

Отчет № 29/2018 от 13.03.2018 г. об оценке величины рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества, расположенного по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, д. Апаринки, вл. 1, принадлежащего ООО «Просперити», по состоянию на 31.12.2017 г.



Отчет № 29/2018 от 13.03.2018 г.

Генеральному директору  
ООО «СБК ГЕОФИЗИКА»

Бадалову Д.В.

Уважаемый Давид Валерьевич!

На основании Договора № 37/18/3-2018 от 26.02.2018 г. Общество с ограниченной ответственностью «Русская Служба Оценки» (далее «РСО») провело оценку рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества, расположенного по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, д. Апаринки, вл. 1, принадлежащее ООО «Просперити» (ОГРН 1025000653798), (далее - Объект оценки).

Целью оценки является определение рыночной стоимости.

Оценка проведена по состоянию на 31.12.2017 г.

Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, утверждены Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 г., ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., ФСО №10, утвержден Приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015 г.) и Сводом стандартов СРО «РОО» (ССО РОО, 2015).

При выполнении расчетов использовались затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Подробное описание подходов и методов оценки рыночной стоимости Объекта оценки, а также анализ всех существенных факторов представлены в настоящем Отчете об оценке. Отдельные части Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, включая все содержащиеся в нем допущения.

Основываясь на фактах, предположениях, примененных при проведении настоящей оценки подходах и методах, описанных в настоящем Отчете ограничительных условиях и сделанных допущениях, учитывая назначение данной оценки, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на 31.12.2017 г. итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки составляет (не включая НДС):

**207 288 475 (Двести семь миллионов двести восемьдесят восемь тысяч четыреста семьдесят пять) рублей**

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Излагаемые в Отчете условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой его частью.

С уважением,

Президент

Александр Жигло

# Содержание

Введение .....	4
Глава 1. Описание Объекта оценки .....	14
Глава 2. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ).....	25
Глава 3. Анализ рынка объекта оценки .....	29
Глава 4. Описание процесса оценки и выбор методов .....	47
Глава 5. Расчет рыночной стоимости Объектов оценки в рамках затратного подхода .....	52
Глава 6. Расчет величины рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода .....	62
Глава 7. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода .....	72
Глава 8. Расчет величины рыночной стоимости оцениваемых Объектов движимого имущества .....	92
Глава 9. Согласование результатов расчетов и вывод итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки .....	93
Глава 10. Итоговое заключение о величине рыночной стоимости Объекта оценки .....	96
Глава 11. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки .....	101
Приложение .....	103

# Введение

## Основные факты и выводы

---

<b>Номер Отчета об оценке и дата составления</b>	№ 29/2018 от 13.03.2018 г.
<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор № 37/18/3-2018 от 26.02.2018 г.
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	Недвижимое и движимое имущество, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, д. Апаринки, вл. 1, принадлежащее ООО «Просперити» (ОГРН 1025000653798). Перечень имущества представлен в Приложении на стр. 206.
<b>Заказчик</b>	ООО «СБК ГЕОФИЗИКА»
<b>Правообладатель</b>	ООО «Просперити»
<b>Балансовая стоимость</b>	115 443 674,52 руб.
<b>Цель оценки</b>	Определение величины рыночной стоимости Объекта оценки.
<b>Дата оценки</b>	31.12.2017 г.
<b>Дата составления отчета</b>	13.03.2018 г.
<b>Дата осмотра Объекта оценки</b>	05.03.2018 г.
<b>Период проведения работ</b>	26.02.2018 г.- 13.03.2018 г.
<b>Форма отчета</b>	Полная письменная.
<b>Использованные подходы</b>	Затратный, сравнительный и доходный.

---

---

Рыночная стоимость оцениваемых земельных участков с расположенными на них улучшениями (зданиями с неотделимым оборудованием и сооружениями) в рамках применения различных подходов к оценке по состоянию на 31.12.2017 г. составила (не включая НДС):

- доходный подход: 195 008 986 руб.;
- затратный подход: 326 222 769 руб.;
- сравнительный подход: 207 208 218 руб.

Рыночная стоимость оцениваемого движимого имущества, включая неотделимое оборудование, рассчитанная в рамках затратного подхода, по состоянию на 31.12.2017 г. составила 7 683 147 руб. (не включая НДС).

Рыночная стоимость Объекта оценки составляет 207 288 475 руб. (не включая НДС).

Пообъектные результаты расчета величины рыночной стоимости Объектов оценки представлены в Таблице далее.

Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

Отдельные части Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, включая все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не несет ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную стоимость Объекта оценки.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект будет реализован на свободном рынке по цене, рассчитанной в данном Отчете об оценке.

---

#### **Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

#### **Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки**

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

Источник: Договор № 37/18/3-2018 от 26.02.2018 г., расчеты Оценщиков

**Пообъектные результаты расчета величины рыночной стоимости Объектов оценки**

<b>Инв. Номер</b>	<b>Наименование объекта</b>	<b>Группа Объектов оценки</b>	<b>Первоначальная стоимость на 31.12.2017 г., руб.</b>	<b>Остаточная стоимость на 31.12.2017 г., руб.</b>	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. не включая НДС/НДС не облагается)</b>
0000217	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли специального назначения, разрешенное использование: для строительства производственной базы, общая площадь 15 000 кв.м, кадастровый номер 50:21:0040112:150, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, с/о Картинский, д. Апаринки, участок 25Ю	ЗУ	523 524,35	523 524,35	42 885 000
0000192	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование ШРП, общая площадь 20 кв.м, кадастровый номер 50:21:040112:642, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, в районе д. Апаринки	ЗУ	11 002,50	11 002,50	57 180
0000216	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенного использования: размещение производственной базы, общая площадь 1 330 кв.м, кадастровый номер 50:21:0040112:682, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, в районе д. Апаринки	ЗУ	227 575,67	227 575,67	3 802 470
0000051	Нежилое административное здание с проходной и котельной, назначение: объекты нежилого назначения, общая площадь 532,7 кв.м., инв. № 095:032-12425, лит. А-А1-а, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:741, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о "Совхоз им.Ленина", д. Апаринки, владение № 1	здания	10 174 162,30	2 617 419,54	7 441 146
0000150	Теплая стоянка, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 414,2 кв.м., инв. № 32-12425, лит. Е, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:137, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, д. Апаринки, владение № 1	здания	1 281 816,79	375 338,71	5 785 850
00000052, 0000107, 00000054, 0000108, 00000053	Нежилое здание - бытовое помещение с грузовой рампой-навесом, общая площадь 4 578,4 кв.м., инв. № 095:032-12425, лит. Б-Б1-Б2-Б3-Б4-Н-Н1, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:740, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им.Ленина», д. Апаринки, владение № 1	здания	39 224 909,05	18 484 263,86	63 954 461
00000055, 00000059	Нежилое здание - насосная с пожарными резервуарами, общая площадь 83,10 кв.м., инв. № 12425, лит. В, Г1, Г2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040220:739, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленина», д. Апаринки, владение № 1	здания	1 262 242,89	379 669,07	1 505 830

Инв. Номер	Наименование объекта	Группа Объектов оценки	Первоначальная стоимость на 31.12.2017 г., руб.	Остаточная стоимость на 31.12.2017 г., руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. не включая НДС/НДС не облагается)
0000154	Холодильник-2 с гаражом, КПП, навесами, рампой и крыльцом, назначение: другие сооружения, общая площадь 1 472,30 кв.м., инв. № 32-12425, лит. Д-д-д1-д2,Д1,Д2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:749, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, д. Апаринки, владение 1	здания	18 047 099,99	11 648 127,83	19 062 896
0000060	Нежилое здание - КНС с резервуаром ливневых стоков, общая площадь 82,90 кв.м., инв. № 12425, лит. Г4, Г5, кадастровый (условный номер) 50:21:0040102:130, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленина», д. Апаринки, владение № 1	здания	2 651 104,59	29 460,71	1 158 008
0000064	Сооружение - автостоянка, общая площадь 806,7 кв.м, инв. № 12425, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:737, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленина», д. Апаринки, владение № 1	сооружения	721 362,24	7 970,27	1 367 740
0000058	Напорная канализация, назначение: канализование, протяженность 672 м, инв.№095:032-12425-к, лит. К, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:127, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	сооружения	1 682 143,68	0	3 189 431
0000063	Сооружение - забор, общая площадь 1308,7 кв.м, инв.№12425, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:187, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им.Ленина», д. Апаринки, владение № 1	сооружения	931 133,59	239 545,61	1 765 477
0000067	Кабельная линия 0,4 кВ, назначение: электроснабжение, протяженность 600 м, инв.№095:032-12425-к, лит. К1, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:747, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	сооружения	1 498 336,60	408 829,50	2 840 923
0000068	Кабельная линия 10,0 кВ, назначение: электроснабжение, протяженность 4400 м, инв. № 095:032-12425-к, лит. К2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:746, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	сооружения	10 260 425,68	5 172 846,51	19 454 293
0000066	Газопровод среднего и низкого давления, назначение: газоснабжение, протяженность 992 м, инв. № 095:032-12425-к, лит. 1Г, 2Г, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:753, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	сооружения	1 660 809,79	0	3 148 981
0000069	Линия оптического волокна связи, назначение: электросвязь, протяженность 3730 м, инв.№095:032-12425-к, лит. К3, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:133, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	сооружения	1 493 180,33	0	2 831 146
0000029	Моноблок BRS 245 N199F, заводской номер 030280A, инв. № 0000030	ДИ	246 348,78	0	208 226

Инв. Номер	Наименование объекта	Группа Объектов оценки	Первоначальная стоимость на 31.12.2017 г., руб.	Остаточная стоимость на 31.12.2017 г., руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. не включая НДС/НДС не облагается)
0000030	Моноблок BRS 245 N199F, заводской номер 030283A. инв. № 0000031	ДИ	246 348,78	0	208 226
0000031	Моноблок BRS 245 N199F, заводской номер 030282A, инв. № 0000032	ДИ	246 348,78	0	208 226
0000032	Моноблок BRS 245 N199F, заводской номер 030281A, инв. № 0000029	ДИ	246 348,78	0	208 226
0000028	Моноблок BRS 245 N199F, заводской номер 030284A, инв. № 0000028	ДИ	246 348,78	0	208 226
0000076	Моноблок BRS 245 T199F, заводской номер 030313A, инв. № 0000076	ДИ	573 995,52	0	485 170
0000191	Моноблок BRS 250 NO Zannotti, заводской номер 0843181A инв.№0000191	ДИ	686 792,80	0	316 114
0000077	Моноблок PRS 150 T199F, заводской номер 030311A инв.№00000077	ДИ	226 390,46	0	191 357
0000079	Моноблок PRS 245 T199F, заводской номер 030314A инв.№00000079	ДИ	273 291,97	0	231 000
0000155	Оборудование холодильной камеры (центральная холодильная машина, конденсатор) инв.№0000155	ДИ неотд	3 175 597,46	0	1 442 515
0000153	Оборудование холодильной камеры (шкаф, щит распределительный) инв.№0000153	ДИ неотд	112 033,90	0	60 759
0000151	Вводное распределительное устройство инв.№0000151	ДИ	11 630,51	0	6 139
0000113	Выпрямитель ВД-306 (60-315А) (380 В) инв.№0000113	ДИ	14 576,27	0	10 091
0000099	Газопоршневой эл. Агрегат, инв.№0000099	ДИ	650 533,00	0	549 863
0000087	Комплекс ТСО и ППА, инв.№0000087	ДИ	35 703,37	0	22 142
0000111	Компрессор Frascold V1571Y (с ТЭНом и РКС) , инв.№0000111	ДИ	93 258,64	0	57 730
0000090	Компьютер Ultra OfficeModel, инв.№0000090	ДИ	13 002,44	0	8 064
0000021	Компьютер Ultra pentium III, инв.№0000021	ДИ	35 794,52	0	25 597
0000022	Компьютер Ultra pentium III, инв.№0000022	ДИ	20 381,13	0	14 575
0000092	Кондиционер LG S-12LN, инв.№0000092	ДИ	28 608,25	0	24 181
0000091	Кондиционер LG S-12LN, инв.№0000091	ДИ	28 608,24	0	24 181
0000093	Кондиционер LG S-30LN, инв.№0000093	ДИ	45 773,20	0	38 690
0000112	Котел отопительный, инв.№00000112	ДИ	31 946,00	0	21 298
0000097	Медиа-конвертер Transition с патч-кабелем SC-ST, инв.№0000096	ДИ	14 052,31	0	7 295
0000096	Медиа-конвертер Transition с патч-кабелем SC-ST, инв.№0000097	ДИ	14 052,30	0	7 295
0000089	Мини-АТС Panasonic KX-TD1232RU, инв.№0000089	ДИ	35 371,12	0	21 936
0000088	Насос канализационный APG 50.31.3 №96002625, инв.№0000088	ДИ	40 277,79	0	29 495
0000116	Насос канализационный SEG40.31.3, инв.№00000116	ДИ	51 813,97	0	26 079

Инв. Номер	Наименование объекта	Группа Объектов оценки	Первоначальная стоимость на 31.12.2017 г., руб.	Остаточная стоимость на 31.12.2017 г., руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. не включая НДС/НДС не облагается)
0000080	Оборудование котельной, инв.№000, инв.№0000080	ДИ	1 049 616,01	0	887 188
0000083	Оборудование насосной, инв.№00000083	ДИ	373 931,56	0	316 066
0000072	Пожарная сигнализация, инв.№00000072	прочее	496 494,97	0	812 275
0000092	Пожарная сигнализация 3 этажа, инв.№000000092	прочее	35 224,69	0	57 628
0000109	Расходомер-счетчик стоков Днепр-7 Ду50, №2, инв.№0000109	ДИ	27 650,00	0	20 717
0000073	Система теленаблюдения, инв.№000000073	прочее	276 851,30	0	452 934
0000074	Система телефонной связи, инв.№000000074	прочее	596 228,04	0	975 440
0000212	Снегоуборщик Craftsman 88830, инв.№0000212	ДИ	79 990,00	0	30 742
0000208	Турникет+штанги+зар.уст+аккумулятор+фонарь, инв.№0000208	ДИ	43 037,43	0	16 472
0000193	Цифровой регистратор на HDD.LTV-DVR-16A-TX.16-кана, инв.№0000193	ДИ	25 355,46	0	9 110
0000070	Наружное освещение, инв.№000000070	прочее	752 901,74	0	1 231 761
0000002	GRT 39 ND Шкаф д/одежды с вешелкой "Стило" (св. орех) , инв.№000000002	ДИ	10 785,60	0	9 854
0000003	MRT 12 ND Столик переговорный "Стило" (св. орех) , инв.№000000003	ДИ	13 255,68	0	10 982
0000001	SMT 20 ND Стол "Стило"(св.орех) , инв.№000000001	ДИ	15 069,60	0	12 485
0000004	Д1-01 Квадро Кресло к/зам. (030-т. кор./025-дерево, инв.№000000004	ДИ	25 200,00	0	20 878
0000005	Духовка ARISTON HB 50 A, инв.№000000005	ДИ	12 435,00	0	5 214
0000006	Кухня ELICA, инв.№000000006	ДИ	87 583,33	0	72 563
0000007	Набор корпусной мебели, инв.№000000007	ДИ	135 021,83	0	111 866
0000152	Стеллажное оборудование, инв.№0000152	ДИ	2 292 947,22	0	1 243 523
0000008	Холодильник WHIRLPOOL ARZ/539/H/silver, инв.№000000008	ДИ	23 700,00	0	20 033
0000009	Шкаф для одежды 7 секций В-608(орех) , инв.№000000009	ДИ	10 440,00	0	8 650
0000024	ТУМ180-П на базе МТЗ, инв.№00000024	ДИ	318 561,75	0	224 108
0000057	Ангар, инв.№000000057	прочее	25 669,37	0	21 489
0000056	Артезианская скважина, инв.№000000056	прочее	359 294,43	92 432,28	434 670
0000210	Артезианская скважина №2, инв.№0000210	прочее	657 627,12	206 527,93	1 075 890
0000149	Асфальтовое покрытие, инв.№0000149	прочее	2 689 210,77	787 448,21	4 399 598
0000209	Ворота откатные 6000*2000, инв.№0000209	прочее	100 000,00	76 731,16	142 013
0000062	Площадка производственная, инв.№000000062	прочее	3 817 931,64	982 206,48	6 246 205

Инв. Номер	Наименование объекта	Группа Объектов оценки	Первоначальная стоимость на 31.12.2017 г., руб.	Остаточная стоимость на 31.12.2017 г., руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. не включая НДС/НДС не облагается)
0000027	Подъездная дорога, инв.№0000027	прочее	817 496,51	9 032,27	1 550 015
0000026	Сетчатое ограждение, инв.№0000026	прочее	104 516,64	26 887,92	198 169
0000061	Очистные сооружения ливневой канализации, инв.№00000061	прочее	589 327,44	6 512,39	964 150
0000117	Очистные сооружения ливневых и талых вод, инв.№0000117	прочее	484 260,28	117 720,89	792 259
<b>ИТОГО</b>			<b>115 443 674,52</b>	<b>42 431 073,66</b>	<b>207 288 475</b>

Источник: расчеты Оценщика

## Задание на оценку

---

### 1. Объект оценки

Недвижимое и движимое имущество, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, д. Апаринки, вл. 1, принадлежащее ООО «Просперити» (ОГРН 1025000653798). Перечень имущества представлен в Приложении на стр. 206.

### 2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности.

### 3. Цель оценки

Определение рыночной стоимости Объекта оценки.

### 4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Для принятия управленческих решений.

### 5. Вид стоимости

Рыночная стоимость.

### 6. Дата оценки

31.12.2017 г.

### 7. Срок проведения оценки

Согласно договору, но не более 10 рабочих дней.

Пользователями отчета об оценке являются ООО «Сбербанк Капитал», его дочерние общества, а также их дочерние общества.

### 8. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком.

Оценка рыночной стоимости имущества проводится без учета имеющихся обременений.

Допущения и ограничивающие условия общего характера (не зависящие от Объекта оценки) указываются Оценщиком в соответствующем разделе отчета об оценке и не зависят от Объекта оценки.

---

---

Отчет составляется в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации, регламентирующими оценочную деятельность.

Предварительно Заказчику для согласования предоставляется проект отчета в электронном виде, а также расчетные таблицы в формате Microsoft Excel (с сохраненными связями между ячейками) и исходные отсканированные рабочие документы, перечень которых согласовывается.

Уведомление Оценщика о результатах согласования отчета об оценке осуществляется Заказчиком посредством официальной электронной почты.

В дополнение к согласованному отчету об оценке составляется сопроводительное письмо в адрес Заказчика оценки в виде отдельного документа, включающего следующие сведения: объект оценки; основные факты и выводы; согласование результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.

Сопроводительное письмо должно быть подписано Оценщиком, составившим отчет, и скреплено печатью юридического лица, выступающего исполнителем по договору на оказание услуг оценки.

Копия подписанного сопроводительного письма в формате PDF направляется Заказчику посредством официальной электронной почты после согласования отчета об оценке.

Итоговые результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного отчета об оценке, на бумажном носителе, в двух экземплярах, а также сопроводительного письма на бумажном носителе, в двух экземплярах, а также расчетные таблицы в формате Microsoft Excel (с сохраненными связями между ячейками).

