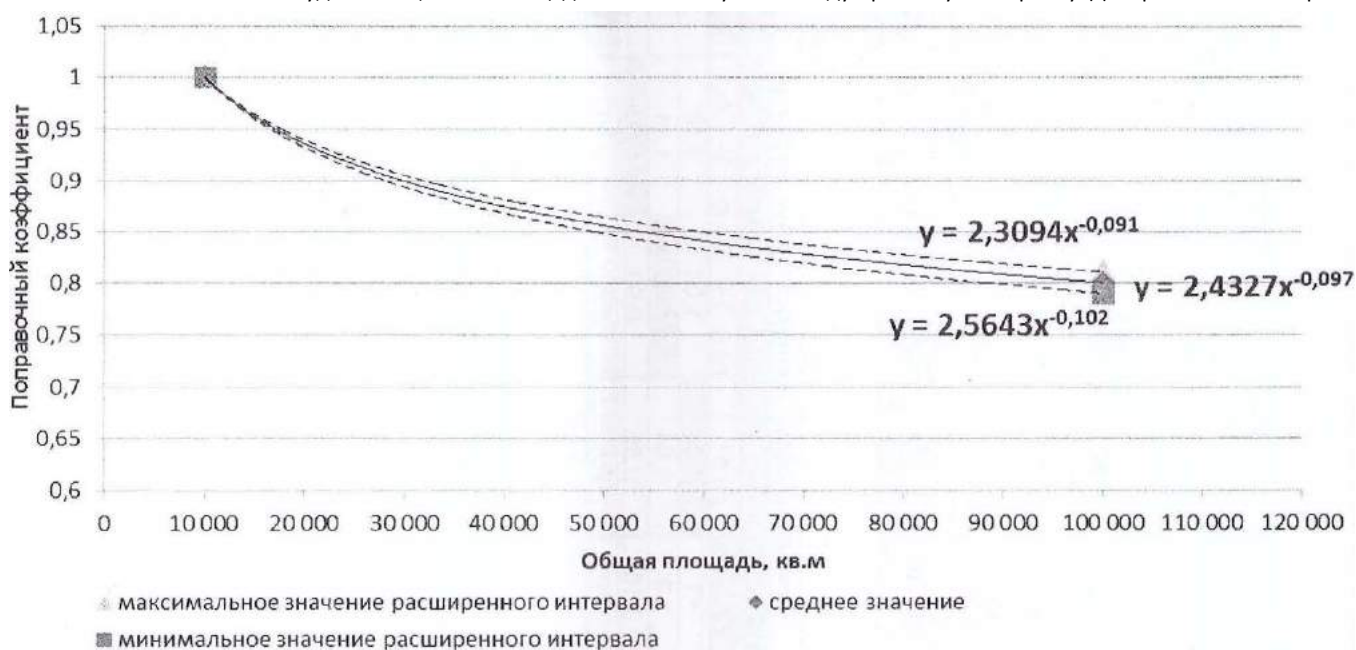
б. Площадь земельного участка.

Как правило, цена продажи 1 кв.м земельного участка с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Таким образом, к стоимости 1 кв.м объектов (земельных участков) необходимо ввести поправку на площадь.

Размер поправки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка приведенном в «Справочнике оценщика недвижимости-2016» под ред. Лейфера Л.А. том. III, стр. 178.

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже

Рис. 10 Зависимость удельной цены от площади земельного участка индустриальную застройку. Доверительный интервал



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016» под ред. Лейфера Л.А. том. III, стр. 178.

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 2,4327 \times S^{-0,097},$$

где

K_s – коэффициент поправки;

S – площадь земельного участка, кв.м

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

$$K_n = (C_{00} / C_{0a} - 1) \times 100\%,$$

где

K_n – размер поправки на общую площадь;

C_{00} – расчетное значение коэффициента поправки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{0A} – расчетное значение коэффициента поправки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет поправки на площадь для оцениваемого земельного участка, представлен таблице ниже

Табл. 21 Расчет поправки на площадь для оцениваемого земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь земельного участка, кв. м	12 476,0	27 638,0	18 669,0	10 000,0
Относительная расчетная рыночная стоимость	0,9745	0,9021	0,9371	0,9956
Поправка на площадь		8,0%	4,0%	-2,1%

Источник информации: расчеты Оценщика

6. Физические характеристики.