## 9. Прочие условия проведения оценки

---

Источник: Источник: Договор № 37/18/3-2018 от 26.02.2018 г.

#### Сведения о Заказчике

---

<b>Организационно-правовая форма и полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «СБК ГЕОФИЗИКА»
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения</b>	1147746215781 от 03.03.2014 г.
<b>Местонахождение</b>	125167, г. Москва, Ленинградский проспект, дом 37А, корпус 4
<b>Контактная информация</b>	тел.+7 (495)280-34-84

---

Источник: Источник: Договор№ 37/18/3-2018 от 26.02.2018 г.

#### Сведения об Исполнителе и Оценщиках

---

<b>Полное наименование и организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Русская Служба Оценки».
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения</b>	5087746332394 от 31.10.2008 г.
<b>Местонахождение</b>	Россия, 127018 г. Москва, 1-й Вышеславцев переулок, 6.
<b>Контактная информация</b>	тел. + 7 (495) 648-9599; факс + 7 (495) 648-9594; e-mail: info@rusvs.ru А. А. Марчук
<b>Оценщики, принимавшие участие в реализации Проекта</b>	Подробная информация об Оценщиках и привлеченных Специалистах приведена в Приложении 1 к настоящему Отчету на стр. 103.

---

Источник: данные РСО

# Глава 1. Описание Объекта оценки

## Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов недвижимого имущества

- Задание на проведение оценки;
- Свидетельства о государственной регистрации прав на оцениваемые здания и сооружения;
- Кадастровые паспорта на оцениваемые здания и сооружения;
- Технические паспорта на оцениваемые здания и сооружения;
- Выписки из ЕГРП на оцениваемые здания и сооружения;
- Свидетельства о государственной регистрации прав на оцениваемые земельные участки;
- Кадастровые выписки на оцениваемые земельные участки;
- Выписки из ЕГРП на оцениваемые земельные участки;
- Договора купли-продажи оцениваемых земельных участков;
- Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта.

## Количественные и качественные характеристики Объектов оценки

Объектами оценки являются объекты недвижимого и движимого имущества в составе зданий (текущее использование – объекты производственно-складского и административного назначения), сооружений, оборудования (трансформатор), движимого имущества, а также земельных участков, в том числе:

- Здания производственно-складского комплекса - 6 единиц;
- Сооружения - 7 единиц;
- Движимое имущество - 45 единиц;
- Земельные участки, принадлежащие ООО «Просперити» на праве собственности - 3 единицы;
- Прочие объекты - 15 единиц.



Объекты оценки представляют собой единый имущественный комплекс производственно-складского назначения общей площадью 7 188,3 кв. м. и располагаются на территории трех оцениваемых земельных участков, оформленных на праве собственности, суммарной площадью 16 350 кв. м.

### **Физические характеристики Объектов оценки**

#### **Земельные участки**

Объекты оценки представляет собой единый имущественный комплекс производственно-складского назначения, расположенный на территории трех оцениваемых земельных участков, оформленных на праве собственности.

Два оцениваемых земельных участка общей площадью 16 330 кв.м. принадлежат ООО «Просперити» на правах собственности и являются смежными. Данные земельные участки относятся к категории «земли промышленности» с разрешенным использованием «для строительства и размещения производственной базы». Площади оцениваемых земельных участков составляют 15 000 кв. м. и 1 330 кв.м. Участки имеют ровный рельеф и обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями для организации производственно-складской деятельности. Оцениваемые земельные участки имеют правильную многоугольную геометрическую форму.

Оцениваемый земельный участок общей площадью 20 кв.м. также принадлежат ООО «Просперити» на праве собственности и расположен в 11 м. от двух других оцениваемых земельных участков. Данный земельный участок относится к категории «земли промышленности» с разрешенным использованием «под размещение ШРП». Участок имеет ровный рельеф, часть участка покрыта древесными насаждениями. Оцениваемый земельный участок имеет правильную прямоугольную геометрическую форму.

Все оцениваемые земельные участки не имеют зарегистрированных обременений.

#### **Здания**

В состав Объекта оценки входят 6 зданий с первоначальной балансовой стоимостью 72 641 335,61 руб., расположенных на территории оцениваемых земельных участков, принадлежащие ООО «Просперити» на праве собственности.

Все оцениваемые здания можно условно разделить на следующие базовые группы:

- Производственно-складские здания - 4 объекта с первоначальной балансовой стоимостью

### **Основные параметры оцениваемых земельных участков**

<b>Наименование</b>	<b>Параметр</b>
<b>Земельный участок общей площадью 15 000 кв.м.</b>	
Общая площадь, кв. м	15 000 кв. м.
Кадастровый номер	50:21:0040112:150
Категория земли	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для строительства производственной базы
<b>Земельный участок общей площадью 1 330 кв.м.</b>	
Общая площадь, кв. м	1 330 кв. м.
Кадастровый номер	50:21:0040112:682
Категория земли	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для размещения производственной базы
<b>Земельный участок общей площадью 20 кв.м.</b>	
Общая площадь, кв. м	20 кв. м.
Кадастровый номер	50:21:040112:642
Категория земли	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для размещения ШРП

Источник: данные Заказчика

68 727 988,13 руб. В данную группу входят специализированные здания производственно-складского и административного назначения, в том числе:

- «Нежилое административное здание с проходной и котельной, назначение: объекты нежилого назначения, общая площадь 532,7 кв.м., инв. № 095:032-12425, лит. А-А1-а, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:741, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о "Совхоз им.Ленина", д. Апаринки, владение № 1» 2002 г. постройки, общей площадью 532,7 кв. м, площадь застройки - 239,3 кв.м., объем здания – 2 161 куб. м. Высота этажа 3-3,8 м. Этажность - 2 этажа, подвал и мансарда. Материал стен - кирпич. Данный объект используется для размещения административных помещений. Здание обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроосвещение, отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, сигнализация, телефон. Физическое состояние здания по результатам осмотра Оценщиком оценено как «хорошее».
- «Теплая стоянка, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 414,2 кв.м., инв. № 32-12425, лит. Е, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:137, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, д. Апаринки, владение № 1» 2006 г. постройки, общей площадью 414,2 кв. м, площадь застройки - 291,4 кв.м., объем здания – 1 849 куб. м. Здание имеет 2 этажа. Материал стен - профнастил с утеплителем. Здание обеспечено такими инженерными коммуникациями, как электроосвещение и отопление. Физическое состояние здания по результатам осмотра Оценщиком оценено как «хорошее».
- «Нежилое здание - бытовое помещение с грузовой рампой-навесом, общая площадь 4 578,4 кв.м., инв. № 095:032-12425, лит. Б-Б1-Б2-Б3-Б4-Н-Н1, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:740, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им.Ленина», д. Апаринки, владение № 1» 2002 г. постройки, общей площадью 4 578,4 кв. м, площадь застройки - 4 232,6 кв.м., объем здания – 25 537 куб. м. Этажность - 3 этажа. Материал стен - пеноблок, плита. Здание обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроосвещение, отопление, вентиляция, водоснабжение, канализация, газопровод. Физическое состояние здания по результатам осмотра Оценщиком оценено как «хорошее». В здании располагаются производственно-складские помещения, офисы и помещения, оборудованные холодильными камерами.
- «Холодильник-2 с гаражом, КПП, навесами, рампой и крыльцом, назначение: другие сооружения,

#### Расположение оцениваемых земельных участков в масштабах оцениваемого производственно-складского комплекса



Источник: <https://yandex.ru/maps>

общая площадь 1 472,30 кв.м., инв. № 32-12425, лит. Д-д-д1-д2,Д1,Д2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:749, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, д. Апаринки, владение 1» 2006 г. постройки, общей площадью площадь 1 472,3 кв. м, площадь застройки - 1 510,8 кв.м., объем здания – 11 712 куб. м. Этажность – 1 этаж. Материал стен - профнастил с утеплителем. Здание обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроосвещение, отопление, вентиляция, водоснабжение, канализация. Физическое состояние здания по результатам осмотра Оценщиком оценено как «хорошее».

- Здания вспомогательного назначения - 2 объекта с первоначальной балансовой стоимостью 3 913 347,48 руб., в том числе:
  - «Нежилое здание - насосная с пожарными резервуарами, общая площадь 83,10 кв.м., инв. № 12425, лит. В, Г1, Г2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040220:739, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленина», д. Апаринки, владение № 1» 2002 г. постройки, общей площадью 107,8 кв. м, объем здания – 323 куб. м. Расхождение площадей в свидетельстве о государственной регистрации и техническом паспорте связано с возведением перекрытий над вторым светом. Также в состав насосной входят два ж/б резервуара объемом по 100 куб.м.
  - «Нежилое здание - КНС с резервуаром ливневых стоков, общая площадь 82,90 кв.м., инв. № 12425, лит. Г4, Г5, кадастровый (условный номер) 50:21:0040102:130, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленина», д. Апаринки, владение № 1» 2002 г. постройки, общей площадью 82,9 кв. м, объем здания – 245 куб. м. Также в состав КНС входит ж/б резервуар объемом 244,5 куб.м.

Объекты оценки представляют собой единый имущественный комплекс, включающий в себя площади производственно-складского и административного назначения. По результатам осмотра, проведенного Оценщиком, следует отметить, что все производственно-складские здания, за исключением Объекта «Теплая стоянка», соответствуют характеристикам зданий производственно-складского назначения класса В. Оцениваемый Объект «Теплая стоянка» соответствуют характеристикам зданий производственно-складского назначения класса С.

Объекты оценки обеспечены всеми необходимыми для осуществления производственно-складской деятельности коммуникациями: электричество, отопление, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение.

#### Распределение площадей оцениваемого производственно-складского комплекса

Наименование показателя	Значение
<b>Общая площадь , кв. м., в том числе:</b>	<b>7 188,3</b>
Площадь производственно-складских помещений, кв. м	3 614,9
Площадь холодильных помещений, кв. м	2 363,6
Площадь административных помещений, кв. м	1 019,1
Площадь вспомогательных помещений, кв. м	190,7
<b>Общая арендопригодная площадь , кв. м., в том числе:</b>	<b>6 256,4</b>
Площадь производственно-складских помещений класса В, кв. м	2871,5
Площадь производственно-складских помещений класса С, кв. м	378,6
Площадь холодильных помещений, кв. м	2363,6
Площадь административных помещений, кв. м	642,7

Источник: данные Заказчика

На территории оцениваемого имущественного комплекса располагаются 2 насосных, а также 2 скважины, являющиеся источниками водоснабжения оцениваемого имущественного комплекса.

Однако, по результатам осмотра, проведенного Оценщиком, выяснено, что с сентября 2017 г. на производственно-складском комплексе отключены инженерные коммуникации (электроснабжение, водоснабжение, отопление). По информации представителей Заказчика, в сентябре 2017 г. были проведены необходимые регламентные работы, связанные с отключением инженерных систем (слив жидкости из системы отопления, системы водоснабжения и т.п.). Но данные работы не оформлялись каким-либо актов, гарантировать, что подобные работы были выполнены в полном объеме Заказчик не может.

### Сооружения

В состав Объектов оценки входит 7 сооружений различного назначения общей первоначальной балансовой стоимостью 18 247 391,91 руб.:

- Сооружение - автостоянка, общая площадь 806,7 кв.м, инв. № 12425, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:737, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленина», д. Апаринки, владение № 1;
- Напорная канализация, назначение: канализование, протяженность 672 м, инв.№095:032-12425-к, лит. К, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:127, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1;
- Сооружение - забор, общая площадь 1308,7 кв.м, инв.№12425, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:187, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им.Ленина», д. Апаринки, владение № 1;
- Кабельная линия 0,4 кВ, назначение: электроснабжение, протяженность 600 м, инв.№095:032-12425-к, лит. К1, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:747, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1;
- Кабельная линия 10,0 кВ, назначение: электроснабжение, протяженность 4400 м, инв. № 095:032-12425-к, лит. К2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:746, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1;
- Газопровод среднего и низкого давления, назначение: газоснабжение, протяженность 992 м, инв. № 095:032-12425-к, лит. 1Г, 2Г, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:753, адрес

### Внешний вид оцениваемого Объекта «Нежилое административное здание с проходной и котельной»



Источник: осмотр Оценщика

### Внешний вид оцениваемого Объекта «Холодильник-2 с гаражом, КПП, навесами, рампой и крыльцом»



Источник: осмотр Оценщика

(местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1;

- Линия оптического волокна связи, назначение: электросвязь, протяженность 3730 м, инв.№095:032-12425-к, лит. КЗ, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:133, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, вл. 1;

### Прочие объекты

В состав данной группы входят сооружения и объекты, не вошедшие в другие группы, в том числе:

- Пожарная сигнализация, инв.№00000072;
- Пожарная сигнализация 3 этажа, инв.№00000092;
- Система теленаблюдения, инв.№00000073;
- Система телефонной связи, инв.№00000074;
- Наружное освещение, инв.№00000070;
- Ангар, инв.№00000057;
- Артезианская скважина, инв.№00000056;
- Артезианская скважина №2, инв.№0000210;
- Асфальтовое покрытие, инв.№0000149;
- Ворота откатные 6000\*2000, инв.№0000209;
- Площадка производственная, инв.№00000062;
- Подъездная дорога, инв.№0000027;
- Сетчатое ограждение, инв.№0000026;
- Очистные сооружения ливневой канализации, инв.№00000061;
- Очистные сооружения ливневых и талых вод, инв.№0000117.

### Движимое имущество

В состав Объектов оценки входят 45 единиц движимого имущества, которые условно можно разделить на следующие группы:

### В состав Объектов оценки входит 45 единиц движимого имущества

Группа оцениваемых объектов ДИ	Количество	Первоначальная стоимость, руб.
Холодильное оборудование	15	6 396 804,65
Мебель	9	2 602 738,26
Оборудование насосной и котельной	6	1 575 235,33
Прочие объекты ДИ	17	1 415 031,30
<b>Итого</b>	<b>45</b>	<b>11 989 809,54</b>

Источник: данные Заказчика

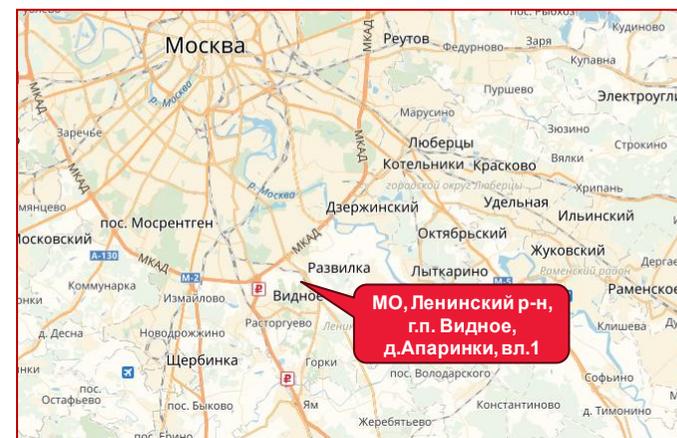
### Внешний вид оцениваемого Объекта «Газопровод среднего и низкого давления»



Источник: осмотр Оценщика

- Холодильное оборудование - включает в себя 13 позиций первоначальной стоимостью 6 396 804,65 руб. В состав входит оборудование моноблоки для холодильных камер, холодильники, холодильная машина. Следует отметить, что оцениваемые Объекты «Оборудование холодильной камеры (центральная холодильная машина, конденсатор) инв.№0000155» и «Оборудование холодильной камеры (шкаф, щит распределительный) инв.№0000153» являются неотделимыми улучшениями оцениваемого здания «Холодильник-2 с гаражом, КПП, навесами, рампой и крыльцом».
- Мебель - включает в себя 9 позиций первоначальной стоимостью 2 602 738,26 руб. В состав входит столы, кресла, шкафы, стеллажное оборудование и проч.
- Оборудование насосной и котельной - включает в себя 6 позиций первоначальной стоимостью 1 575 235,33 руб. В состав входит оборудование насосной и котельной, в том числе отопительный котел, насосы, счетчик-расходомер.
- Прочее - включает в себя 17 позиций, не вошедшие в ранее перечисленные группы, первоначальной стоимостью 1 415 031,30 руб. В состав входит кондиционеры, компьютеры, снегоуборочная машина, цифровой регистратор и проч.

#### Местоположение Объекта оценки в масштабах Ленинского района Московской области



Источник: <https://yandex.ru/maps>

#### Местоположение Объектов оценки

Оцениваемый производственно-складской комплекс расположен примерно в 2 км от МКАД по южному направлению Московской области по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, вл. 1.

Локальное местоположения оцениваемого объекта недвижимости представлено в правой части Отчета.

#### Ленинский район Московской области

Ленинский район был образован 12 июля 1929 года в составе Московского округа Московской области. Район располагается на юге Московской области, его площадь составляет порядка 203 кв.км. Численность населения по состоянию на 01.01.2017 г. составляла 119 081 чел.

С 1 июля 2012 года в состав Ленинского района входит 55 населённых пунктов в двух городских и пяти сельских поселениях. Административным центром Ленинского района является г. Видное.

#### Д. Апаринки

Апаринки — деревня в Ленинском районе Московской области. По данным государственной статистики по

#### Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps>

состоянию на 2010 год в деревне проживало 170 человек.

Д. Апаринки входит в состав городского поселения Видное, образованного в 2005 году. Общая площадь городского поселения составляет 27,17 кв.км. Муниципальное образование находится в центре восточной части Ленинского района, и граничит с сельским поселением Булатниковское (на севере, западе и юго-западе), с городским поселением Горки Ленинские (на юге и юго-востоке) и с сельским поселением Совхоз имени Ленина (на востоке, северо-востоке и севере).

На востоке городского поселения Видное застройка представлена, в основном, производственно-складскими объектами, на западе - объектами дачного назначения и личного подсобного хозяйства. В центральной части поселения преобладает малоэтажная и многоэтажная застройка жилыми многоквартирными домами, в том числе ЖК «Южное Видное», микрорайоны Эко-Видное и Завидное.

На территории городского поселения расположены Московский коксогазовый завод, Мосмек, Московский учебный центр Федеральной противопожарной службы МЧС РФ.

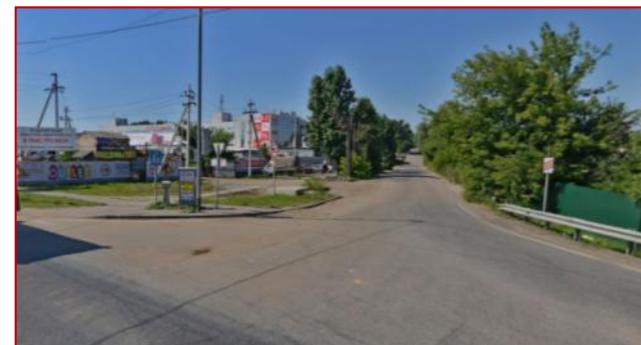
Городское поселение Видное характеризуется средней плотностью застройки и средней проходимостью. По территории поселения на юге проходит железная дорога Павелецкого направления (станции «Булатниково» и «Расторгуево»). Также на востоке находится ж/д станция «Заводская», предназначенная для производственных нужд.

Наиболее крупными автомагистралями городского поселения являются Каширское шоссе и Федеральная автомобильная дорога М-4 «Дон», характеризующиеся высоким автомобильным трафиком.

Объект оценки расположен на расстоянии 240 м к юго-западу от Каширского шоссе. Ближайшее окружение Объектов оценки на юге и востоке представлено производственно-складскими комплексами, на западе - Московским учебным центром Федеральной противопожарной службы МЧС РФ, на севере - ТЛПХ «Подлипки» (Товарищество личных подсобных хозяйств). В 60 м от Объекта оценки расположен железнодорожный путь.

Оцениваемый производственно-складской комплекс находится с правой стороны по направлению движения из Москвы по Каширскому шоссе. Поворот с Каширского шоссе к Объекту оценки расположен в 70 м от остановки общественного транспорта «Апаринки». На пути следования к Объекту оценки с левой стороны располагаются объекты производственно-складской застройки, справа - незастроенные земельные участки.

**Вид на заезд к Объекту оценки со стороны Каширского шоссе**



Источник: <https://yandex.ru/maps>

### **Информация о собственнике и обременениях, связанных с Объектами оценки**

Здания, входящие в состав Объектов оценки, принадлежат ООО «Просперити» (далее «Предприятие») на правах собственности, что подтверждается следующими документами:

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АГН 713794 от 16.05.2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АГН 713795 от 16.05.2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НДН 784797 от 21.01.2010 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НДН 784798 от 21.01.2010 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 НБН 387563 от 17.05.2007 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НДН 784799 от 21.01.2010 г.

Сооружения, входящие в состав Объектов оценки, принадлежат ООО «Просперити» на правах собственности, что подтверждается следующими документами:

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НДН 784801 от 21.01.2010 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АГН 584183 от 05.06.2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НДН 784800 от 21.01.2010 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АГН 584180 от 05.06.2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АГН 584179 от 05.06.2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АГН 584182 от 05.06.2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АГН 584181 от 05.06.2012 г.

Движимое имущество и прочие оцениваемые объекты, входящие в состав Объектов оценки, также принадлежат ООО «Просперити» на правах собственности, что подтверждается их фактическим наличием и отражением в бухгалтерском учете Предприятия.

Три земельных участка, входящие в состав Объекта оценки, принадлежат ООО «Просперити» на правах собственности, что подтверждается следующими документами:

**На оцениваемые здания и сооружения зарегистрировано ограничение прав в виде ипотеки. При выполнении настоящей оценки данные ограничения не учитывались**

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АГН 415707 от 02.03.2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НГН 084873 от 01.12.2008 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АГН 415706 от 02.03.2012 г.

Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов представлены в Приложении 17 к Отчету на стр.205.

Согласно данным, имеющимся в распоряжении Оценщика, на оцениваемые здания и сооружения зарегистрировано ограничение прав в виде ипотеки с 10.02.2010 г. Лицом, в пользу которого установлено данное ограничение является Акционерный коммерческий сберегательный банк РФ (Сбербанк России, ИНН 7707083893). В соответствии с допущениями, указанными в задании на оценку (Приложение №1 к договору № 37/18/3-2018 от 26.02.2018 г.) «Оценка рыночной стоимости имущества проводится без учета имеющихся обременений». Поэтому указанные ограничение не учитывались при проведении настоящей оценки.

#### **Сведения об износе и устареваниях**

Физический износ зданий и сооружений напрямую влияет на их эксплуатационные свойства.

Оцениваемые здания и сооружения производственно-складского комплекса были сданы в эксплуатацию в 2002-2006 годах. По результатам визуального осмотра Оценщиком установлено, что на дату оценки объекты в целом находятся в хорошем состоянии и не требуют проведения ремонта.

Как уже было сказано ранее, с сентября 2017 г. на оцениваемом производственно-складском комплексе были отключены инженерные коммуникации.

Согласно данным, предоставленным Оценщику, эффективный возраст 6 оцениваемых Объектов движимого имущества близок к нормативному сроку службы (НСС) для данного оборудования. Эффективный возраст 37 оцениваемых Объектов движимого имущества больше их нормативного срока службы.

Также по информации, имеющейся в распоряжении Оценщика, 43 объекта движимого имущества находятся в неудовлетворительном состоянии, т.е. их эксплуатация по прямому функциональному назначению не представляется возможной. Остальные 2 объекта движимого имущества («Снегоуборщик Craftsman 88830, инв.№0000212» и «Турникет+штанги+зар.уст+аккумулятор/бат+фонарь, инв.№0000208») находятся в удовлетворительном состоянии, пригодном к эксплуатации.

**Оцениваемые здания и сооружения находятся в хорошем техническом состоянии, и до сентября 2017 г. использовались по своему прямому назначению - в качестве объектов производственно-складского комплекса.**

### ***Текущее использование Объекта оценки***

По информации, предоставленной Оценщику, Объекты оценки использовались по своему прямому назначению до сентября 2017 г. В настоящий момент производственно-складской комплекс отключен от коммуникаций и не используется. На территории комплекса осуществляется мероприятия по охране объекта.

Фотографии Объекта оценки представлены в Приложении на стр. 140.

### ***Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки***

Оценщиком не было выявлено элементов, входящих в состав Объекта оценки, имеющих специфику и влияющих на результаты оценки объектов.

### ***Факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки и влияющие на его стоимость***

Описание факторов внешней среды, оказывающих влияние на стоимость оцениваемого объекта, представлено в Главе 3 настоящего Отчета. Других факторов и характеристик, относящихся к Объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость, Оценщиками не выявлено.

## Глава 2. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ)

### Анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимого имущества

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить преимущественное доходное и конкурентное использование Объекта оценки, а именно, то использование, которому соответствует максимальная стоимость объектов. Он выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

**Законодательная разрешенность:** способы использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и т. д.

**Физическая осуществимость:** физически реальные в данной местности способы использования.

**Финансовая целесообразность:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу Объектов оценки.

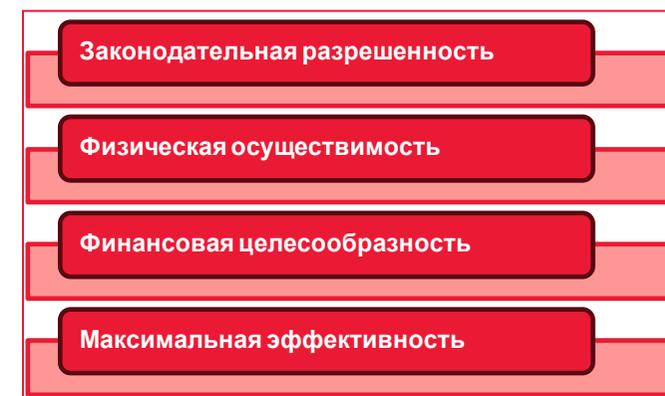
**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово целесообразных видов использования будет приносить максимальный доход.

Согласно ФСО № 7, для Объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Определяя наиболее эффективное использование, во внимание обычно принимаются следующие обстоятельства:

- Месторасположение объекта;
- Назначение объекта;
- Инфраструктура;
- Состояние объекта.

Наиболее эффективное использование Объектов оценки складывается из следующих параметров



При оценке объектов недвижимости анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) состоит из двух этапов:

- Определение НЭИ земельного участка как свободного от застройки;
- Определение НЭИ единого объекта недвижимости с имеющимися улучшениями.

## **Анализ использования оцениваемых земельных участков как свободных от застройки**

### **Законодательная разрешенность**

Оцениваемые объекты представляют собой единый имущественный комплекс производственно-складского назначения, расположенный на территории трех земельных участков общей площадью 16 350 кв. м. Данные земельные участки, принадлежат ООО «Просперити» на праве собственности и относятся к категории «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», с разрешенным использованием «для строительства производственной базы», «для размещения производственной базы» и «под размещение ШРП».

Согласно Генеральному плану, размещенному на официальном сайте городского поселения «Видное» (Источник: <http://www.vidnoe-adm.ru>), оцениваемые Объекты расположены в зоне, предназначенной для размещения производственных и коммунально-складских объектов.

Таким образом, с точки зрения законодательной разрешенности на территории оцениваемых земельных участков общей площадью 16 350 кв. м возможно возведение объектов производственного и коммунально-складского назначения.

### **Физическая возможность**

Все оцениваемые земельные участки обладают ровным рельефом, коммуникациями по границе и расположены в непосредственной близости от трассы (Каширское шоссе). С точки зрения физической возможности на территории оцениваемых земельных участках может быть размещен широкий спектр объектов недвижимости.

### **Финансовая целесообразность и максимальная эффективность**

Оцениваемые земельные участки расположены в производственной зоне. С точки зрения местоположения (хорошая транспортная доступность, 2 км от МКАД), удаленности от крупной автотранспортной магистрали

При оценке единого объекта недвижимости анализ НЭИ состоит из следующих этапов



(около 240 м от Каширского шоссе) и характера окружающей застройки (производственная зона), Оценщик полагает, что строительство производственно-складского комплекса на территории оцениваемых земельных участках представляется целесообразным. Подобного рода объекты недвижимости пользуются спросом на рынке, могут приносить доход своему владельцу, ввиду этого размещение на территории оцениваемых земельных участках объектов производственно-складского назначения будет финансово целесообразным.

Таким образом, исходя из всех приведенных выше физически возможных вариантов застройки, наибольшей доходностью обладает застройка территории оцениваемых земельных участках объектами производственно-складского назначения. Соответственно данный вариант использования является финансово целесообразным, а также максимально эффективным.

## **Анализ использования оцениваемых земельных участков с имеющимися улучшениями**

### ***Законодательная разрешенность***

Объект оценки представляет собой три земельных участка с расположенными на них зданиями и сооружениями производственно-складского комплекса. В состав оцениваемого имущественного комплекса входят здания производственно-складского и административного назначения, которые по состоянию на дату оценки активно эксплуатируются по своему прямому функциональному назначению. Соответственно, с точки зрения законодательной разрешенности текущее использование оцениваемых зданий в качестве объектов производственно-складского и административного назначения в составе оцениваемого имущественного комплекса является правомерным и не противоречит законодательной разрешенности использования оцениваемых земельных участков.

### ***Физическая возможность***

Данный критерий имеет отношение к физическим характеристикам и конструктивным особенностям оцениваемых Объектов недвижимости. Учитывая конструктивное исполнение, объемно-планировочные решения оцениваемых Объектов, Оценщик считает, что без дополнительных вложений их можно использовать исключительно по проектному назначению – в качестве объектов производственно-складской недвижимости.

### ***Финансовая целесообразность и максимальная эффективность***

Анализ местоположения Объекта оценки, его транспортной доступности, развитости соответствующего сегмента рынка позволяет сделать вывод о том, что использование оцениваемых Объектов в качестве объектов производственно-складского назначения будет экономически оправданным и максимально

**НЭИ оцениваемых земельных участков является строительство на их территории объектов производственно-складского назначения**

эффективным.

## **Заключение по наиболее эффективному использованию Объектов оценки**

По результатам проведенного анализа Объектов оценки Оценщиком сделаны следующие выводы:

- НЭИ оцениваемых земельных участков, свободных от застройки, совпадает с НЭИ земельных участков с имеющимися улучшениями;
- НЭИ Объектов оценки совпадает с их текущим использованием - в качестве объектов производственно-складского и административного назначения в составе единого имущественного комплекса.

**Анализ НЭИ оцениваемых земельных участков как свободных от застройки совпадает с НЭИ оцениваемых земельных участков с имеющимися улучшениями**

## **Анализ наиболее эффективного использования оцениваемых Объектов движимого имущества**

По критерию законодательной разрешенности можно сделать заключение о том, что в настоящее время текущее использование объектов движимого имущества, подлежащих оценке, не нарушает имеющихся законодательных ограничений.

Рассматривая критерий физической осуществимости, Оценщик определял физически реальные способы использования оцениваемого движимого имущества. Оцениваемое оборудование имеет конкретное функциональное назначение, и физически изменить область его применения не представляется возможным.

Заключение о финансовой целесообразности согласуется с возможными и законодательно разрешенными вариантами использования оцениваемых Объектов, данными анализа рынка оцениваемого движимого имущества (Раздел 3), которые подтверждают востребованность аналогичного оцениваемому движимого имущества - т.е. можно сделать вывод о финансовой целесообразности использования оцениваемого движимого имущества по прямому функциональному назначению, что обеспечивает его максимальную эффективность.

### ***Заключение по наиболее эффективному использованию оцениваемых Объектов движимого имущества***

Все оцениваемые Объекты движимого имущества не обладают многофункциональностью, применяются по прямому функциональному назначению. Такое использование является законодательно разрешенным, финансово целесообразным и максимально эффективным. В связи с этим использование оцениваемых Объектов по своему прямому назначению является наиболее эффективным.

# Глава 3. Анализ рынка объекта оценки

## Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

### Анализ общеэкономической ситуации в стране

Макроэкономический обзор РФ приведен в Приложении 15 к Отчету на стр. 194.

### Анализ политической и социально-экономической обстановки в Московской области

#### Промышленность

По итогам 2017 года индекс промышленного производства относительно прошлого года составил 112,1%, что в значительной мере обусловлено ростом на 13,8 % производства обрабатывающих отраслей. Добыча полезных ископаемых выросла на 8,2%, производственная деятельность в сфере водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – на 1,6%. Вместе с тем производственная деятельность по обеспечению электрической энергией, газом и паром сократилась на 1,3%.

Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) за отчетный период составил 2 579,1 млрд. рублей. Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области, их доля в объеме отгруженной промышленной продукции составляет около 87 % или 2 233,7 млрд. рублей.

#### Строительство

В 2017 году объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 345,1 млрд. рублей, что на 2,6 % ниже уровня аналогичного периода прошлого года.

В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию около 21,9 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью более 15,6 млн. кв. метров. В структуре строительства зданий нежилого назначения основную долю составляли коммерческие (33,7 %) и промышленные (19,2 %) здания. 2017 году общий объем введенного жилья на территории Московской области снизился относительно предыдущего года на 1,3 % и составил 8,8 млн. кв. метров, из них 3,4 млн. кв. метров (или 38,5 %) введено за

#### Ключевые макроэкономические показатели

##### Московской области по итогам 2017 г.

Показатель	2017 г.
Индекс промышленного производства, % по сравнению с аналогичным периодом 2016 г., в том числе:	112,1
производства обрабатывающих отраслей, % по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.	113,8
добыча полезных ископаемых, % по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.	108,2
Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг), млрд. руб.	2 579,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», % руб. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.	97,4

Источник: территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Московской области

счет средств населения.

Средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых домах квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений (без жилых домов построенных населением) составила 49,4 тыс. рублей, в том числе в городах – 49,8 тыс. рублей, в сельской местности – 42,9 тыс. рублей.

Цены производителей на строительную продукцию организаций, относящихся к виду деятельности «Строительство», в 2017 году выросли относительно предыдущего года на 8,3 %, в декабре 2017 года по сравнению с декабрем 2016 года – рост составил 5,3 %.

### Внешняя торговля

По данным Федеральной таможенной службы внешнеторговый оборот Московской области в 2017 году составил 30 185,8 млн. долларов США, увеличившись по сравнению с предыдущим годом на 28,8 %.

Экспорт товаров из Московской области составил 6 556,0 млн. долларов США (рост относительно 2016 года на 39,6 %), в том числе в государства СНГ – 3 244,1 млн. долларов США (рост на 43,9 %), страны дальнего зарубежья – 3 311,9 млн. долларов США (рост на 35,6 %).

Импорт товаров в Московскую область составил 23 629,8 млн. долларов США (рост относительно 2016 года на 26,1 %), в том числе из государств СНГ – 2 397,4 млн. долларов США (рост на 53,3 %), стран дальнего зарубежья – 21 232,4 млн. долларов США (рост на 23,6 %).

### Оптовая и розничная торговля

По сравнению с 2016 годом объем оборота оптовой торговли вырос на 23,7 % и составил 4,8 трлн. рублей. По итогам 2017 года розничный товарооборот сложился в размере 2,1 трлн. рублей, что на 6,6 % выше уровня предыдущего года. Объем платных услуг вырос на 0,1 % к уровню 2016 года и составил 462,1 млрд. рублей.

Оборот розничной торговли Московской области в 2017 году составил 2,1 трлн. рублей, что в сопоставимых ценах на 6,6 % больше предыдущего года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (4,5 трлн. рублей). Московская область входит в тройку лидеров и по темпам роста, опережая такие крупные мегаполисы, как Москва и Санкт-Петербург (101,2 % и 102,9 % соответственно).

### Прочие макроэкономические показатели Московской области по итогам 2017 г.

Показатель	2017 г.
Внешнеторговый оборот, % по сравнению с аналогичным периодом 2016 г., в том числе:	128,8
Экспорт товаров из Московской области, % по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.	139,6
Импорт товаров из Московской области, % по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.	126,1
Оборот оптовой торговли, % по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.	123,7
Оборот розничной торговли, % по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.	106,6

Источник: территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Московской области

## Рынок труда и занятость

Численность рабочей силы в Московской области насчитывает более 4 млн. человек. Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций Московской области в январе-декабре 2017 года составляла 2,1 млн. человек, что на 5,2 % выше соответствующего периода 2016 года.

На конец отчетного года на учете в органах службы занятости состояло 27,6 тыс. граждан, обратившихся за содействием в поиске подходящей работы (27,5 тыс. человек – незанятые трудовой деятельностью, из них 21,8 тыс. человек признаны в установленном порядке безработными).

## Инвестиции

По предварительным данным объем инвестиций в основной капитал составил 678,3 млрд. рублей, что на 5,1% выше уровня прошлого года. В целях повышения инвестиционной привлекательности Московской области подготовлен ряд нормативных правовых актов, касающихся внесения изменений в законодательство Московской области, в части закрепления гарантий на осуществление инвестиционной деятельности и предусматривающих различные формы государственной поддержки инвесторов

## Анализ рынка земельных участков под индустриальную застройку Московской области

### *Источники информации, используемые для обзора рынка земельных участков г. Москвы*

- Информационные материалы сайта объявлений «Avito». Источник: <https://www.avito.ru/> ;
- Информационные материалы «Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)». Источник: <https://rosreestr.ru> ;
- Информационные материалы Группы компаний «Geodevelopment». Источник: <https://www.geodevelopment.ru/>.

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

Оцениваемые земельные участки расположены по южному направлению Московской области в 2 км от МКАД, относятся к категории «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли

иною специального назначения» и имеют следующие виды разрешенного использования: «для строительства производственной базы», «размещение производственной базы» и «под размещение ШРП». В связи с этим Оценщик принял решение охарактеризовать в данной Главе рынок земель промышленного назначения Московского региона.

### **Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки**

По данным Справочника оценщика недвижимости-2016, Том 3 «Земельные участки», к ценообразующим факторам, влияющим на стоимость земельных участков под индустриальную застройку, относятся:

- Местоположение - вес фактора 22%;
- Расположение относительно автомагистралей – вес фактора 12%;
- Общая площадь – вес фактора 11%;
- Передаваемые имущественные права – вес фактора 11%;
- Наличие электроснабжения на участке – вес фактора 8%;
- Наличие водоснабжения и канализации на участке – вес фактора 6%;
- Наличие газоснабжения на участке – вес фактора 6%;
- Наличие железнодорожной ветки на участке – вес фактора 6%.