В данном элементе сравнения рассматриваются отличия в рельефе, площади, конфигурации земельных участков. Корректировки не вводятся, так как рассматриваемые земельные участки находятся в практически равных условиях по вышеуказанному элементу сравнения.

7. Инфраструктура.

В данном элементе сравнения рассматриваются наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п. Корректировки не вводятся, так как рассматриваемые земельные участки находятся в практически равных условиях по вышеуказанному элементу сравнения.

Оцениваемый земельный участок имеет действующую железнодорожную ветку, находящуюся на балансе Заказчика. Согласно данным приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости-2016» (том. 3, стр. 135.) под редакцией Лейфера Л.А соотношение удельной цены земельного участка имеющего железнодорожную ветку, к удельной цене аналогичных участков не имеющей ж/д ветки, находится в интервале от 1,08 до 1,24 (расширенный диапазон). Учитывая текущее состояние рынка недвижимости, а также тот факт, что на текущем этапе развития экономики, большую часть грузоперевозок осуществляется с помощью автомобильного транспорта, Оценщиком принято решение использовать нижнюю границу данного диапазона. Таким образом, корректировка для всех аналогов составит 8%.

8. Разница между ценой предложения и стоимостью продаж.

Все отобранные аналоги взяты с рынка предложений на продажу, поэтому необходимо ввести корректировку на уторгование. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке коммерческой недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам. На основании результатов исследования, проведенного под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича, опубликованных в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №18, 2016 г., стр. 17). Согласно данному исследованию, средняя скидка на уторговывание для земельных участков, расположенных в г. Москве, находится в диапазоне 10-16%. Эти данные согласуются с информацией, полученной от профессиональных участников рынка недвижимости («Knight Frank», www.knightfrank.ru, тел: 981-00-00; «Colliers International», www.colliers.ru, тел: 258-51-51; «Миэль», www.miel.ru, тел: 777-33-77) полученной Оценщиком в ходе обзвона объявлений о продаже объектов недвижимости в городе Москва, включая «новую Москву». Учитывая текущее экономическое и техническое состояние Оценщиком принято решение использовать максимальное значение диапазона корректировки на уторговывание в размере 16%. Копия данного справочника приложена к отчету.

В таблицах ниже приведены итоговые значения поправочных коэффициентов и расчет рыночной стоимости 1 кв. м земельных участков.

9. Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где}$$

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Табл. 22 Расчет рыночной стоимости земельного участка

Наименование показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб./кв.м.	9 180	8 570	6 402
<i>Поправка на передаваемые права</i>	-1,2%	-1,2%	-1,2%
<i>Поправка на условия финансирования</i>	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Поправка на торг</i>	-16,0%	-16,0%	-16,0%
<i>Поправка на назначение ЗУ</i>	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Поправка на местоположение</i>	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Поправка на наличие коммуникаций</i>	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Поправка на наличие собственных ж/д путей</i>	8,0%	8,0%	8,0%
<i>Поправка на площадь</i>	8,0%	4,0%	-2,1%
<i>Итоговая поправка</i>	-3,2%	-6,8%	-12,3%
Цена после внесения поправок, руб./кв. м	8 886	7 987	5 615
Общая валовая коррекция	4	4	4
Весовой коэффициент	0,33	0,33	0,33
Стоимость объекта аналога с учетом веса	2665,80	2396,10	1684,50
Средняя стоимость земельного участка, руб./кв. м	6 746,40		
Рыночная стоимость земельного участка руб./кв. м	6 746		
Площадь земельного участка, кв. м	12 476,0		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	84 163 096		

Источник информации: расчеты Оценщика

Проверка однородности выборки

Для проверки однородности выборки определим коэффициент вариации для скорректированных стоимостей аналогов по формуле:

$$V = \frac{\sqrt{\frac{1}{k-1} \cdot \sum_{i=1}^k (C_i - \bar{C})^2}}{\bar{C}} \cdot 100\%$$

где

V — коэффициент вариации, %;

C_i — результат определения цены i-го аналога;

C — среднее значение результатов;

k — количество использованных в процессе аналогов.