Оценщик провел консультации с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости на предмет анализа ценообразующих факторов, влияющим на стоимость земельных участков под индустриальную застройку, что к ним относятся:

- Местоположение: удаленность от центра, направление от МКАД, близость к основным транспортным магистралям;
- Вид разрешенного использования земель;
- Площадь;
- Вид права;
- Наличие инженерных коммуникаций на участке;
- Наличие ж/д ветки на участке.

Наиболее важными факторами, влияющими на ценообразование земельных участков под индустриальную застройку, являются

Местоположение (направление, удаленность от МКАД)

Вид разрешенного использования

Общая площадь

Вид права на земельный участок

Наличие инженерных коммуникаций

Наличие ж/д ветки на участке

## Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Рынок земельных участков Подмосковья можно разделить в зависимости от направления и по удаленности от МКАД. По направлениям земельные участки условно были разделены на следующие группы:

- Северо-западное – Волоколамское, Пятницкое шоссе;
- Северное – Дмитровское, Ленинградское шоссе;
- Северо-восточное – Осташковское, Ярославское шоссе
- Восточное – Горьковское, Носовихинское, Щелковское шоссе;
- Юго-восточное – Егорьевское, Рязанское, Новорязанское шоссе;
- Южное – Варшавское, Каширское, Симферопольское шоссе;
- Юго-западное – Калужское, Киевское, Боровское шоссе;
- Западное – Минское, Можайское, Новорижское, Рублево-Успенское, Новосходненское шоссе.

По удаленности от МКАД земельные участки условно были разделены на следующие категории:

- до 10 км;
- 10-20 км;
- 20-30 км;
- более 30 км.

### Рынок земельных участков Московской области

В структуре предложения земельных участков Московской области по состоянию на конец 2017 г. в зависимости от назначения можно выделить доминирующие сегменты – участки под жилищное строительство, доля которых в общей структуре предложения составляет около 56%, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 40%, далее следуют земельные участки коммерческого и промышленного назначения – 3%.

По размерам предлагаемых земельных участков большая часть предложения приходится на участки

### Разделение Московской области по направлениям



Источник: yandex.ru

площадью до 1 га (около 94%). Доля крупных земельных участков (площадью более 1 га) в общей структуре предложения остается относительно невысокой – около 6%. Наибольший объем предложений зафиксирован на юго-востоке и востоке. Наименьшее количество предложений о продаже земельных участков - в районах Боровского и Рублево-Успенского шоссе.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

Наибольшим спросом пользуются участки в южной и северной частях Подмоскovie с учетом их достаточно низкой стоимости, однако многие девелоперы указывают, что данные направления имеют достаточно сложную транспортную ситуацию.

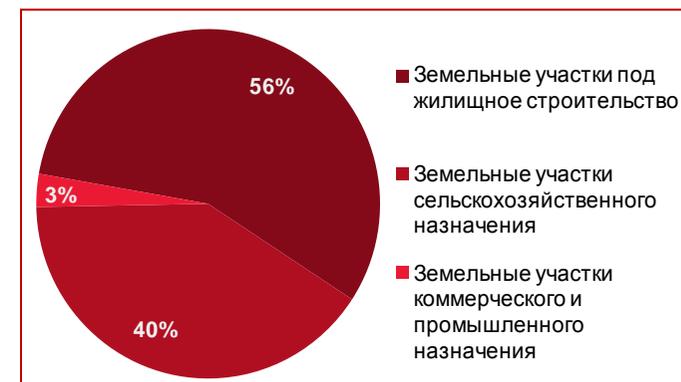
В Московском регионе наблюдается сильная дифференциация стоимости земельных участков в зависимости от направления и удаленности от МКАД. Наиболее дорогими направлениями являются Западное и Юго-Западное. Это обусловлено, в первую очередь, ограниченным предложением подобных участков на рынке. Стоимость земельных участков, расположенных на этих направлениях, может превысить стоимость аналогичных предложений на других направлениях в 1,5–2 раза.

В тоже время, широкое развитие в Московском регионе за последние 5-7 лет получил сегмент индустриальных парков, появились действующие качественные примеры реализаций инвестиционных проектов - «Виктория», «Котово», «Коледино», ОЭЗ «Ступино Квадрат», «Есипово», «Спас-Заулок» и др.

Ликвидность земельных участков под коммерческую застройку зависит от многих факторов, таких как: стоимость, удаленность от МКАД, транспортная доступность, размер участка, природное окружение и других характеристик земельного участка. Кроме того, сроки экспозиции зависят от покупательского спроса в тот или иной отрезок времени.

Согласно данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости-2017 «Характеристики рынка для расчёта ликвидационной стоимости», основанным на исследованиях, приведённых в различных открытых источниках, типичный срок экспозиции земельных участков исследуемого назначения составляет от 1 до 6 месяцев. Более подробная информация представлена в таблице ниже.

**Структура предложений земельных участков Московской области в зависимости от назначения, в % от общего объема предложения**



Источник: исследование специалистов PCO

**Сведения о сроках экспозиции земельных участков исследуемого назначения, представленные в Справочнике оценщика недвижимости-2017 «Характеристики рынка для расчёта ликвидационной стоимости»**

<b>Наименование и описание типа недвижимости</b>	<b>Срок экспозиции, мес.</b>	<b>Источник</b>
Земельные участки средних размеров (1,1-15,0 га)	6	Ирина Ольшанникова, заместитель генерального директора по стратегическому и региональному развитию ОАО «Российский аукционный дом» // «Изменение инвестиционного климата в России на примере продаж ОАО «РАД» в 2014-2015 гг.», конференция компании SRG. Источник: <a href="http://cpa-russia.org/upload/file/Olshannikova_(1).pdf">http://cpa-russia.org/upload/file/Olshannikova_(1).pdf</a>
Ликвидный земельный участок (в непосредственной близости от Москвы, адекватный по цене, с хорошей транспортной доступностью и подведёнными коммуникациями)	1	Vesco Consulting // «Средние сроки экспозиции земельных участков на рынке по категориям и ВПИ (экспертная оценка). Источник: <a href="http://www.ozagorode.ru/statji/srednie-sroki-ekspozicii-zemelnyx-uchastkov.html">http://www.ozagorode.ru/statji/srednie-sroki-ekspozicii-zemelnyx-uchastkov.html</a>

*Источник: справочник оценщика недвижимости. «Характеристики рынка недвижимости для расчёта ликвидационной стоимости» под ред. Лейфера Л.А., 2017 г.*

Оценщик, проанализировав рынок земельных участков Московского региона, предназначенных под индустриальную застройку, пришел к выводу, что интервал срока экспозиции необходимо расширить и он может составлять от 1 до 9 месяцев.

***Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений в сегментах рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования***

Согласно данным сайта Росреестра, в период с 01.01.2017 по 31.12.2017 гг. было произведено 296 сделок купли-продажи с земельными участками категории «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» в Ленинском районе Московской области. По большинству зарегистрированных сделок (67%) существовали обременения на объекты прав в виде ипотеки.

Площади представленных земельных участков находились в диапазоне от 190 кв. м. до 137 352 кв. м. Диапазон удельной стоимости представленных сделок составляет 10 - 250 000 руб./кв. м.

Поскольку в базе данных сделок сайта Росреестра отсутствует полная информация о характеристиках представленных земельных участков, Оценщик не может установить ряд ценообразующих факторов и, соответственно, данные объекты-аналоги приводятся исключительно в информационных целях и не учувствуют в дальнейших расчетах.

# 1-9 месяцев

**- средний срок экспозиции земельных участков исследуемого назначения в Московской области**

Оценщик также провел мониторинг предложений по состоянию на дату оценки на рынке земельных участков производственно-складского назначения, расположенных по южному направлению Московской области. На основании мониторинга, по состоянию на дату оценки, были выявлены земельные участки категории «земли промышленности» для размещения производственно-складских объектов, выставленные на продажу. Площадь земельных участков анализируемого назначения находилась в диапазоне от 25 200 кв. м до 128 800 кв. м.

Цена предложения земельных участков под индустриальную застройку, расположенных по южному направлению удаленностью до 10 км от МКАД (что соответствует местоположению исследуемого участка) колеблется от 3 тыс. руб./кв. м до 7 тыс. руб./кв. м в зависимости от локального месторасположения, площади и других характеристик, перечисленных ранее среди ценообразующих. Для определения величины скидки на торг Оценщиками были проанализированы данные Справочника оценщика недвижимости-2016, том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», в результате чего была определена величина корректировки в размере 11,6% от первоначально заявленной стоимости.

### **Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта**

- Существует устойчивый спрос на покупку земельных участков под коммерческую и промышленную застройку. Основные покупатели представлены двумя группами – ритейлеры, приобретающие участки для размещения своих торговых объектов, и конечные пользователи складских площадей (то есть те же ритейлеры, а также производственники, девелоперы и т.д.), рассматривающие покупку земли как возможность для строительства новых логистических комплексов;
- Срок экспозиции земельных участков в Московской области с хорошей транспортной доступностью и подведенными коммуникациями составляет от 1 до 9 месяцев;
- Цена предложения земельных участков под индустриальную застройку, расположенных по южному направлению Московской области удаленностью до 10 км от МКАД (что соответствует местоположению исследуемого участка) колеблется от 3 до 7 тыс. руб./кв. м в зависимости от локального месторасположения, площади и других характеристик.

### **Сведения о величине корректировки цены предложения в процессе переговоров от первоначально заявленной стоимости для земельных участков под индустриальную застройку**

Источник	Величина поправки
Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под ред. Лейфера Л.А., с .280	11,60%

*Источник: Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под ред. Лейфера Л.А.*

## Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московской области

### Источники обзора рынка производственно-складской недвижимости Московской области

Для подготовки обзора рынка использовались следующие данные:

- Информационные материалы компании «Knight Frank». Обзор «Рынок складской недвижимости, Москва, итоги 2017 г.». Источник: <http://www.knightfrank.ru> ;
- Информационные материалы компании «Knight Frank». Обзор «Рынок инвестиций, Россия, итоги 2017 г.». Источник: <http://www.knightfrank.ru> ;
- Информационные материалы компании «Colliers International». Обзор «Москва, складская недвижимость, итоги 2017 г.». Источник: <http://www.colliers.com> ;
- Информационные материалы компании «Colliers International». Обзор «Россия, рынок инвестиций, итоги 2017 г.». Источник: <http://www.colliers.com> ;
- Информационные материалы компании «NAI Becar». «Обзор рынка складской Москвы, 4 квартал 2017 г.». Источник: <http://naibecar.com>;
- Информационные материалы компании «NAI Becar». «Обзор рынка инвестиций Москвы, 4 квартал 2017 г.». Источник: <http://naibecar.com>;
- Информационные материалы компании «ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование». «Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам IV кв.2017 года». Источник: <http://pfagroup.ru>;
- Информационные материалы «Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)». Источник: <https://rosreestr.ru>.

### Классификация складов

Классификация складских площадей является инструментом для определения типа здания складского назначения в зависимости от качества реализации проекта по следующим категориям: конструктивные особенности, технические и инженерные системы, территория, управление объектом и услуги для арендаторов.

Первая редакция классификации складских помещений для российского рынка была разработана компанией Knight Frank в 2004 г., согласно которой складские комплексы подразделялись на классы «А», «В», «С» и «D».

Качественные изменения, произошедшие на рынке складской недвижимости за следующие 10 лет, привели к появлению новых, более качественных проектов складских комплексов. В связи с этим возникла необходимость корректировки критериев классификации. В 2013 г. классификация была доработана в соответствии с рыночной практикой.

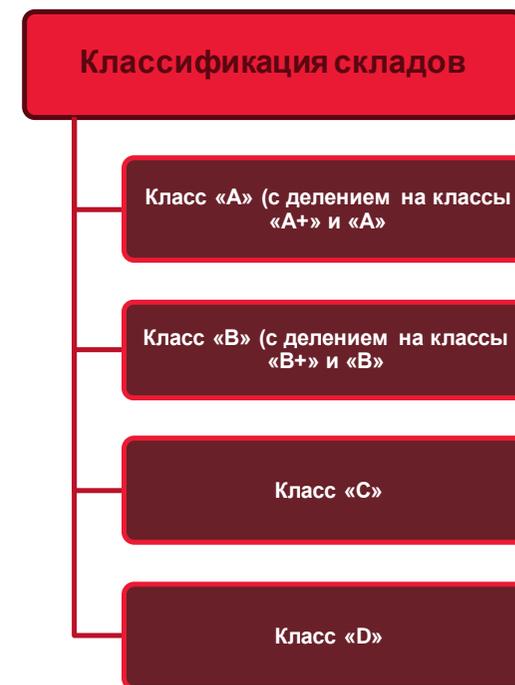
Согласно разработанной компанией Knight Frank классификации, все складские помещения подразделяются на следующие классы:

- склады класса «А» – с делением на подклассы «А+» и «А»;
- склады класса «В» – с делением на подклассы «В+» и «В»;
- класс «С»;
- класс «D».

#### *Складские помещения класса «А»*

Склад класса «А+» — современное складское здание, построенное по современным технологиям с использованием высококачественных материалов. Инфраструктура и особенности зданий данного класса: высота потолков не менее 13 м., что позволяет устанавливать многоуровневое стеллажное оборудование, ровный пол с антипылевым покрытием; наличие офисных помещений при складе; система пожарной сигнализации и автоматического пожаротушения; регулируемый температурный режим; ворота докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (не менее 1 на 500 кв.м.); система центрального кондиционирования (или принудительная вентиляция); система охранной сигнализации и видеонаблюдения; оптико-волоконные линии связи; офисные площади при складе; автономная электроподстанция и тепловой узел. Достаточная территория для отстоя и маневрирования большегрузных автопоездов. Расположение складов класса А концентрируется вблизи центральных магистралей. Использование склада класса «А+» — это прерогатива в основном крупных торговых организаций, промышленных предприятий, то есть крупного бизнеса в целом.

Склад класса «А» по функциональности приближается к складам класса «А+», но уступает им по качеству используемого оборудования, по менее выгодному расположению, или же помещения такого уровня не предоставляют полный спектр услуг или не полностью соответствуют всем требованиям помещений класса «А». Высота потолков составляет не менее 10 м., ворота докового типа с погрузочно-разгрузочными



*Источник: данные компании Knight Frank*

площадками регулируемой высоты (не менее 1 на 1 000 кв.м.). Не обязательно наличие автономной электроподстанции и теплового узла.

#### **Складские помещения класса «В»**

Склады класса «В+» представляют собой отремонтированные и оснащенные современными коммуникациями здания. Инфраструктура и особенности: высота потолков от 8 м., бетонный пол с антипылевым покрытием; офисные площади при складе; регулируемый температурный режим, системы охранной сигнализации и видеонаблюдения, ворота докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (не менее 1 на 1 000 кв.м.).

Склад класса «В» по функциональности приближается к складам класса «В+», однако, отсутствуют ворота докового типа, не обязательно наличие системы вентиляции, офисных помещений при складах. Высота потолков составляет от 6 м.

#### **Складские помещения класса «С»**

Склад класса «С» — капитальное производственное помещение или утепленный ангар. Инфраструктура и особенности: высота потолка от 4 м., пол — асфальт, бетон или бетонная плитка; ворота на нулевой отметке (машина заходит внутрь помещения); центральное отопление.

#### **Складские помещения класса «D»**

Склад класса «D» — это разнообразные холодные ангара, гаражи, подвалы многоэтажных домов и подсобные помещения.

В представленной классификации отражены преимущественно технические характеристики объектов без учета их месторасположения. Однако, критерий географического местоположения, в частности транспортной доступности и удаленности от главных магистралей, является одним из основополагающих при принятии компанией решения об аренде объекта.

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

В соответствии с проведенным анализом НЭИ, наиболее эффективным использованием Объекта оценки является эксплуатация в качестве объектов производственно-складского комплекса класса «В» и «С». В связи с этим, Оценщик решил охарактеризовать в данной Главе рынок производственно-складской недвижимости Московской области.

### **Географическое местоположение, в частности транспортная доступность и удаленность от главных магистралей**

**- является одним из основополагающих критериев при принятии компанией решения об аренде объекта**

### **Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки**

Согласно данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости-2017, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», ценообразующими факторами, влияющими на стоимость производственно-складских объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости, являются:

- Местоположение – вес фактора 19%;
- Общая площадь (фактор масштаба) – вес фактора 12%;
- Физическое состояние здания – вес фактора 9%;
- Наличие отопления - вес фактора 8%;
- Площадь земельного участка, относящегося к объекту - вес фактора 7%;
- Материал стен – вес фактора 6%;
- Доля административно-бытовых помещений в общей площади – вес фактора 5%;
- Доступная электрическая мощность – вес фактора 4%;
- Наличие ж/д ветки – вес фактора 4%;
- Наличие грузоподъемных механизмов – вес фактора 4%;
- Наличие холодильных/низкотемпературных площадей – вес фактора 4%;
- Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории) – вес фактора 3%.

Оценщик провёл консультации с профессиональными участниками рынка производственно-складской недвижимости на предмет анализа ценообразующих факторов, влияющих на стоимость аналогичной недвижимости, и пришёл к выводу о том, что к ним относятся:

- Местоположение (направление и удаленность от МКАД);
- Общая площадь;
- Площадь земельного участка;
- Физическое состояние здания;

#### **Основные ценообразующие факторы для объектов производственно-складского назначения**

Местоположение (направление, удаленность от МКАД)

Общая площадь

Площадь земельного участка

Физическое состояние объекта

Доля административных помещений в общей площади

Наличие холодильных/низкотемпературных помещений

Наличие отопления

*Источник: данные профессиональных участников рынка недвижимости Московской области*

- Доля административно-бытовых помещений в общей площади;
- Наличие холодильных/низкотемпературных площадей
- Наличие отопления.

### **Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

#### **Предложение**

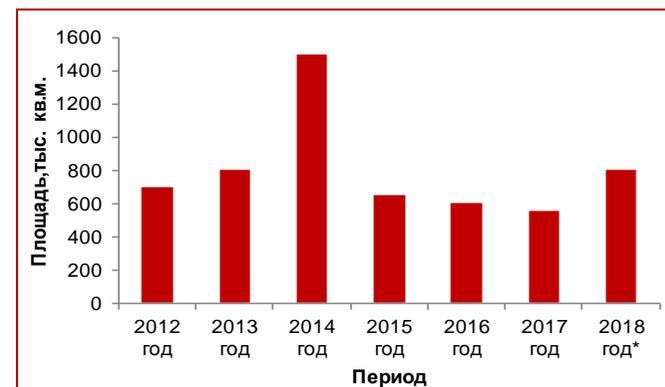
По данным «Knight Frank» в 2017 г. на рынок складской недвижимости Московского региона было выведено 570 тыс. кв.м. складских площадей, что на 20% ниже аналогичного показателя за 2016 г., а также является наиболее низким показателем ввода за последние 5 лет. Общий объем предложения достиг 13,4 млн кв.м. Наибольший объем складских площадей был введен на северном направлении Московского региона – 212,4 тыс. кв.м., или 37,3% от общего объема ввода, на втором месте южное направление Московского региона, где было введено 178,4 тыс. кв.м., или 31,3% от общего объема ввода.