Значение коэффициента вариации составляет 22,54%.

В теории статистики, если «коэффициент вариации» меньше 0,33, то принято считать выборку однородной и полученный результат корректным. Совокупности, имеющие коэффициент вариации больше 33%, принято считать неоднородными (Т.В. Чернова «Экономическая статистика» Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 1999 г.).

Вывод. Стоимость права аренды земельного участка общей площадью 12 467 кв. м., расположенных по адресу: 119619, г. Москва, ул. Производственная, вл. 21, определенная методами сравнительного подхода по состоянию на "31" июля 2016 г. составляет **84 163 096 руб.**

6.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества был использован метод сравнения продаж. Данная методология предполагает следующую последовательность проведения оценки:

- Изучение рынка и выбор предложений на продажу объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Отбор аналогов ведется по нескольким наиболее важным параметрам, влияющих на их стоимость;
- Корректировка цен предложения по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями с объектом оценки;
- Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта путем согласования скорректированных результатов.

Обоснование выбора объектов-аналогов

Объекты оценки представляют собой здания производственного, складского назначения, размещенные на земельных участках производственного назначения. Объекты оценки размещаются в границах производственной застройки.

В качестве принятой всеми участниками рынка единицы сравнения нежилых помещений выступает стоимость 1 кв. м. площади. К элементам сравнения относятся те характеристики зданий, помещений и проводимых с ними сделок, которые оказывают наиболее существенное влияние на изменение их стоимости.

Ниже в таблице показаны наиболее близкие к оцениваемым объектам аналоги. Часть информации, не содержащаяся в объявлениях (например, года постройки) уточнялась путем телефонных переговоров с представителями продавцов.

Табл. 23 Характеристика объектов-аналогов

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Имущественные права на земельный участок	Собственность	Аренда	Аренда	Аренда
Имущественные права на улучшения земельного участка (здания и сооружения)	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	Одинцовский район, с. Немчиновка, проезд Рублевский	Москва, район Московский, проезд Международный	Москва, ул. Главмосстроя, д.7"А"	Москва, район Солнцево, Боровское ш.
Ближайшее окружение	Промышленная	Промышленная	Административная и жилая	Вдоль автомагистрали
Удобство подъездных путей	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Кадастровый номер земельного участка	н/д	н/д	н/д	н/д
Площадь земельного участка (ЗУ), кв. м	12 500,0	5 000,0	1 559,0	10 000,0
Материал стен	Ж/б, кирпич	Ж/б, кирпич	Ж/б, кирпич	Ж/б, кирпич
Год постройки	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Физическое состояние конструктивных элементов	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Уровень отделки	Стандарт	Стандарт, Офисные - черновая	Стандарт	Стандарт
Состояние помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие собственных ж/д путей	Нет	Нет	Нет	есть
Наличие дополнительно оборудование / улучшения	Нет	Нет	Нет	Нет
Общая площадь, кв. м	н/д	н/д	н/д	н/д
Площадь отапливаемых производственно-складских помещений кв. м	2 400,0	3 400,0	744,8	10 460,0
Доля производственных помещений	880,0	2 700,0	724,8	3 360,0
Площадь административных (офисных) помещений, кв. м	36,7%	79,4%	97,3%	32,1%
Доля административных (офисных) помещений	320,0	700,0	20,0	4 800,0
Площадь неотапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	13,3%	20,6%	2,7%	45,9%
Доля неотапливаемых производственно-складских помещений	1 200,0	0,0	0,0	2 300,0
Общая цена предложения (земля и строения), руб. с НДС	50,0%	0,0%	0,0%	22,0%
Цена предложения за 1 кв. м. (руб. с НДС)	150 000 000	173 000 000	48 000 000	575 562 600
Дата предложения	62 500	50 882	64 447	55 025
Источник информации	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Контакт	http://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/8264092/	http://www.cian.ru/sale/commercial/5906483/	http://www.cian.ru/sale/commercial/14539492/	http://www.cian.ru/sale/commercial/4322688/

Подтверждающая информация приведена в Приложении к настоящему отчету.

Последовательность расчетов

Расчеты в рамках сравнительного подхода состоят из следующих этапов.

- 1) Из цены предложения вычитается скидка на торги/
- 2) Определяется стоимость земельного участка, входящего в состав каждого предложения путем корректировки на различия в составе имущественных прав и на масштаб относительно значения площади земельного участка в составе оцениваемого объекта – 12 476 кв. м.
- 3) Полученная стоимость земельных участков вычитается из стоимости предложений - оставшейся части цены после вычитания скидки на торги. В результате остается стоимость строений в составе цены предложения.
- 4) Полученная стоимость строений корректируется на масштаб. Для корректировки на масштаб в качестве базового значения выбирается общая площадь оцениваемых зданий – 3 079 кв. м.
- 5) Для каждого из аналогов на основании структуры объектов недвижимости составляется уравнение суммы стоимости строений. Для определения относительных стоимостей в составе каждого объекта используются данные Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.1 Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород.

Табл. 24 Исходные данные для расчетов и корректировок

Низкокласные производственно-складские объекты	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта торгово-офисного назначения без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81	0,73	0,86
Отношение удельных цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району					
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки	0,78	0,76	0,80	0,70	0,89
Спальные районы высотной застройки	0,77	0,75	0,79	0,70	0,85
Районы крупных автомагистралей города	0,83	0,81	0,84	0,75	0,90
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же объекта отапливаемого	0,74	0,73	0,75	0,60	0,85
Отношение удельной цены административно-офисной части комплекса к удельной цене производственно-складской части	1,66	1,59	1,75	1,25	2,25
Отношение удельной цены открытых складских площадок к удельной арендной ставке холодных складов	0,57	0,52	0,61	0,40	0,85
Наличие ж/д ветки	1,15	1,14	1,16	1,08	1,22

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2016 (под ред. Лейфера Л.А. том. 1,2,3)

На основании соотношений из таблицы, приняв за X удельную стоимость производственно-складских зданий, получим стоимость АБК – 1,66*X, стоимость неотапливаемых производственно-складских помещений – 0,74 * X. В итоге для каждого аналога составляется уравнение для стоимости строений С – после вычитания скидки на торги, стоимости земли и корректировок на масштаб и срок эксплуатации.

На практике удобнее за X принять самое большое значение удельной стоимости, т.е. стоимость АБК. Тогда уравнение для стоимости строений С будет выглядеть следующим образом.

$$C = X * S1 + 0,6 * X * S2 + 0,45 * X * S3 + 0,25 * X * S4, \text{ где}$$

S1 - площади административно-бытовых зданий;

S2 – площади производственно-складских зданий;

S3- площади холодных складов;

S4 - площади открытых площадок.

Решение уравнения относительно X дает удельную стоимость объектов АБК.

$$X = C / (S1 + 0,6 * S2 + 0,45 * S3 + 0,25 * S4)$$

По описанной выше методике находятся удельные стоимости всех составляющих объектов оценки.

6) Результаты решений уравнений для всех аналогов усредняются простым или средневзвешенным методом.

7) По описанной выше методике находятся удельные стоимости всех составляющих объектов оценки по назначению. Например, стоимость производственно-складских зданий, получается делением X на 1,66 и т.д.

9) Аналог, офисные помещения которого находятся в состоянии «Черновая отделка» корректируются дополнительно.

Обоснование вносимых корректировок

5. *Корректировка на условия сделки купли-продажи.*

В предположении, что финансовые условия сделки будут типичными, данная корректировка подразумевает скидку на торг. Поправки определялись с использованием справочных таблиц значений корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в разных городах РФ на основании «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №18, 2016 г., стр. 17).

Эти данные согласуются с информацией, полученной от профессиональных участников рынка недвижимости («Knight Frank», www.knightfrank.ru, тел: 981-00-00; «Colliers International», www.colliers.ru, тел: 258-51-51; «Миэль», www.miel.ru, тел: 777-33-77) полученной Оценщиком в ходе телефонных переговоров с указанными специалистами. Таким образом, учитывая местоположение, физическое состояние участка, а также текущее состояние, экономическое Оценщиком, принято решение использовать на уровне максимально значения – 19%.