Около 328 тыс. кв.м., или 57,5% от общего объема введенных в 2017 г. качественных складских площадей, были построены спекулятивно, 26,6%, или 151,8 тыс. кв.м., построены для конечных пользователей, а остальные 90 тыс. кв.м., или 15,8%, реализованы в формате BTS в аренду и на продажу. Одними из крупнейших спекулятивных проектов, введенных в эксплуатацию в 2017 г. стали блоки 2.4. и 4.4 общей площадью около 69 000 кв.м. в рамках логопарка «Ориентир Север-2», блоки 1, 2, 3, 4 в логопарке «Внуково 2» общей площадью около 50 000 кв.м., блоки С1, С2, С3 в складском комплексе «Дмитровский логистический парк» общей площадью около 45 000 кв.м., фаза 1 терминала «Борисовский» площадью около 33 000 кв.м.

Около 17% от общего объема введенных в 2017 г. складских площадей расположены на расстоянии до 15 км от МКАД, 71% или 405 тыс. кв.м. на расстоянии от 15 до 45 км от МКАД, остальные 12% построенных в 2017 г. складских комплексов расположены на расстоянии более 45 км от МКАД. В 2017 г. специалисты компании «Knight Frank» отмечали, что многие объекты, реализуемые спекулятивно, частично заполняются арендаторами еще на этапе строительства. Это свидетельствует о том, что количество крупных вакантных блоков, отвечающих требованиям потенциальных арендаторов сокращается. Крупнейшим BTS объектом, введенным в эксплуатацию в 2017 г., стал распределительный центр BMW общей площадью около 35 000 кв.м, построенный на территории «PNK Парк Бекасово».

В 2017 г. на рынке складской недвижимости Московского региона стал активно распространяться формат

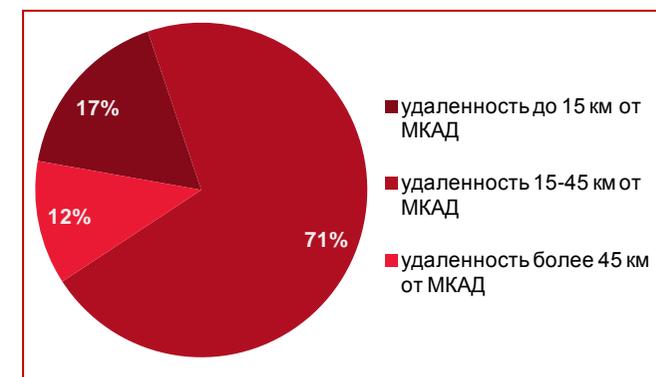
### **Динамика прироста качественных складских площадей в Московском регионе**



Источник: по данным компании «Knight Frank», итогам 2017 г.

\* - прогнозная величина

### **Территориальное распределение введенных в эксплуатацию в 2017 г. производственно-складских объектов, % от общего объема**



Источник: по данным компании «Knight Frank», итогам 2017 г.

складов «light industrial», который подразумевает сдачу в аренду маленьких блоков. Наиболее востребован данный формат складских площадей в черте города или в непосредственной близости к МКАД. Однако некоторые девелоперы приступили к реализации складов малого формата и на удалении от МКАД. Ввод объектов запланирован на 2018 г.

## Спрос

По данным исследований, проведенных специалистами компании «NAI Besag», в 4 кв. 2017 г. общий объем заключенных сделок по аренде складских помещений составил около 85 тыс. кв.м., что почти на 43% меньше, чем показатель за предыдущий период. В целом, за 2017 год было заключено крупных (от 5 тыс.кв.м.) спекулятивных сделок по аренде почти на 400 тыс. кв.м. складских помещений.

Крупнейшей сделкой по аренде за отчетный период стала аренда склада на 16 тыс. кв.м. в Подмосковном логистическом терминале «Амтел» в Клину. Арендатором складского блока стал производитель потребительских товаров Reckitt Benckiser. Reckitt Benckiser является одним из мировых лидеров в производстве лекарственных средств, изделий медицинского назначения, товаров для дома и личной гигиены.

В 2017 году возросла доля проектов, построенных по схеме built-to-suit (BTS). Доля площадей в структуре спроса, реализованных по схеме BTS в Москве выросла до 28% от общего объема сделок, что на 12% выше показателей предыдущего года. Примерами объектов, реализуемых в результате закрытия таких сделок стали распределительный центр для Wildberries, который будет построен компанией A Plus Development в индустриальном парке «Коледино» (145 тыс. кв.м.), распределительный центр компании «Утконос», который расположится на территории логистического комплекса «Ориентир Север» (68 тыс. кв.м.) и склад для логистической компании «Оператор коммерческой недвижимости» в «PNK Парк Валищево» (52 тыс. кв.м.).

Наибольший объем сделок по аренде и покупке складов в Московском регионе (36,4% от общего объема) в 2017 г. был заключен на южном направлении. Около 282 000 кв. м или 24,3% от общего объема сделок заключено на севере Московского региона. Следует отметить, что данные направления исторически формируют наибольший спрос.

Лидирующую позицию (около 26% от общего объема сделок) в структуре спроса в 2017 г. занял сегмент online-торговли. Крупнейшими сделками в данном сегмента стало подписание договора между online-ритейлером Wildberries и компанией «А Плюс Девелопмент» на строительство распределительного центра общей площадью около 146 000 кв.м, а также подписание договора на строительство в формате built-to-suit на продажу распределительного центра компании «Утконос» площадью около 69 000 кв.м. в рамках логопарка

Распределение сделок по типу арендатора/покупателя, % от общего объема сделок



Источник: по данным компании «Knight Frank», итоги 2017 г.

«Ориентир Север – 3».

На втором месте в структуре спроса по итогам 2017 г. находится сегмент дистрибьюторов, доля которых составила около 20%. Одной из крупнейших сделок в данном сегмента стала аренда дистрибьютором фармацевтических препаратов «Фармкомплект» около 18 600 кв.м. в рамках складского комплекса «Быково».

В сегменте розничной торговли в 2017 г. крупнейшей сделкой стало подписание продуктовым ритейлером X5 Retail Group договора на аренду 45 000 кв.м. в логпарке «Ориентир Север – 2». С новым арендатором логпарк «Север-2» заполнен на 100%.

### Арендные ставки

По данным специалистов компании «NAI Becar», «ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование», «Knight Frank» и «Colliers International» диапазон ставок аренды за помещения производственно-складского назначения по состоянию на конец 2017 г. составляет от 3 200 до 5 200 руб./кв. м/год (включая НДС, не включая операционные расходы). Ставки аренды для производственно-складских помещений по данным аналитики по южному направлению Московской области находятся в диапазоне от 3 800 до 4 600 руб./кв. м/год (включая НДС, не включая операционные расходы).

Более подробная информация по арендным ставкам представлена в Таблице справа.

### Цены предложений

Согласно информации специалистов «Knight Frank» цена продажи built-to-suit проекта от 10 000 кв.м. в 2017 г. находилась в диапазоне 30 000–35 000 руб./кв.м. без учета НДС. Следует отметить, что стоимость строительства складского комплекса в формате built-to-suit на продажу площадью менее 10 000 кв.м в 2017 г. составляла 35 000–40 000 руб./кв.м. без учета НДС.

### Уровень вакантности

Согласно данным ведущих аналитических компаний «Colliers International», «Knight Frank», «NAI Becar» диапазон вакантности в производственно-складских объектах Московского региона находится в диапазоне 7,8% – 12,7%. Средний уровень вакансии составил 9,8%.

Аналитики «Colliers International» отмечают, что вакантность на складском рынке Московского региона сократилась на 3 п.п. по сравнению с концом 2016 года, преодолев рубеж 8%. Сокращение вакантности связано с низким показателем ввода спекулятивных объектов и высоким спросом компаний на объекты

### Ставки аренды за помещения производственно-складского назначения, итоги 2017 г.

Источник	Ставка аренды, руб./кв.м. в год, с НДС, без ОП
NAI Becar	3 575 - 3 707
ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование»	4 000 - 5 200
Knight Frank	3 200 - 3 800
Colliers International	3 800 - 3 900

Источник: данные аналитических компаний, итоги 2017 г.

### Ставки аренды за помещения производственно-складского назначения по южному направлению Московской области, итоги 2017 г.

Источник	Средняя ставка аренды, руб./кв.м. в год, с НДС, без ОП
ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование»	4 600
Knight Frank	3 800

Источник: данные аналитических компаний, итоги 2017 г.

### Уровня вакантности в производственно-складских объектах Московского региона по итогам 2017 г.

Источник	Уровень вакантных площадей, %
Colliers International	7,9%-10,8%
Knight Frank	7,8%-9,3%
NAI Becar	10,3%-12,7%
<b>Среднее значение</b>	<b>9,8%</b>

Источник: данные аналитических агентств

складской недвижимости.

### Доходность

В рамках проведения анализа доходности объектов торгового назначения Оценщик проанализировал материалы ведущих аналитических компаний «Knight Frank», «Colliers International», «NAI Becar» о величине ставки капитализации для производственно-складского сегмента Московского региона. На основании полученных данных было определено среднее значение, которое составило 12%.

### **Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений в сегментах рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования**

Согласно данным сайта Росреестра, в период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. было произведено 7 сделок купли-продажи с нежилыми зданиями и помещениями в Ленинском районе Московской области. По всем сделкам существовали обременения на объекты в виде ипотеки. Площади представленных объектов находятся в диапазоне от 14,1 кв. м. до 405,8 кв. м. Диапазон удельной стоимости представленных сделок составляет 22 819 – 360 620 руб./кв. м без НДС.

Также, согласно данным Росреестра, в период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. не было произведено ни одной сделки с нежилыми зданиями и помещениями в Ленинском районе Московской области по договорам аренды.

### Данные о сделках купли-продажи с нежилыми зданиями в г. Москве по данным Росреестра

Вид объекта недвижимости	Кадастровый квартал	Площадь, кв.м.	Дата сделки	Дата регистрации/предложения	Цена сделки/предложения, руб.	Удельная цена сделки/предложения, руб./кв.м.	Ограничения (обременения) вещных прав
Помещение	50:21:0010219	76,1	дек.16	январь.17	2 537 000	33 338	Ипотека
Помещение	50:21:0080105	40,8	дек.16	январь.17	1 356 000	33 235	Ипотека
Помещение	50:21:0090212	76,6	январь.17	февраль.17	5 000 000	65 274	Ипотека
Помещение	50:21:0000000	14,1	февраль.17	февраль.17	570 000	40 426	Ипотека
Помещение	50:21:0000000	405,8	январь.17	февраль.17	100 000 000	246 427	Ипотека
Помещение	50:21:0080105	277,3	январь.17	февраль.17	100 000 000	360 620	Ипотека
Помещение	50:21:0090212	394,4	март.17	апрель.17	9 000 000	22 819	Ипотека

Источник: данные сайта Росреестра

Поскольку в базе данных сделок сайта Росреестра отсутствует полная информация о характеристиках представленных объектов, Оценщик не может установить ряд ценообразующих факторов и, соответственно,

### Ставки капитализации для производственно-складского сегмента Московского региона по итогам 2017 г.

Источник	Ставка капитализации, %
Colliers International	12,0%
Knight Frank	11,0%-11,75%
NAI Becar	12,5%
<b>Среднее значение</b>	<b>12%</b>

Источник: данные аналитических агентств

данные Объекты-аналоги представлены исключительно в информационных целях и не учувствуют в дальнейших расчетах.

Оценщик также счел возможным провести анализ открытых источников информации на предмет наличия предложений о продаже объектов производственно-складской недвижимости в Московской области. Так, по результатам мониторинга рынка производственно-складских объектов, расположенных по южному направлению Московской области, проведенного Оценщиком по состоянию на дату оценки, было выявлено 5 объектов, выставленных на продажу. Площадь объектов недвижимости, анализируемого назначения, находится в диапазоне от 3 167 кв. м до 12 200 кв. м.

Цена предложения производственно-складских объектов по южному направлению Московской области колеблется от 33 000 до 41 183 руб./кв. м (включая НДС) в зависимости от площади, локального расположения и других характеристик объекта недвижимости, перечисленных ранее среди ценообразующих. Средняя стоимость предложения составляет 34 476 руб./кв. м (включая НДС).

В процессе переговоров цена предложения может корректироваться в пределах от 6,9% до 17,2% от первоначально заявленной стоимости.

#### **Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта**

- По данным «Knight Frank» при условии сохранения стабильно высокого спроса на готовые блоки, доля вакантных площадей продолжит постепенное снижение и к концу 2018 г. закрепится на уровне 6–6,5%. В связи с выходом в первой половине 2018 г. на рынок большого количества объектов с заявленными арендными ставками ниже среднерыночных эксперты полагают, что запрашиваемая ставка аренды может снизиться на 2-3%.
- Согласно данным ведущих аналитических компаний «Colliers International», «Knight Frank», «NAI Becar» диапазон вакантности в производственно-складских объектах Московского региона составляет 7,8% – 12,7%. Средний уровень вакансии составил 9,8%;
- В рамках проведения анализа доходности объектов торгового назначения Оценщик проанализировал материалы ведущих аналитических компаний «Knight Frank», «Colliers International», «NAI Becar» о величине ставки капитализации для производственно-складского сегмента Московского региона. На основании полученных данных было определено среднее значение, которое составило 12%;

# 33-41,2 ТЫС.руб./кв.м.

- цена предложения продажи производственно-складских объектов по южному направлению Московской области на удалении до 10 км от МКАД

- По данным специалистов компании «NAI Becar», «ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование», «Knight Frank» и «Colliers International» диапазон ставок аренды за помещения производственно-складского назначения по состоянию на конец 2017 г. составляет от 3 200 до 5 200 руб./кв. м/год (включая НДС, не включая операционные расходы). Ставки аренды дл производственно-складских помещений по южному направлению Московской области находятся в диапазоне от 3 800 до 4 600 руб./кв. м/год (включая НДС, не включая операционные расходы);
- Цена предложения производственно-складских объектов по южному направлению Московской области колеблется от 33 000 до 41 183 руб./кв. м (включая НДС) в зависимости от площади, локального расположения и других характеристик объекта недвижимости. Средняя стоимость предложения составляет 34 476 руб./кв. м (включая НДС).

# Глава 4. Описание процесса оценки и выбор методов

## Общие подходы к оценке имущества

Базовые принципы, заложенные в подходах к оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, а также его наиболее эффективного использования.

Классическими подходами при оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества являются:

- Затратный подход.
- Сравнительный подход (в терминах МСО – рыночный подход).
- Доходный подход (в терминах МСО – подход на основе капитализации дохода).

### Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение Объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы оценки:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости;

Рыночная стоимость объектов недвижимости определяется в рамках нескольких подходов и методов



- метод единичных расценок;
- метод индексации балансовой стоимости.

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения объекта оценки с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода обычно применяют следующие методы:

- метод количественных корректировок;
- относительный сравнительный анализ;
- метод регрессионного анализа
- метод экспертных оценок.

### **Доходный подход**

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы.

К основным методам доходного подхода относятся:

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

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

Согласно п. 25 ФСО № 1 в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в

рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки Объекта оценки данным подходом.

Подробное описание подходов и методов к оценке недвижимости, а также методика оценки в рамках каждого подхода и процедура согласования результатов описана в Приложении 6 на стр. 106.

## Методы оценки земельных участков

При оценке величины рыночной стоимости земельных участков применяют классические подходы: сравнительный и доходный. Затратный подход при оценке земельных участков используется как вспомогательный. В Международном руководстве по оценке 1 (MP 1), выпущенном Международным комитетом по стандартам оценки (МКСО) 31.07.2007 г. описано 6 основных методов оценки земельных участков. Те же методы описаны в Методических рекомендациях по оценке величины рыночной стоимости земельного участка, разработанных Министерством имущественных отношений РФ (распоряжение №568-р от 06.03.2002 г.). Методические рекомендации разработаны для оценки права собственности и права аренды на земельные участки.

Методы оценки земельных участков:

- метод сравнения продаж (в терминах МСО – способ сравнения продаж);
- метод распределения (в терминах МСО – разнесение (аллокация));
- метод выделения (в терминах МСО – извлечение (экстракция));
- метод предполагаемого использования (в терминах МСО – способ развития подразделений);
- метод остатка (в терминах МСО – способ остаточной стоимости);
- метод капитализации земельной ренты (в терминах МСО – капитализация арендной платы).

Первые три метода опираются на принципы сравнительного подхода, остальные – на принципы доходного. Затратный подход используется в части определения стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах разнесения (аллокации) и извлечения (экстракции).

### Земельные участки могут оцениваться с помощью шести методов

№.п./п.	Международные стандарты оценки	Рекомендации Минимущества
1	способ сравнения продаж	метод сравнения продаж
2	разнесение (аллокация)	метод распределения
3	извлечение (экстракция)	метод выделения
4	способ развития подразделений	метод предполагаемого использования
5	способ остаточной стоимости	метод остатка
6	капитализация арендной платы	метод капитализации земельной ренты

Источник: Международное руководство по оценке, 2007 г., распоряжение Минимущества РФ №568-р от 06.03.2002 г.

## Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из примененных подходов

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик проанализировал всю имеющуюся информацию об оцениваемом Объекте, а также данные рынков земельных участков и производственно-складской недвижимости Московской области. При выборе применяемых методов в рамках того или иного подхода учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной информации, как уникальной для Объекта оценки, так и общего характера. Ниже приведен выбор подходов и методов оценки для определения величины рыночной стоимости Объектов оценки.

### **Земельные участки**

Определение рыночной стоимости земельных участков осуществлялось методами, опирающимися на принципы сравнительного подхода. Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области показал, что на рынке представлено достаточное количество предложений о продаже земельных участков. Таким образом, для определения рыночной стоимости оцениваемых земельных участков на праве собственности Оценщик счел возможным применить метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Подробнее методика оценки земельных участков приведена в Приложении 9 к Отчету на стр.132.

### **Затратный подход**

Применение затратного подхода к улучшениям земельного участка, как правило, характерно при отсутствии развитого рынка объектов-аналогов, а также для объектов социального назначения. Для определения рыночной стоимости оцениваемых зданий и сооружений, по которым были предоставлены полные технические характеристики, Оценщик использовал метод сравнительной единицы. Для остальных Объектов оценки Оценщик использовал метод индексации балансовой стоимости.

Однако в связи с тем, что затраты на воспроизводство (замещение) объекта не отражают ситуации, сложившейся на рынке коммерческой недвижимости, а также не учитывают региональное расположения объекта и его индивидуальные особенности, результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик приводит справочно.

Методика оценки оцениваемых Объектов недвижимости в рамках затратного подхода приведена в Приложении 7 к Отчету на стр.110.

### Подходы, примененные Оценщиком для определения рыночной стоимости оцениваемых Объектов недвижимого имущества



### **Сравнительный подход**

Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московской области позволил выявить достаточное количество предложений о продаже объектов производственно-складского назначения, что позволило применить сравнительный подход для определения величины рыночной стоимости оцениваемого Объекта.

В рамках сравнительного подхода для определения величины рыночной стоимости Оценщик применил метод количественных корректировок.

Методика оценки оцениваемых Объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода приведена в Приложении 10 к Отчету на стр.136.

### **Доходный подход**

Ввиду достаточной развитости рынка аренды и наличия необходимой информации о величинах арендных ставок объектов производственно-складского и административного назначения Московской области, Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке величины рыночной стоимости Объектов оценки. В рамках доходного подхода был использован метод прямой капитализации.