Корректировка на изменение цен во времени (в период между датами сделок и датой оценки)

В процессе проведения оценочного исследования цены объектов-аналогов были уточнены с представителями собственников. Поскольку цены предложений аналогов актуальны на дату оценки, корректировка по данному фактору сравнения не вносилась.

6. *Анализ состава передаваемых прав*

Земельный участок, входящий в состав объекта-аналога №1 предлагается на праве собственности, в тоже время все остальные аналоги и сам объект оценки имеют в своем составе земельные участки на праве аренды. Введем корректировку согласно описанной ранее методике, размер корректировки составит 1,2%. Учитывая в данном случае, что производится «обратный» расчет – от объекта оценки к аналогам – знак корректировки в расчетной таблице будет иметь обратную величину.

Для зданий анализ влияния данного элемента сравнения не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

7. *Анализ условий финансирования предполагаемой сделки*

Анализ влияния данного элемента сравнения на стоимость в рамках настоящего Отчета не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

8. *Корректировка на площадь земельного участка*

В качестве объектов-аналогов подобраны объекты с различной долей площади земельного участка в составе комплекса.

Для корректировки по данному параметру, Оценщик из стоимости предложения объекта-аналога, вычитал стоимость земельного участка, рассчитанного по формуле:

$$P_{3y} = S_{3y} * C_{3y}$$

где:

S_{3y} – площадь ЗУ объекта аналога.

C_{3y} – стоимость 1 кв. м земельного участка, руб. (расчет стоимости земельного участка приведен в разделе «Расчет рыночной стоимости земельного участка» на стр. 39), откорректированная на масштаб по принципам, приведенными в том же разделе.

Табл. 25 Расчет поправки на масштаб для земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв. м	12 476,0	12 500,0	5 000,0	1 559,0	10 000,0
Относительная расчетная рыночная стоимость	0,7892	0,7891	0,8600	0,9596	0,8058
Поправка на площадь (округленно)	-	0,0%	-8,2%	-17,8%	-2,1%

Источник информации: расчеты Оценщика

Учитывая в данном случае, что производится «обратный» расчет – от объекта оценки к аналогам – знак корректировки в расчетной таблице будет иметь обратную величину, т.е. если аналоги по площади меньше оцениваемого участка, поправки должны увеличить долю стоимости земли в цене аналога и наоборот.

9. Анализ характеристик местоположения объекта

Объект оценки и объекты аналоги №1 и №2 расположены в районах крупных промышленных предприятий. В тоже время как объект аналог №3 расположен в спальном районе среднеэтажной застройки. Введем корректировку как соотношение двух корректировок для различных районов (спального среднеэтажной застройки к району промпредприятий) на основании данных приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016» под ред. Лейфера Л.А. том. I, часть 1, стр. 120., она составит $0,78/0,80 = 0,975$ или -2,5%. Аналогично рассчитаем корректировку для аналога №4, расположенного крупной автомагистрали. Размер корректировки составит $0,78/0,83 = 0,94$ или -6%

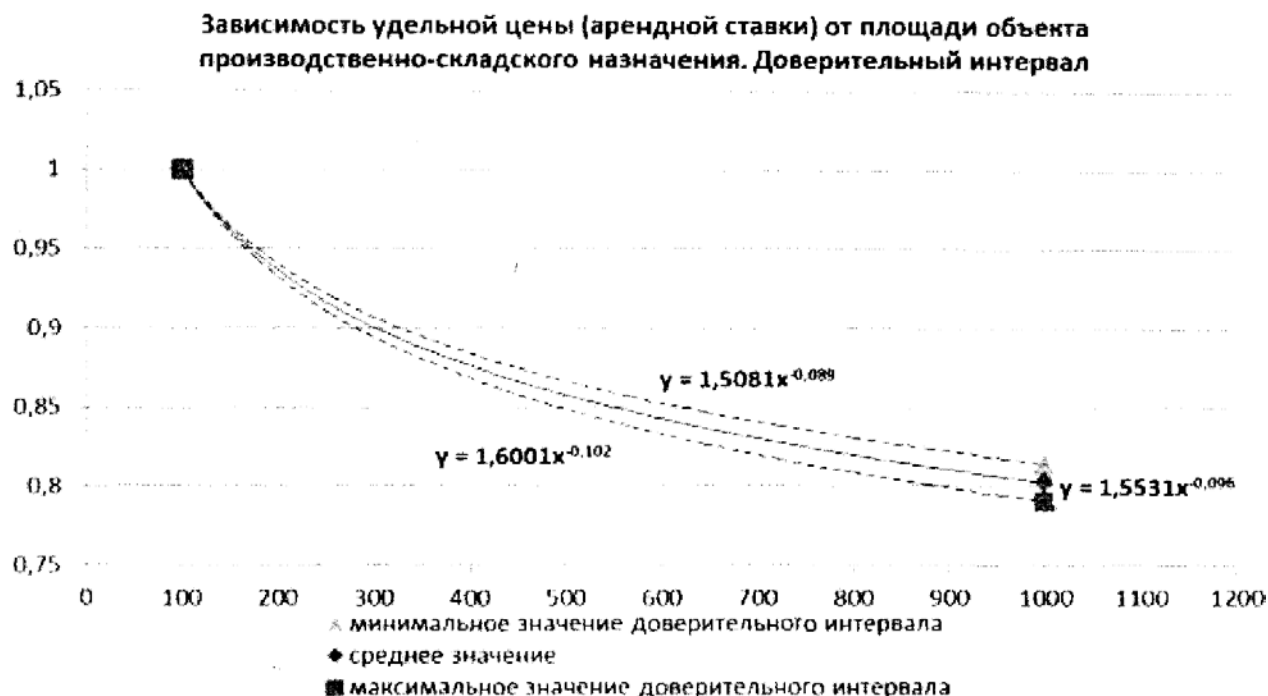
10. Анализ физических характеристик объекта

- Корректировка на общую площадь

Учитывая тот факт, что объекты аналоги имеют площадь помещения от 745 до 10 380 кв.м. необходимо внести поправку на различие в площади.

Размер поправки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка приведенном в «Справочнике оценщика недвижимости-2016» под ред. Лейфера Л.А. том. I, часть 1, стр. 157.

Рис. 11 Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016» под ред. Лейфера Л.А. том. II, стр. 134.

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,5531 \times S^{-0,096},$$

где

K_s – коэффициент поправки;

S – площадь земельного участка, кв.м

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

$$K_n = (C_{00} / C_{0A} - 1) \times 100\%,$$

где

K_n – размер поправки на общую площадь;

C_{00} – значение коэффициента для объекта оценки;

C_{0A} – значение коэффициента для объекта-аналога.

Табл. 26 Расчёт поправок на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м	3 079,90	2 400,00	3 400,00	744,80	10 380,00
Относительная расчетная рыночная стоимость	26,58	0,7357	0,7115	0,8232	0,6392
Поправка на общую площадь		-2,37%	0,96%	-12,74%	12,37%

Источник информации: Расчеты оценщика.

- Корректировка на наличие железнодорожной ветки.

Объект оценки имеет собственную железнодорожную ветку, в тоже время все аналоги такой ветки не имеют. На основании описанной выше модели для всех аналогов вводим корректировку в размере 8%

- Корректировка на конструктивные особенности зданий.

Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из конструктивных отличий в объекте оценки и аналога. Учитывая широкий набор объектов оценки (7 объектов в общем перечне) и объектов - аналогов (4 аналогов, каждый из которых состоит из нескольких объектов), делается вывод об усреднении влияния конструктивных ценообразующих признаков на итоговый результат. Корректировка по конструктивным признакам признается незначительной на фоне прочих ценообразующих факторов.

- Корректировка на внутреннее состояние

Офисные помещения Аналога №2 находятся в состоянии «Черновая отделка», для них вводится корректировка в размере 21% (см Табл. 24) умноженная на долю офисных помещений в составе объекта-аналога (20,6%).

- Корректировка на назначение объектов

Объекты оценки, как и объекты-аналоги имеют производственно-складское назначение. Корректировку по данному параметру для данных аналога не вводим.

- Корректировка на наличие ограждений

Объект оценки и все объекты-аналоги представляют собой производственную базу, со своей огороженной территорией. Корректировка не вводится.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где}$$

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах

Определение стоимости объектов оценки

В следующих таблицах приведены расчеты усредненных удельных стоимостей объектов недвижимости различных назначений в соответствии с описанным выше алгоритмом.