Методика оценки оцениваемых Объектов недвижимости в рамках доходного подхода приведена в Приложении 11 к Отчету на стр.140.

### **Выводы**

При выполнении расчетов рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик использовал сравнительный (метод количественных корректировок) и доходный (метод дисконтированных денежных потоков) подходы, а также справочно – затратный (метод сравнительной единицы) подход.

### **Выбор методов оценки объектов движимого имущества**

Принимая во внимание, что Оценщику была предоставлена подробная информация, необходимая для оценки методом стоимости замещения (марка, комплектация, технические характеристики и т.п.), для расчета их рыночной стоимости применялся только метод индексации балансовой стоимости в рамках затратного подхода.

Методики оценки оцениваемых Объектов движимого имущества в рамках каждого подхода приведены в Приложении 10 к Отчету на стр.143.

**Подходы, примененные Оценщиком для определения рыночной стоимости оцениваемых Объектов движимого имущества**



## Глава 5. Расчет рыночной стоимости Объектов оценки в рамках затратного подхода

Согласно требованиям ФСО 7, стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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

### **Расчет рыночной стоимости прав собственности на земельные участки**

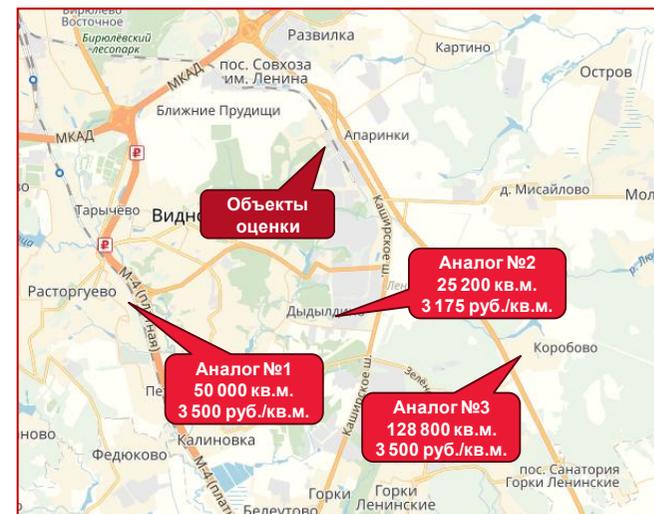
Расчет рыночной стоимости прав собственности на земельные участки произведен методом сравнения продаж путём анализа цен сделок или предложений аналогичных земельных участков. Каждый аналог сравнивается с анализируемым объектом, и его цена корректировалась в случае наличия существенных различий между аналогом и анализируемым земельным участком.

### **Выбор объектов-аналогов**

В результате анализа рынка земельных участков Московской области Оценщиком были выявлены 3 предложения на продажу объектов, наиболее схожих с анализируемыми земельными участками.

Подбор аналогов осуществлялся по следующим критериям:

**Карта расположения Объектов оценки и подобранных объектов-аналогов**



Источник: данные участников рынка недвижимости, анализ Оценщика

- Местоположение – южное направление Московской области удаленность до 10 км от МКАД;
- Разрешенное использование – строительство объектов производственно-складского назначения;
- Наличие коммуникаций непосредственно на земельном участке или по его границе.

Подробное описание аналогов для анализируемых земельных участков представлено на стр. 56.

### Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения Оценщиком выбран 1 кв. м земельных участков.

### Определение поправок и порядок их внесения

При сравнении объектов-аналогов было установлено, что условия продажи, условия финансирования типичны для рынка земельных участков, поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

В процессе анализа Оценщиком определено, что объекты-аналоги по разрешенному использованию, виду передаваемых прав, направлению (южное), удаленности от МКАД (до 10 км) и наличию коммуникаций сопоставимы с оцениваемыми земельными участками, поэтому по этим параметрам корректировка также не вводилась.

Земельные участки, использованные в качестве аналогов, свободны от застройки, в связи с этим, корректировка на строения также не применялась.

С учетом сказанного выше, при расчете Оценщик вносил в цены предложений объектов-аналогов следующие корректировки:

- На торг;
- На масштаб;
- На линию расположения относительно автомагистралей.

### Корректировка на торг

Корректировка на торг определена согласно данным сборника «Справочник оценщика недвижимости-2016», Том 2 «Земельные участки», под редакцией Л.А. Лейфера и для земельных участков под индустриальную застройку в среднем составила 11,6%.

Таким образом, стоимость подобранных объектов—аналогов скорректированы на **11,6%** в сторону снижения.

### Оценщиком были выявлены предложения на продажу трех аналогичных земельных участков

Показатель	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Категория земли	ЗП	ЗНП	ЗНП
Разрешенное использование	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Направление области	южное	южное	южное
Местоположение	Каширское ш. вблизи н.п. Коробово	д. Дыдылдино	г.п. Горки Ленинские, южнее д.Ермолино
Площадь земельного участка, кв. м	50 000	25 200	128 800
Вид зарегистрированного права	Собственность	Собственность	Собственность
Цена предложения тыс. руб.	175 000	79 999,92	450 800
<b>Цена предложения руб./ кв. м</b>	<b>3 500</b>	<b>3 175</b>	<b>3 500</b>
Коммуникации на участке	есть по границе	есть по границе	есть по границе
Ссылка	<a href="https://ghltd.yandex.net">https://ghltd.yandex.net</a>	<a href="https://www.avito.ru/vidnoe/zeleznymelnye_uchastki/uchastok_2_52_ga_promnaznacheniya_771753489">https://www.avito.ru/vidnoe/zeleznymelnye_uchastki/uchastok_2_52_ga_promnaznacheniya_771753489</a>	<a href="https://ghltd.yandex.net">https://ghltd.yandex.net</a>

Источник: данные профессиональных участников рынка земельных участков Московской области

\* - полная ссылка представлена далее на стр. 166.

Копии страниц Справочника, используемые для подтверждения величины данной поправки представлены в Приложении 14 на стр. 166.

### Корректировка на масштаб

Общая площадь оцениваемых земельных участков составляет 16 350 кв. м, на рынке земельных участков не удалось выявить предложений объектов по площади сопоставимых с анализируемым участком. Поскольку площадь аналогов находится в диапазоне от 25 200 до 128 800 кв. м, необходимо ввести в расчет корректировку, учитывающую разницу в площадях анализируемых объектов и объектов-аналогов.

Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большого земельного участка меньше, чем земельного участка меньшей площади.

Поправка на масштаб определялась по следующей формуле:

$$K = \left( \frac{S_o}{S_a} \right)^k, \text{ где:}$$

- $K$  – поправка на масштаб, доли ед.;
- $S_o$  – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_a$  – площадь объекта-аналога, кв. м;
- $k$  – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения), доли ед.

Коэффициент торможения был рассчитан на основании данных Справочника Оценщика Недвижимости – 2016 под редакцией Лейфера Л. А., Том 3 «Земельные участки», и составил «- 0,097».

Таким образом, поправка на масштаб для подобранных объектов-аналогов составила:

- для объекта-аналога № 1 площадью 50 000 кв. м – 1,115;
- для объекта-аналога №2 площадью 25 200 кв.м. – 1,043;
- для объекта-аналога №3 площадью 128 800 кв. м – 1,192.

# 11,60%

- корректировка на торг при продаже земельных участков под индустриальную застройку

### Расчет корректировки на площадь

Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Корректировка
Объект оценки	16 350	-
Объект-аналог №1	50 000	1,115 $(=(16\ 350/50\ 000)^{-0,097})$
Объект-аналог №3	25 200	1,043 $(=(16\ 350/25\ 200)^{-0,097})$
Объект-аналог №3	128 800	1,192 $(=(16\ 350/128\ 800)^{-0,097})$

Источник: расчеты Оценщика

Копии страниц Справочника, используемые для подтверждения величины данной поправки представлены в Приложении 14 на стр. 166.

#### *Корректировка на линию расположения относительно автомагистралей*

Оцениваемые земельные участки расположены на 2-ой линии относительно автомагистрали (Каширского шоссе), в отличие от объектов-аналогов №№ 1 и 3, что необходимо учесть в расчетах.

Корректировка на линию расположения относительно автомагистралей определена на основе согласно данным сборника «Справочник оценщика недвижимости-2016», Том 3 «Земельные участки», под редакцией Л.А. Лейфера и составила 0,787 (=1/1,27).

Копии страниц Справочника, используемые для подтверждения величины данной поправки представлены в Приложении 14 на стр. 166.

#### *Рыночная стоимость оцениваемых земельных участков*

Итоговая рыночная стоимость оцениваемых земельных участков общей площадью 16 350 кв. м, расположенных по адресу: Московская область, Ленинский р-н, д. Апаринки, вл. 1, рассчитанная методом сравнения продаж, по состоянию на 31.12.2017 г. составила (НДС не облагается) **2 859 руб./кв.м.** или **46 744 650 руб.**

# 46,7 млн руб.

- рыночная стоимость оцениваемых земельных участков общей площадью 16 350 кв. м, рассчитанная в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж по состоянию на 31.12.2017 г. (НДС не облагается)

## Описание объектов-аналогов, используемых для расчета рыночной стоимости оцениваемых земельных участков

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Категория земель	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности
Разрешенное использование	Для строительства и размещения производственной базы, для размещения ШРП	Для строительства многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Для строительства многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Для строительства многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса
Общая площадь	16 350 кв. м	50 000 кв. м	25 200 кв. м	128 800 кв. м
Местоположение	д. Апаринки	Каширское ш. вблизи н.п.Коробово	д. Дыдылдино	г.п. Горки Ленинские, южнее д.Ермолино
Направление области	южное	южное	южное	южное
Удаленность от МКАД	~ 2 км	9 км	9 км	6 км
Линия расположения	2 линия	1 линия транспортной магистрали	2 линия	1 линия транспортной магистрали
Цена предложения за весь объект		175 000 000	79 999 920	450 800 000
Возможность торга		Да	Да	Да
Вид зарегистрированного права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Наличие инженерных коммуникаций	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие на земельном участке улучшений	Условно свободный	нет	нет	нет
Источник информации		АН «Наш дом», контактное лицо Галина, тел.: +7(916)037-10-60	АН «БазЭл», контактное лицо, тел.: +7(495) 241-60-05	АН «Наш дом», контактное лицо Галина, тел.: +7(916)037-10-60
Ссылка на источник информации		<a href="https://hghltd.yandex.net/">https://hghltd.yandex.net/</a> *	<a href="https://www.avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2.52_ga_promnaznacheniya_771753489">https://www.avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2.52_ga_promnaznacheniya_771753489</a> , <a href="http://moskovskaya-oblast.doski.ru/leninskiy-raion/prodaetsya-uchastok-252-sotok-msg3300809.htm?mtp=0">http://moskovskaya-oblast.doski.ru/leninskiy-raion/prodaetsya-uchastok-252-sotok-msg3300809.htm?mtp=0</a>	<a href="https://hghltd.yandex.net/">https://hghltd.yandex.net/</a> *

Источник: данные профессиональных участников рынка земельных участков Московской области

\* - полная ссылка представлена на стр. 166.

## Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
<b>Исходные данные</b>					
Площадь	кв. м	16 350,0	50 000	25 200	128 800
Цена предложения	руб.		175 000 000	79 999 920	450 800 000
Цена предложения	руб./кв. м		3 500	3 175	3 500
<b>Расчеты</b>					
<b>Поправка на торг</b>		Относительная			
Возможность торга			да	да	да
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,884	0,884	0,884
Величина корректировки	руб./кв. м		-406	-368	-406
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		3 094	2 807	3 094
<b>Поправка на площадь земельного участка</b>		Относительная			
Площадь кв. м		16 350	50 000	25 200	128 800
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,115	1,043	1,192
Величина корректировки	руб./кв. м		356	121	594
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		3 450	2 928	3 688
<b>Поправка на линию расположения</b>		Относительная			
Линия расположения		2 линия	1-ая линия КТМ	2 линия	1-ая линия КТМ
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,787	1,000	0,787
Величина корректировки	руб./кв. м		-735	0	-786
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		2 715	2 928	2 902
<b>Итого скорректированная стоимость</b>		<b>руб./кв. м</b>	<b>2 715</b>	<b>2 928</b>	<b>2 902</b>
Сумма абсолютных корректировок	руб./кв. м		1 497	489	1 786
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю	-		0,491	0,751	0,438
Весовой коэффициент			0,292	0,447	0,261
Вклад в стоимость объекта	-		793	1 309	757
<b>Стоимость индикатор 1 кв. м оцениваемого объекта</b>	<b>руб./кв. м</b>	<b>2 859</b>	<b>НДС не облагается</b>		
<b>Стоимость оцениваемого объекта</b>	<b>руб.</b>	<b>46 744 650</b>	<b>НДС не облагается</b>		

Источник: расчеты Оценщика

## Расчет величины рыночной стоимости объектов капитального строительства в рамках затратного подхода

Величина рыночной стоимости оцениваемых Объектов недвижимого имущества Предприятия рассчитывалась Оценщиком в рамках затратного подхода методом сравнительной единицы и методом индексации балансовой стоимости.

Ниже приведены примеры расчетов величины рыночной стоимости Объектов оценки в рамках затратного подхода. Основные этапы расчетов для каждого оцениваемого Объекта приведены в Приложении 7 на стр. 110.

### Расчет величины рыночной стоимости оцениваемых Объектов недвижимого имущества методом сравнительной единицы

В качестве примера расчетов Оценщиком выбран оцениваемый Объект «Нежилое административное здание с проходной и котельной, назначение: объекты нежилого назначения, общая площадь 532,7 кв.м., инв. № 095:032-12425, лит. А-А1-а, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:741, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им.Ленина», д. Апаринки, владение № 1», входящий в состав Объектов оценки. Здание 2002 г. постройки, общей площадью 532,7 кв. м, объем здания – 2 161 куб. м. Количество этажей - 2 этажа, подвал и мансарда. Материал стен – кирпич. Здание обеспечено всеми инженерными коммуникациями: водоснабжение, отопление, канализация; электроснабжение. Физическое состояние здания Оценщиком оценено как «хорошее». Конструктивная система Объекта оценки КС-1.

Согласно Федеральным стандартам оценки (ФСО) № 1, в рамках затратного подхода необходимо определить затраты на воспроизводство (замещение) объекта недвижимости. Для определения затрат на воспроизводство (замещение) Оценщиком использовался метод сравнительной единицы с использованием Сборников КО-ИНВЕСТ «Общественные здания 2014», а также ежеквартального бюллетеня «Индексы цен в строительстве», выпуск №101 за 3 кв. 2017 г.

Для расчета затрат на воспроизводство (замещение) анализируемого здания Оценщиком был выбран аналог «Административные здания. Класс качества - Стандарт» (код аналога ruO3.03.000.0001) классом конструктивной системы КС-1. По мнению Оценщика, данный аналог имеет наиболее схожие конструктивные и объемно-планировочные показатели с анализируемым объектом.

### Краткая характеристика оцениваемого Объекта «Нежилое административное здание с проходной и котельной»

Параметры	Значение
Назначение	административное
Общая площадь, кв. м	532,7
Строительный объем, куб. м	2 161
Класс конструктивной системы	КС-1

Источник: данные Заказчика

### Описание объекта-аналога

Параметры	Значение
Объект-аналог	Справочник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания 2014», ruO3.03.000.0001
Наименование объекта	Административные здания
Класс качества	Стандарт
Строительный объем, куб. м	10 000
Инженерное оснащение	водопровод, канализация, вентиляция, отопление, электроосвещение
Стоимость строительства 1 куб. м, руб. (не включая НДС)	8 973

Источник: данные справочника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», 2014 г.

При определении затрат на воспроизводство (замещение) анализируемого объекта недвижимости были учтены следующие поправки:

#### Интегральный индекс изменения стоимости строительно-монтажных работ (СМР)

Интегральный индекс изменения СМР для Московской области с 01.01.2014 г. до даты оценки (31.12.2017 г.) для класса конструктивных систем КС-1 равен **1,165** ( $K_{инфл}$ ).

#### Коэффициент прибыли предпринимателя

Коэффициент прибыли предпринимателя по расчетам Оценщика составил **1,109**.

#### Поправка на объем

Коэффициент поправки на объем составил **1,220**.

#### Регионально-экономический коэффициент на дату оценки

В соответствии с данными Раздела 8.2 ежеквартального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», выпуск № 101 регионально-экономический коэффициент для Московской области для класса конструктивных систем КС-1 составляет: **1,000**.

Итоговая величина стоимости затрат на воспроизводство (замещение) анализируемого здания составила (не включая НДС) **30 032 594 руб.**

#### Расчет накопленного износа

##### Физический износ

В рамках настоящего Отчета расчет физического износа оцениваемого объекта недвижимости производился методом срока жизни на основании данных источника «Marshall Valuation Service. Marshall & Swift. The building cost people. 2005 Marshall & Swift/ BOECKH, LLC and its licensors». Срок службы составляет 60 лет, хронологический возраст Объекта оценки 15,4 лет. Физический износ составляет – 26% ( $=15,4/60*100\%$ ).

##### Функциональный износ

Оцениваемый объект недвижимости построен в 2002 году с использованием объемно-планировочных и конструктивных решений, соответствующих требованиям и стандартам, предъявляемых к объектам торговой недвижимости на момент постройки. В настоящее время строительство аналогичных объектов ведется схожим образом с применением аналогичных материалов и механизмов, что свидетельствует об отсутствии у

#### Определение стоимости затрат на воспроизводство (замещение) торгового центра

Параметры	Значение
Стоимость строительства 1 куб. м, руб. (не включая НДС)	8 973
Строительный объем, куб. м	2 161
Коэффициент прибыли предпринимателя	1,109
Поправка на изменение цен после издания Справочника к дате оценки (Кинфл.)	1,165
Регионально-экономический коэффициент	1,000
Поправка на объем	1,220
<b>Затраты на воспроизводство (замещение), без НДС</b>	<b>30 032 594</b>

Источник: расчеты Оценщика

#### Определение рыночной стоимости Объекта оценки

Параметры	Значение
<b>Затраты на воспроизводство (замещение) торгового центра (ОСЗ), без НДС</b>	<b>30 032 594</b>
Физический износ, %	26%
Функциональный износ, %	0%
Экономическое устаревание, %	0%
Накопленный износ, %	26%
<b>Затраты на воспроизводство (замещение) с учетом износа, руб. (без НДС)</b>	<b>22 224 120</b>

Источник: расчеты Оценщика

оцениваемого здания функционального устаревания.

Таким образом, величина функционального устаревания принята равной нулю.

### Экономическое устаревание

Внешнее устаревание – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Оценщик не обнаружил признаков внешнего устаревания у оцениваемого объекта.

### Накопленный износ

Величина накопленного износа определялась по классической формуле с учетом имеющегося физического износа, функционального и экономического устареваний. Поскольку в отношении оцениваемого здания Оценщиком был выявлен только физический износ, его величина будет равна общему накопленному износу, который составляет **26%**.

### Определение рыночной стоимости анализируемого объекта

Учитывая вышеизложенного, Оценщик определил, что рыночная стоимость оцениваемого административного здания с проходной и котельной, назначение: объекты нежилого назначения, общая площадь 532,7 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Апаринки, владение № 1, составляет **22 224 120 руб. (не включая НДС)**.