Расчет стоимости различных помещений входящих в состав объекта оценки.

Табл. 27 Расчет удельной стоимости условного объекта оценки сравнительным подходом.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая цена предложения, с НДС	[руб.]	150 000 000	173 000 000	48 000 000	575 562 600
<i>Поправка на торг</i>	[%]	-19,0%	-19,0%	-19,0%	-19,0%
Цена после внесения поправки на торг	[руб.]	121 500 000	140 130 000	38 880 000	466 205 706
Рыночная стоимость земли (право аренды)	[руб.]	6 746	6 746	6 746	6 746
<i>Поправка на площадь</i>	[%]	0,0%	8,2%	17,8%	2,1%
Рыночная стоимость земли, с учётом поправки на площадь	[руб.]	6 746	7 299	7 947	6 888
<i>Поправка на передаваемые права</i>	[%]	-1,2%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после внесения поправки на передаваемые права	[руб.]	6 665	7 299	7 947	6 888
Вклад стоимости земельного участка в общую цену предложения	[руб.]	83 312 500	36 495 000	12 389 373	68 880 000
Стоимость строений с учетом скидки на торг, за вычетом стоимости ЗУ, с НДС	[руб.]	66 687 500	136 505 000	35 610 627	506 682 600
Удельная стоимость строений за вычетом стоимости ЗУ	[руб./кв. м]	27 786	40 149	47 812	48 440
<i>Поправка на общую площадь</i>	[%]	-2,37%	0,96%	-12,74%	12,46%
Цена после внесения поправки на общую площадь	[руб.]	65 107 006	137 815 448	31 073 833	569 815 252
<i>Поправка на условия финансирования</i>	[%]	0%	0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на условия финансирования	[руб.]	65 107 006	137 815 448	31 073 833	569 815 252
<i>Поправка на местоположение</i>	[%]	0%	0%	-2,5%	-6,0%
Цена после внесения поправки на местоположение	[руб.]	65 107 006	137 815 448	30 296 987	535 626 337
<i>Поправка на наличие ж/д ветки</i>	[%]	8%	8%	8%	8%
Цена после внесения поправки на наличие ж/д ветки	[руб.]	70 315 566	148 840 684	32 720 746	578 476 444
<i>Поправка на дату предложения</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после внесения поправки на дату предложения	[руб.]	70 315 566	148 840 684	32 720 746	578 476 444
<i>Поправка на назначение</i>	[%]	0%	0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на наличие парковки	[руб.]	70 315 566	148 840 684	32 720 746	578 476 444
<i>Поправка на наличие оградений</i>	[%]	0%	0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на назначение помещений	[руб.]	70 315 566	148 840 684	32 720 746	578 476 444
<i>Поправка на состояние отделки объекта</i>	[%]	0%	-4,33%	0%	0%
Цена после внесения поправки на состояние отделки объекта	[руб.]	70 315 566	148 840 684	32 720 746	578 476 444
Цена всего комплекса, после внесения поправок (С)	[руб.]	70 315 566	148 840 684	32 720 746	578 476 444
Удельная стоимость административно-офисных помещений, $X = C / (S1+0,6*S2+0,45*S3+0,25*S4)$	[руб./кв. м]	50 660	64 155	71 933	73 682
Удельная стоимость производственно-складских зданий, руб./ кв. м., X / 1,66	[руб./кв. м]	30 518	38 648	43 333	44 387
Удельная стоимость неотапливаемых производственно-складских зданий, руб./ кв. м., X1 *0,74	[руб./кв. м]	22 583	28 600	32 066	32 846
Общая валовая коррекция	-	4	5	5	5
Весовой коэффициент	-	0,263	0,246	0,246	0,246
Стоимость административно-офисных помещений объекта аналога с учетом веса	[руб./кв. м]	13323,58	15782,13	17695,52	18125,77
Стоимость производственно-складских помещений объекта аналога с учетом веса	[руб./кв. м]	8026,23	9507,41	10659,92	10919,20
Стоимость неотапливаемых производственно-складских помещений объекта аналога с учетом веса	[руб./кв. м]	5939,33	7035,60	7888,24	8080,12
Среднее значение стоимости административно-офисных помещений, руб./кв. м			64 927		
Среднее значение стоимости производственно-складских помещений, руб./кв. м			39 113		
Среднее значение стоимости неотапливаемых производственно-складских помещений, руб./кв. м			28 943		
Рыночная стоимость административно-офисных помещений, руб.			27 951 074		
Рыночная стоимость производственно-складских помещений, руб.			46 646 164		
Рыночная стоимость неотапливаемых производственно-складских помещений, руб.			42 164 162		
Рыночная стоимость всех улучшений ЗУ(зданий и сооружений), руб. с НДС			116 761 400		

Проверка однородности выборки

Для проверки однородности выборки определим коэффициент вариации по формуле приведенной на странице 41.

Значение коэффициента вариации составляет 18,53%.

Итоговый расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Расчет стоимостей каждого из объектов в рамках сравнительного подхода показан в следующей таблице.

Табл. 28 Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

№ строения	Наименование	S, кв. м	Кадастровый №	Удельная ст-ть, руб./кв. м. с НДС	Рыночная стоимость, в рамках СП, руб. с НДС
1	Гараж	85,80	77:07:0015006:1119	39 113,00	3 355 895
2	Склад	708,00	77-77-07/001/2011-386	28 943,00	20 491 644
3	Склад	1 106,80	77:07:0015006:1120	39 113,00	43 290 268
4	Склад	748,8	77-77-07/001/2011-389	28 943,00	21 672 518
5	Здание	402,10	77:07:0015006:1121	64 927,00	26 107 147
6	Проходная	11,90	77:07:0015006:1123	64 927,00	772 631
7	Службное	16,50	77:07:0015006:1123	64 927,00	1 071 296
	Итого по строениям	3079,9			116 761 399
	Земельный участок	12476,00	77:07:0015006:2		84 163 096
	Итого				200 924 495

Источник информации: Расчеты оценщика.

Вывод.

Стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: 119619, г. Москва, ул. Производственная, вл. 21, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на "31" июля 2016 г., составляет:

200 924 495 руб.

(Двести миллионов девятьсот двадцать четыре тысячи четыреста девяносто пять) рублей.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Поскольку в расчетах был использован только один сравнительный подход, согласование не требуется, данному подходу присваивается коэффициент 1.

7.1. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Оценка стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «Мосинжстройкомплект» для цели реализации в рамках проведения процедуры конкурсного производства, проведена с позиций определения рыночной стоимости. В результате проведенных расчетов установлено, что общая рыночная стоимость представленного к оценке имущества по состоянию на "31" июля 2016 г. с учетом округления составляет:

200 924 495³

(Двести миллионов девятьсот двадцать четыре тысячи четыреста девяносто пять) рублей

Определение возможных границ интервала нахождения стоимости (ФСО №7, VIII, п. 30) не производится в соответствии с заданием на оценку.

В том числе в разбивке по элементам:

Табл. 29 Стоимость объекта оценки в разбивке по элементам, входящим в состав.

№ строения	Наименование	S, кв. м	Кадастровый №	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Гараж	85,80	77:07:0015006:1119	3 355 895
2	Склад	708,00	77-77-07/001/2011-386	20 491 644
3	Склад	1 106,80	77:07:0015006:1120	43 290 268
4	Склад	748,8	77-77-07/001/2011-389	21 672 518
5	Здание	402,10	77:07:0015006:1121	26 107 147
6	Проходная	11,90	77:07:0015006:1123	772 631
7	Служебное	16,50	77:07:0015006:1123	1 071 296
	Итого по строениям	3079,9		116 761 399
	Земельный участок	12476,00	77:07:0015006:2	84 163 096
			Итого по комплексу, руб.	200 924 495

Источник информации: расчеты Оценщика

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3), Отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению Отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции на дату оценки).

Отчет подготовил:

Оценщик

Р.Р. Мустафин

Генеральный директор

ООО «ПроФинанс»

Е.В. Цой

³ Согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, сделки с имуществом и (или) имущественными правами, входящими в состав Объекта оценки, не признаются объектом налогообложения по НДС.