### Расчет величины рыночной стоимости оцениваемых Объектов недвижимого имущества методом индексации балансовой стоимости

В качестве примера расчета величины рыночной стоимости Объектов оценки методом индексации балансовой стоимости Оценщиком был выбран оцениваемый Объект «Система телефонной связи, инв.№00000074». Первоначальная балансовая стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет 596 228,04 руб., остаточная - 0,00 руб. Исходные данные, предоставленные Предприятием по данному Объекту оценки, не позволили однозначно трактовать все его характеристики для расчета величины рыночной стоимости методом сравнительной единицы в рамках затратного подхода. В связи с этим Оценщик считает возможным доверять бухгалтерским данным и использовать метод индексации для расчета величины рыночной стоимости данного Объекта оценки.

### Расчет величины рыночной стоимости оцениваемого Объекта «Система телефонной связи, инв.№00000074» в рамках затратного подхода методом индексации балансовой стоимости

Наименование	Значение	Примечание
Дата ввода в эксплуатацию	2003 г.	Данные Заказчика
Первоначальная стоимость на 31.12.2017 г., руб.	596 228,04	Данные Заказчика
Остаточная стоимость на 31.12.2017 г., руб.	0,00	Данные Заказчика
Коэффициент индексации балансовой стоимости	4,9219	Данные ГМЦ Росстат РФ
Стоимость воспроизводства (замещения) объекта на 31.12.2017 г., руб. (не включая НДС)	2 934 575	596 228,04*4,9219
Физический износ (Дф), доли.ед	0,75	По бухгалтерским данным
Функциональное устаревание, доли.ед	0	Не выявлено
Внешнее устаревание, доли.ед	0	Не выявлено
Накопленный износ, Дн, доли.ед	0,75	$1-(1-0,75)*(1-0)*(1-0)$
<b>Рыночная стоимость оцениваемого Объекта на 31.12.2017 г., руб. (без НДС)</b>	<b>733 644</b>	<b><math>=2 934 575*(1-0,75)</math></b>

Источник: расчеты Оценщика

Проведя соответствующие расчеты, Оценщик пришел к выводу о том, что величина рыночной стоимости оцениваемого Объекта «Система телефонной связи, инв.№00000074» по состоянию на дату оценки составляет **733 644 руб. (не включая НДС)**.

Подробные расчеты и пообъектные результаты расчета величины рыночной стоимости Объектов оценки (объектов капитального строительства) в рамках затратного подхода представлены в Приложении 6 на стр. 116.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых земельных участков с расположенными на них объектами капитального строительства (зданиями и сооружениями) в рамках затратного подхода по состоянию на 31.12.2017 г. составляет **326 222 769 руб. (не включая НДС/НДС не облагается)**.

# 326,2 млн руб.

- величина рыночной стоимости единого объекта недвижимости по состоянию на 31.12.2017 г., рассчитанная в рамках затратного подхода (округленно, не включая НДС/НДС не облагается)

## Глава 6. Расчет величины рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Для оценки величины рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщиком был использован метод сравнения продаж. Подробная методика расчета представлена в Приложении 8 на стр. 136.

### **Объем доступных Оценщикам данных об объектах аналогах и правила их отбора**

Оценщик проанализировал рынок предложений по продаже производственно-складских объектов в Московской области. Объем доступных Оценщикам рыночных данных формируется на основе открытых источников информации, таких как: сайты крупных риэлтерских компаний, информационные порталы, периодических печатные издания и собственная база объявлений о продаже коммерческих объектов. Оценщиками были проанализированы такие базы данных как: <https://cian.ru>, <https://www.avito.ru>, База недвижимости Realty, <http://investkap.ru> и другие.

### **Выбор объектов-аналогов**

В результате анализа рынка производственно-складской недвижимости в Московской области Оценщик выявил ряд предложений на продажу объектов, наиболее схожие с Объектами оценки по большинству заданных критериев, а также в наибольшей степени схожие с ними по техническим характеристикам.

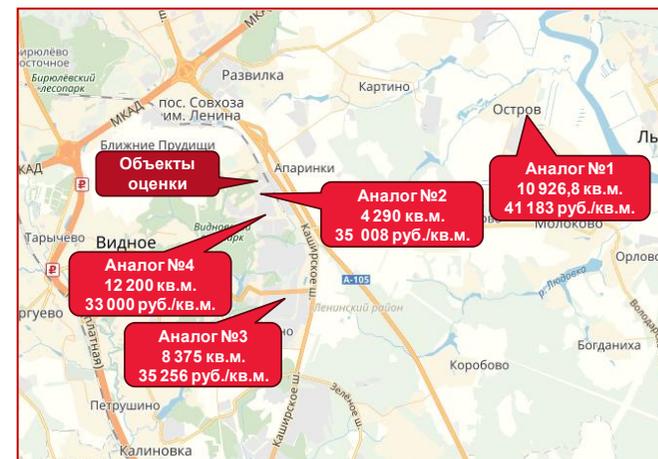
Подробное описание аналогов оцениваемого Объекта недвижимости представлено ниже. Подбор аналогов осуществлялся по следующим критериям:

- Дата появления на рынке – ранее 31.12.2017 г.
- Местоположение – Московская область, южное направление, удаленность от МКАД до 10 км.;
- Назначение объекта – производственно-складское;
- Общая площадь - от 4 290 кв.м.

### **Выбор единиц сравнения**

В качестве единицы сравнения Оценщиками был выбран 1 кв. м. общей площади комплекса.

В рамках сравнительного подхода Оценщиком были выявлены предложения о продаже четырех объектов-аналогов



Источник: данные профессиональных участников рынка недвижимости Московской области

### Характеристики объектов-аналогов оцениваемого производственно-складского комплекса

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Дата появления на рынке		03.07.2017-21.02.2018	05.09.2017	04.12.2017	29.06.17-26.02.18
Общая площадь, кв. м	7 188,3	10 926,8	4 290,0	8 375,0	12 200,0
Местоположение	д. Апаринки	Остров село, ул. Верхняя Слобода	Видное, ш. Каширское, вл9с2	Видное, Белокаменное шоссе	Видное, проезд Проектируемый, 251
Направление	южное	южное	южное	южное	южное
Удаленность от МКАД	~ 2 км	10 км	4 км	4 км	2 км
Цена предложения за весь объект		450 000 000	150 185 000	295 271 400	402 600 000
Единица измерения цены		руб.	руб.	руб.	руб.
НДС включен в цену		Да	Да	Да	Да
Возможность торга		Да	Да	Да	Да
Вид права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь офисных помещений, кв.м.	532,7	764,8	720,8	619,0	1000
Площадь производственно-складских помещений, кв.м.	5 183,3	10 162	3 569,2	7 756,0	11 200,0
Площадь холодильных помещений, кв.м.	1472,3	0	0	0	0
Состояние зданий	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Инженерное оснащение	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Площадь земельного участка, кв. м	16 350	29236	4049,2	8 375	30 000
Вид права на землю	собственность	собственность	оформляется в собственность	собственность	собственность
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Источник информации			АН «GS Group», тел.: +7 968 837-60-64	Контактное лицо Дмитрий Александров, тел. +7 916 240-16-94	АН «ОХЕ Capital - Элитная Недвижимость», тел.: +7 495 215-08-26
Ссылка на источник информации		<a href="http://prodaja-biznesa.ru/messages/14245-Skladskoi-kompleks-9125-m.html">http://prodaja-biznesa.ru/messages/14245-Skladskoi-kompleks-9125-m.html</a>	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/163084499/">https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/163084499/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/76218615636130816/1/">https://realty.yandex.ru/offer/76218615636130816/1/</a>	<a href="http://vidnoe.mestorator.ru/sklad/prodam/prodam-1412888.html">http://vidnoe.mestorator.ru/sklad/prodam/prodam-1412888.html</a> , <a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/170524460/">https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/170524460/</a>

Источник: данные профессиональных участников рынка коммерческой недвижимости Московской области

### **Сравнительный анализ Объекта исследования и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения**

При сравнении объектов-аналогов Оценщиками было установлено, что условия продажи, условия финансирования, дата предложения типичны для рынка недвижимости. Поэтому внесения корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

В процессе анализа Оценщиком определено, что объекты-аналоги по направлению (южное), удаленности от МКАД (до 10 км) и наличию коммуникаций сопоставимы с оцениваемым производственно-складским комплексом, поэтому по этим параметрам корректировка не вводилась.

Согласно данным сборника «Справочник Оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Л.А. Лейфер, объекты общей площадью более 3 тыс. кв.м. не подвержены влиянию фактора масштаба. В связи с этим корректировка на масштаб не вводилась.

Поправка на дату не вводилась к объекту-аналогу №2, поскольку по результатам исследования рынка Оценщик считает, что с сентября 2017 г. до даты оценки не произошло существенных изменений стоимости производственно-складской недвижимости. К объектам-аналогам №№ 2 и 4 поправка на дату также не вводилась, поскольку по состоянию на февраль 2018 г. данные объекты выставлены на продажу по той же цене.

Проводя расчет, Оценщик скорректировал цены предложений объектов аналогов по следующим параметрам:

- На торг;
- На стоимость земельного участка;
- На назначение помещений производственно-складского комплекса;
- На техническое состояние зданий.

# 16,7%

**- скидка на торг при продаже производственно-складских объектов**

### **Поправка на торг**

Поскольку объекты-аналоги представляют собой предложения о продаже производственно-складских объектов, а не сделки, требуется внесение поправки на условия рынка, учитывающей снижение стоимости объекта в процессе переговоров. Скидка на торг определена на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2017», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (под редакцией

Л.А. Лейфера, 2017 г.) и для универсальных производственно-складских объектов при активном рынке недвижимости по мнениям оценщиков и сотрудников банков составляет от 6,9% до 17,2%, среднее значение – 11,9%.

Как уже было отмечено ранее, с сентября 2017 г. на оцениваемом производственно-складском комплексе отключены инженерные коммуникации. Принимая во внимание, что Оценщику не было предоставлено информации, потребуются ли какие-либо дополнительные затраты для возобновление подключения инженерных коммуникаций, было принято решение учесть скидку на торг в размере верхней границы указанного диапазона скидок согласно Справочнику.

Таким образом, в качестве скидки на торг была принята величина равная 16,7%, соответствующая среднему значению верхних границ скидки на торг по мнениям оценщиков (17,2%) и сотрудников банков (16,1%), приведенным в сборнике «Справочник оценщика недвижимости – 2017», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (под редакцией Л.А. Лейфера, 2017 г.). Таким образом, стоимости подобранных объектов-аналогов скорректированы на 16,7% в сторону снижения.

Копии страниц Справочника, используемые для подтверждения величины данной поправки представлены в Приложении 14 на стр. 166.

#### **Поправка на стоимость земельного участка**

Для определения рыночной стоимости строений (улучшений земельного участка) с целью внесения поправок, относящихся непосредственно к ним, необходимо стоимость объектов-аналогов скорректировать на стоимость оцениваемого земельного участка. Для этого рассчитанный в рамках сравнительного подхода индикатор стоимости оцениваемых земельных участков умножается на площадь земельных участков объектов-аналогов с учетом необходимых корректировок.

Поправка на стоимость участка вводилась на основании следующей формулы:

$$K = C_{зу} \times K_{ВП} \times K_{П} \times S_{ОА}, \text{ где:}$$

- $K$  – поправка на стоимость земельного участка, доли ед.;
- $C_{зу}$  – индикатор стоимости земельного участка, руб./кв. м

#### **Расчет поправки на стоимость земельного участка**

<b>Наименование</b>	<b>ОА1</b>	<b>ОА2</b>	<b>ОА3</b>	<b>ОА4</b>
Площадь земельного участка, кв.м.	29 236	4 049,2	8 375	30 000
Вид права земельного участка	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на площадь	0,945	1,049	1,049	0,943
Поправка на вид права	1,000	1,000	1,000	1,000
Индикатор стоимости земельного участка, руб./кв.м.		2 859		
Поправка на стоимость земельного участка, тыс. руб.	-78 989	-12 144	-25 117	-80 881

Источник: расчеты Оценщика

$K_{ВП}$  – поправка на вид права на земельный участок объекта-аналога, доли ед.;

$K_{П}$  – поправка на площадь земельного участка объекта-аналога, доли ед.;

$S_{ОА}$  – площадь земельного участка объекта-аналога, кв.м.

Индикатор стоимости оцениваемых земельных участков производственно-складского назначения был рассчитан методом сравнения продаж и составил 2 859 руб./кв.м. Подробный расчет приведен ранее на стр.52.

Поправка на вид права земельных участков объектов-аналогов не вводилась, поскольку вид прав на участки объектов-аналогов сопоставим с видом прав на участки Объектов оценки

Поскольку площади земельных участков объектов-аналогов отличаются от площади земельного участка, относящегося к оцениваемому Объекту, необходимо внести поправку на масштаб. Данная поправка была рассчитана по формуле с учетом соотношения площадей сравниваемых земельных участков и применением коэффициента торможения, равного «- 0,097».

Подробный расчет представлен в Таблице справа на стр. 65.

Итоговые размеры поправки, применяемой к стоимости объектов-аналогов, составляют:

- Для объекта-аналога № 1 – «-78 988 509 руб.»
- Для объекта-аналога № 2 – «-12 143 919 руб.»;
- Для объекта-аналога № 3 – «-25 117 387 руб.»;
- Для объекта-аналога № 4 – «-80 881 110 руб.».

#### **Поправка на назначение помещений производственно-складского комплекса**

В состав площадей оцениваемого производственно-складского комплекса входят помещения административного, производственно-складского назначения и холодильные камеры. В связи с этим в стоимости объектов-аналогов необходимо внести соответствующую корректировку.

По данным сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2017», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (под редакцией Л.А. Лейфера, 2017 г.) соотношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса составляет 1,51. Соотношение удельной цены объекта, оборудованного

#### **Расчет поправки на назначение помещений производственно-складского комплекса**

<b>Наименование</b>	<b>ОО</b>	<b>ОА1</b>	<b>ОА2</b>	<b>ОА3</b>	<b>ОА4</b>
Площадь офисных помещений, кв. м.	1 019,1	765	721	619	1 000
Площадь производственно-складских помещений, кв. м	3 805,6	10 162	3 569	7 756	11 200
Площадь холодильных камер, кв. м	2 363,6	0	0	0	0
Коэфф. адм / произв-скл помещений, доли ед.			1,51		
Коэфф. холод. /нет холод., доли ед.			1,23		
Поправка на назначение помещений, доли ед.		1,108	1,057	1,106	1,102

Источник: расчеты Оценщика

холодильными камерами, к удельной цене отапливаемого объекта, не оборудованного холодильными камерами составляет 1,23.

На основании указанных коэффициентов и данных о доли различных по функциональности площадей Объекта оценки и объектов-аналогов, для оцениваемого Объекта и для каждого объекта-аналога были рассчитаны коэффициенты, учитывающие наличие в составе административных площадей и холодильных камер по следующей формуле:

$$K = \frac{\left( \frac{S_{оф}^{OO}}{S^{OO}} \times K_{оф} + \frac{S_{пр-ск}^{OO}}{S^{OO}} \times 1 + \frac{S_{хк}^{OO}}{S^{OO}} \times K_{хк} \right)}{\left( \frac{S_{оф}^{OA}}{S^{OA}} \times K_{оф} + \frac{S_{пр-ск}^{OA}}{S^{OA}} \times 1 + \frac{S_{хк}^{OA}}{S^{OA}} \times K_{хк} \right)}, \text{ где:}$$

- $K$  – коэффициент, учитывающий различие в соотношении площадей Объекта оценки и объекта-аналога, доли ед.;
- $S^{OO}$  – общая площадь Объекта оценки, кв. м;
- $S_{оф}^{OO}$  – площадь офисной части Объекта оценки, кв. м;
- $S_{пр-ск}^{OO}$  – площадь производственно-складской части Объекта оценки, кв. м;
- $S_{хк}^{OO}$  – площадь холодильных камер Объекта оценки, кв. м;
- $S^{OA}$  – общая площадь объекта-аналога, кв. м;
- $S_{оф}^{OA}$  – площадь офисной части объекта-аналога, кв. м;
- $S_{пр-ск}^{OA}$  – площадь производственно-складской части объекта-аналога, кв. м;
- $S_{хк}^{OA}$  – площадь холодильных камер объекта-аналога, кв. м;
- $K_{оф}$  – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости административных площадей по сравнению

$K_{хк}$ 

с производственно-складскими, доли ед.

– коэффициент, учитывающий разницу в стоимости площадей, оборудованных холодильными камерами, по сравнению с площадями, не оборудованными холодильными камерами, доли ед.

Копии страниц Справочника, используемые для расчета данной поправки представлены в Приложении на стр.166.

Величины относительных корректировок на назначение помещений составляют:

- Для аналога №1: – «1,108»;
- Для аналога №2: – «1,057»;
- Для аналога №3: – «1,106»;
- Для аналога №4: – «1,102».

#### *Поправка на техническое состояние зданий*

Объекты-аналоги отличаются от анализируемого Объекта техническим состоянием, поэтому Консультанты применили соответствующую поправку. На основании информации, предоставленной Заказчиком, был сделан вывод о величине износа Объектов оценки. На основании информации, полученной от профессиональных участников рынка коммерческой недвижимости, был сделан вывод о величине износа объектов-аналогов. Расчет накопленного износа представлен при расчете рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода, по результатам которого был определен средневзвешенный износ зданий производственно-складского комплекса. Объект оценки имеет износ 26%. Износ объектов-аналогов определялся согласно шкале экспертных оценок, приведенной справа и составил 22,5% (среднее значение диапазона износа для хорошее состояние).

Величина поправки была рассчитана следующим образом:

$$K = \frac{1 - D_{oo}}{1 - D_{oa}}, \text{ где:}$$

$D_{oo}$  – износ анализируемого Объекта

$D_{oa}$  – износ объекта-аналога

Размер корректировки на техническое состояние для объектов-аналогов составил «0,955».

#### Шкала экспертных оценок

Оценка технического состояния объектов недвижимости	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
Отличное	Новое здание, только что сданное в эксплуатацию	До 5
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например – замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли, и т.д.)	от 30 до 50
Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания	от 50 до 75

Источник: Приказ Росстата от 03.07.2015 г. № 296

## Расчет величины рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
<b>Исходные данные</b>						
Площадь	кв. м	7 188,3	10 926,8	4 290,0	8 375,0	12 200,0
Цена предложения	руб.		450 000 000	150 185 000	295 271 400	402 600 000
Цена предложения	руб./кв. м		41 183	35 008	35 256	33 000
<b>Расчеты</b>						
<b>Поправка на торг</b>		Относительная				
Возможность торга			да	да	да	да
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,833	0,833	0,833	0,833
Величина корректировки	руб./кв. м		-6 878	-5 846	-5 888	-5 511
Величина корректировки ABS	руб./кв. м		6 878	5 846	5 888	5 511
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		34 305	29 162	29 368	27 489
<b>Поправка на стоимость ЗУ</b>		Денежная к объекту				
Удельной показатель 1 кв. м земли		2 859,0	2 859	2 859	2 859	2 859
Площадь, кв. м		16 350,0	29 236,0	4 049,2	8 375,0	30 000,0
Поправка на площадь			0,945	1,049	1,049	0,943
Вид права		собственность	собственность	оформляется в собственность	собственность	собственность
Поправка на вид права			1,000	1,000	1,000	1,000
Поправка на ЗУ			-78 988 509	-12 143 919	-25 117 387	-80 881 110
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,789	0,903	0,898	0,759
Величина корректировки	руб./кв. м		-7 238	-2 829	-2 996	-6 625
Величина корректировки ABS	руб./кв. м		7 238	2 829	2 996	6 625
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		27 067	26 333	26 372	20 864
<b>Поправка на назначения площадей</b>		Относительная				
Площадь офисных помещений, кв. м		1019,1	765	721	619	1 000
Площадь производственно-складских помещений, кв. м		3 805,6	10 162	3 569	7 756	11 200
Площадь холодильных камер, кв. м		2363,6	0	0	0	0
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,108	1,057	1,106	1,102
Величина корректировки	руб./кв. м		2 923	1 501	2 795	2 128
Величина корректировки ABS	руб./кв. м		2 923	1 501	2 795	2 128
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		29 990	27 834	29 167	22 992

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
<b>Поправка техническое состояние</b>		Относительная				
Техническое состояние здания		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Износ		26%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,955	0,955	0,955	0,955
Величина корректировки	руб./кв. м		-1 350	-1 253	-1 313	-1 035
Величина корректировки ABS	руб./кв. м		1 350	1 253	1 313	1 035
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		28 640	26 581	27 854	21 957
<b>Итого скорректированная стоимость</b>	<b>руб./кв. м</b>		<b>28 640</b>	<b>26 581</b>	<b>27 854</b>	<b>21 957</b>
Коэффициент вариации			28 640	26 581	27 854	21 957
Отношение размаха к среднему значению			41 183	35 008	35 256	33 000
Сумма абсолютных корректировок	руб./кв. м		18 389	11 429	12 992	15 299
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю	-		0,478	0,568	0,534	0,467
Весовой коэффициент	1	Взвешенное	0,234	0,277	0,261	0,228
Вклад в стоимость объекта	-		6 702	7 363	7 270	5 006
<b>Стоимость индикатор 1 кв. м оцениваемого объекта</b>	<b>руб./кв. м</b>	<b>26 341</b>	<b>включая НДС</b>			
<b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта</b>	<b>руб.</b>	<b>189 347 010</b>	<b>включая НДС</b>			
<b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта</b>	<b>руб.</b>	<b>160 463 568</b>	<b>не включая НДС</b>			

Источник: расчеты Оценщика

### **Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода**

Таким образом, величина индикатора рыночной стоимости, рассчитанная в рамках сравнительного подхода составила 26 341 руб./кв.м (включая НДС, без учета стоимости земельных участков).

Расчет величины рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода произведен путем умножения полученного индикатора стоимости на площадь зданий оцениваемого производственно-складского комплекса. Таким образом, величина рыночной стоимости оцениваемого производственно-складского комплекса без учета стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода составила **189 347 010 (включая НДС) или 160 463 568 (не включая НДС).**

Величина рыночной стоимости оцениваемых земельных участков, на территории которых расположен оцениваемый производственно-складской комплекс, была определена ранее и составила 46 744 650 руб. (НДС не облагается).

Таким образом, величина рыночной стоимости оцениваемого производственно-складского комплекса с учетом стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода составила **207 208 218 (не включая НДС/ НДС не облагается).**

# **207,2 млн руб.**

**- величина рыночной стоимости единого объекта недвижимости по состоянию на 31.12.2017 г., рассчитанная в рамках сравнительного подхода (округленно, не включая НДС/НДС не облагается)**

## Глава 7. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Расчет был произведен методом прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке. Подробная методика расчета представлена в Приложении 9 к Отчету на стр. 140.

Далее приведено описание расчета величины рыночной стоимости оцениваемого производственно-складского комплекса.

Расчет величины рыночной стоимости осуществляется в три основных этапа:

- Определение чистого операционного дохода, приносимого единым объектом;
- Определение коэффициента капитализации;
- Расчет величины рыночной стоимости путем деления полученного чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

### **Определение чистого операционного дохода**

Для определения чистого операционного дохода необходимо рассчитать величину потенциального валового дохода, действительного валового дохода и операционных расходов.

**Потенциальный валовый доход** представляет собой ожидаемую суммарную величину дохода от использования объекта при полной загрузке, рассчитывается на основе ставок арендной платы по производственно-складским и административным помещениям.

Изучив структуру площадей оцениваемого комплекса, Оценщик разделил помещения в зависимости от назначения на следующие базовые группы:

- Административные помещения;
- Производственно-складские помещения класса «В»;
- Производственно-складские помещения класса «С»;

Расчет рыночной стоимости методом прямой капитализации проводится в несколько этапов



- Холодильные камеры.

По результатам изучения технической документации на оцениваемые здания, Оценщик определил арендопригодную площадь, исключив из общей площади оцениваемых зданий технические помещения (котельная, трансформаторная, венткамера и проч.) и места общего пользования (коридоры, санузлы, умывальники). Таким образом, арендопригодная площадь оцениваемых Объектов составила:

- Административные помещения - 642,7 кв.м. (площадь подвала - 65,6 кв.м., площадь 1-ого этажа - 129,2 кв.м., площадь 2-ого этажа и выше - 447,9 кв.м.);
- Производственно-складские помещения класса «В»- 2 871,5 кв.м.;
- Производственно-складские помещения класса «С» - 378,6 кв.м.;
- Холодильные камеры - 2 363,6 кв.м.

Как правило, на рынке аренды производственно-складских комплексов сложно найти арендатора, который арендовал бы целиком промбазу площадью около 6,3 тыс. кв.м. В связи с этим Оценщиком сделано предположение, что административные помещения будет сдаваться в аренду кабинетами общей площадью менее 100 кв.м., а производственно-складские помещения класса «В» - блоками общей площадью 1 000-1 500 кв.м.

### Определение рыночной величины арендных ставок за административные помещения, расположенные на 1-ом этаже

Расчет арендных ставок за административные помещения осуществлялся с использованием метода количественных корректировок в рамках сравнительного подхода. Подробная информация о подобранных объектах-аналогах приведена на стр.80.

В рамках анализа объектов-аналогов Оценщиком были применены следующие корректировки:

- на наличие НДС;
- на торг;
- на условия аренды;
- на масштаб (площадь);

### Местоположение Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов, использованных для расчета арендной ставки за административные помещения



Источник: данные профессиональных участников рынка коммерческой недвижимости Московской области, анализ Оценщика

### Описание объектов-аналогов, использованных для расчета арендной ставки за торговые помещения

Наименование	Описание
Объект-аналог №1	<b>Адрес:</b> Видное, ул. 8-я Линия; <b>Площадь:</b> 20,6 кв. м; <b>Состояние:</b> хорошее; <b>Арендная ставка:</b> 7 200 руб./кв. в год; <b>Ссылка:</b> <a href="https://hghltd.yandex.net*">https://hghltd.yandex.net*</a>
Объект-аналог №2	<b>Адрес:</b> Видное, проезд Проектируемый, 5077; <b>Площадь:</b> 262 кв. м; <b>Состояние:</b> хорошее; <b>Арендная ставка:</b> 8 000 руб./кв. в год; <b>Ссылка:</b> <a href="https://multilisting.su/r-n-leninskiy/g-vidnoe/for-rent-office/6484939-262-0-m-174667-rub-domodedovskaya-proektiruemyy-5077">https://multilisting.su/r-n-leninskiy/g-vidnoe/for-rent-office/6484939-262-0-m-174667-rub-domodedovskaya-proektiruemyy-5077</a>
Объект-аналог №3	<b>Адрес:</b> Видное, Павловская ул., 16; <b>Площадь:</b> 620 кв. м; <b>Состояние:</b> хорошее; <b>Арендная ставка:</b> 8 160 руб./кв. в год; <b>Ссылка:</b> <a href="https://hghltd.yandex.net*">https://hghltd.yandex.net*</a>

Источник: данные профессиональных участников рынка торговой недвижимости г. Москвы, анализ Оценщика

\* - полная ссылка представлена на стр. 166.

- на этаж расположения;
- на наличие отдельного входа;
- на тип (состав) площадей.

### Корректировка на НДС

В состав арендной ставки объекта-аналога №1 не учтен НДС, в связи с чем корректировка на наличие налога на добавленную стоимость составляет 1,18 (НДС - 18%).

### Корректировка на торг

Скидка на торг для арендных ставок за помещения административного назначения определена на основе верхней границы расширенного диапазона скидок согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимости - 2016», Том 2 «Офисно-торговые недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л.А. Лейфера, и составила 12,1%.

Таким образом, арендные ставки подобранных объектов-аналогов скорректированы на 12,1% в сторону снижения.

### Корректировка на условия аренды

Поскольку в состав арендных ставок объектов-аналогов включены коммунальные платежи и эксплуатационные расходы, необходимо внесение соответствующей корректировки.

Корректировка на наличие коммунальных платежей и операционных расходов была рассчитана с использованием данных из Информационного бюллетеня Российский оценщик, №03 (108) 2011, Статья «Анализ состава арендной ставки при оценке доходным подходом», стр. 6 и для подобранных объектов-аналогов составила:

- для объекта-аналога №1 (включены эксплуатационные расходы) – 0,800;
- для объекта-аналога №2 (включены коммунальные платежи) – 0,920;
- для объекта-аналога №3 (включены коммунальные платежи и эксплуатационные расходы) – 0,720.

### Корректировка на масштаб (площадь)

Корректировка на масштаб (площадь) для арендных ставок за помещения административного назначения

# 12,1%

- корректировка на торг при аренде помещений административного назначения

### Расчет корректировки на площадь

Наименование	ОА №1	ОА №2	ОА №3
Площадь, кв.м.	20,6	262	620
Корректировка	1,000	1,170	1,240

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2016», Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л.А. Лейфера

### Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	ОА №1	ОА №2	ОА №3
Этаж расположения	№ 1	1	3
Корректировка	1,163	1,000	1,163

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2016», Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л.А. Лейфера

определена согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимость - 2016», Том 2 «Офисно-торговые недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л.А. Лейфера, и составила:

- для объекта-аналога №1 общей площадью 20,6 кв.м – 1,000;
- для объекта-аналога №2, общей площадью 262 кв.м – 1,170;
- для объекта-аналога №3 общей площадью 620 кв.м – 1,240.

#### *Корректировка на этаж расположения*

Поскольку помещения, расположенные на 1-м этаже предлагаются в аренду по более высокой арендной ставке, чем помещения, расположенные на 2-м этаже и выше, необходимо внесение соответствующей корректировки.

Корректировка на этаж определена согласно данным сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2016», Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л.А. Лейфера и для подобранных объектов-аналогов составила:

- для объектов-аналогов №1, 3, расположенных на 2-м и выше этажах – 1,163;
- для объекта-аналога №2, расположенного на 1-м этаже – 1,000.

#### *Корректировка на наличие отдельного входа*

Поскольку помещения, расположенные на 1-м этаже с отдельным входом предлагаются в аренду по более высокой арендной ставке, чем помещения без отдельного входа, необходимо внесение соответствующей корректировки.

Корректировка на наличие отдельного входа определена согласно данным сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2016», Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л.А. Лейфера и для подобранных объектов-аналогов составила для объекта-аналога №2 – 0,850.

#### *Корректировка на тип (состав) площадей*

Корректировка на тип (состав) площадей определена согласно данным сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2016», Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л.А. Лейфера и для подобранных объектов-аналогов составила:

# 7 133 руб./ КВ. М. В ГОД

**- рыночная ставка аренды за административные помещения, расположенные на 1-м этаже (включая НДС, не включая КП и ЭР)**

#### **Результаты расчета арендной ставки за административные помещений**

<b>Наименование</b>	<b>Значение</b>
Ставка аренды за административные помещения на 1-ом этаже, руб. с НДС, без КУ и ЭР	5 926
Поправка на этаж расположения для помещений в подвале	0,720
Ставка аренды за административные помещения в подвале, руб. с НДС, без КУ и ЭР	5 096 (=5 926*0,720)
Поправка на этаж расположения для помещений на 2-ом этаже и выше	0,860
Ставка аренды за административные помещения на 2-ом этаже и выше, руб. с НДС, без КУ и ЭР	4 267 (=5 096*0,860)

*Источник: расчеты Оценщика*

- для объекта-аналога №1 (арендопригодная площадь) – 1,000;
- для объектов-аналогов №2, 3 (общая площадь) – 0,780.

### Расчет рыночной арендной ставки за административные помещения

Таким образом, рыночная ставка аренды за административные помещения, расположенные на 1-ом этаже, составляет (включая НДС, не включая коммунальные платежи и операционные расходы) **5 926 руб./кв. м в год**.

Для определения рыночной ставки аренды за административные помещения, расположенные в подвале, на 2-м и выше этажах, к полученной выше арендной ставке применены соответствующие корректировки на этажность. Таким образом, рыночная ставка аренды за административные помещения, расположенные на 2-ом этаже и выше, составляет (включая НДС, не включая коммунальные платежи и операционные расходы) **5 096 руб./кв. м в год**, за административные помещения, расположенные в подвале, составляет (включая НДС, не включая коммунальные платежи и операционные расходы) **4 267 руб./кв. м в год**.

### Определение рыночной величины арендных ставок за производственно-складские помещения класса «В»

Расчет арендных ставок за производственно-складские помещения осуществлялся с использованием метода количественных корректировок в рамках сравнительного подхода. Подробная информация о подобранных объектах-аналогах приведена на стр.83.

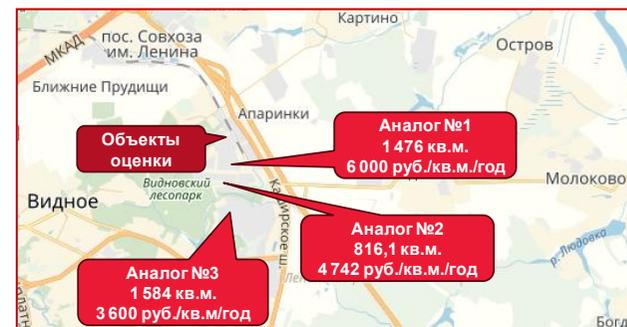
В рамках анализа объектов-аналогов Оценщиком были применены следующие корректировки:

- на наличие НДС;
- на торг;
- на масштаб (площадь);
- на состояние зданий.

### Корректировка на НДС

В состав арендной ставки объекта-аналога №2 не учтен НДС, в связи с чем корректировка на наличие налога на добавленную стоимость составляет 1,18 (НДС - 18%).

### Местоположение Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов, использованных для расчета арендной ставки за производственно-складские помещения класса «В»



Источник: данные профессиональных участников рынка производственно-складской недвижимости Московской области, анализ Оценщика

### Описание объектов-аналогов, использованных для расчета арендной ставки за производственно-складские помещения класса «В»

Наименование	Описание
Объект-аналог №1	<b>Адрес:</b> Видное, Каширское ш., 2; <b>Площадь:</b> 1 476 кв. м; <b>Состояние:</b> хорошее; <b>Арендная ставка:</b> 6 000 руб./кв. в год; <b>Ссылка:</b> <a href="https://hghltd.yandex.net*">https://hghltd.yandex.net*</a>
Объект-аналог №2	<b>Адрес:</b> Видное, промзона; <b>Площадь:</b> 816,1 кв. м; <b>Состояние:</b> хорошее; <b>Арендная ставка:</b> 4 742руб./кв. в год; <b>Ссылка:</b> <a href="https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/164943731">https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/164943731</a>
Объект-аналог №3	<b>Адрес:</b> Видное, промзона; <b>Площадь:</b> 1 584 кв. м; <b>Состояние:</b> удовлетворительное; <b>Арендная ставка:</b> 3 600 руб./кв. в год; <b>Ссылка:</b> <a href="https://moskva.gde.ru/c/sdaetsya_v_arendu_teplyy_sklad_27397359.html">https://moskva.gde.ru/c/sdaetsya_v_arendu_teplyy_sklad_27397359.html</a>

Источник: данные профессиональных участников рынка производственно-складской недвижимости Московской области, анализ Оценщика

\* - полная ссылка представлена на стр. 166.

### Корректировка на торг

Скидка на торг для арендных ставок за помещения производственно-складского назначения определена по верхней границе расширенного интервала диапазона скидок согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимость - 2017», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л.А. Лейфера, и составила 13,4%.

Таким образом, арендные ставки подобранных объектов-аналогов скорректированы на 13,4% в сторону снижения.

### Корректировка на масштаб (площадь)

Корректировка на масштаб (площадь) для арендных ставок за помещения производственно-складского назначения определена согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимость - 2017», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л.А. Лейфера, и составила:

- для объекта-аналога №1 общей площадью 1 476 кв.м. – 1,000;
- для объекта-аналога №2, общей площадью 816,1 кв.м – 0,950;
- для объекта-аналога №3 общей площадью 1 584 кв.м – 1,000.

### Поправка на техническое состояние зданий

Объекты-аналоги отличаются от анализируемого Объекта техническим состоянием, поэтому Консультанты применили соответствующую поправку. На основании информации, предоставленной Заказчиком, был сделан вывод о величине износа Объектов оценки. На основании информации, полученной от профессиональных участников рынка коммерческой недвижимости, был сделан вывод о величине износа объектов-аналогов. Расчет накопленного износа представлен при расчете рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода, по результатам которого был определен средневзвешенный износ зданий производственно-складского комплекса. Объект оценки имеет износ 26%. Износ объектов-аналогов определялся согласно шкале экспертных оценок, приведенной ранее при расчете рыночной стоимости Объектов оценки в рамках сравнительного подхода. Формула расчет поправки на техническое состояние также приведена ранее при расчете рыночной стоимости Объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Таким образом, корректировка на техническое состояние для подобранных объектов-аналогов составила:

- для объектов-аналогов №№1 и 2 (износ 22,5%, среднее значение диапазона износа для хорошего

### Расчет корректировки на площадь

Наименование	ОА №1	ОА №2	ОА №3
Площадь, кв.м.	1 476	816,1	1 584
Корректировка	1,000	0,950	1,000

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2016», Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л.А. Лейфера

# 4 454 руб./ КВ. М. В ГОД

- рыночная ставка аренды за производственно-складские помещения класса «В» (включая НДС, не включая КП и ЭР)

состояния) – 0,955;

- для объекта-аналога №1 (износ 40%, среднее значение диапазона износа для удовлетворительного состояния) – 1,233.

#### *Расчет рыночной арендной ставки за производственно-складские помещения класса «В»*

Таким образом, рыночная ставка аренды за производственно-складские помещения класса «В» по состоянию на дату оценки составляет (включая НДС, не включая коммунальные платежи и операционные расходы) **4 454 руб./кв. м в год.**

Для определения рыночной ставки аренды за помещения, оборудованные холодильными камерами, к полученной выше арендной ставке применена соответствующая корректировка, равная 1,230, и составила (включая НДС, не включая коммунальные платежи и операционные расходы) **5 478 руб./кв. м в год.**

#### *Определение рыночной величины арендных ставок за производственно-складские помещения класса «С»*

Расчет арендных ставок за производственно-складские помещения осуществлялся с использованием метода количественных корректировок в рамках сравнительного подхода. Подробная информация о подобранных объектах-аналогах приведена на стр. 86.

В рамках анализа объектов-аналогов Оценщиком были применены следующие корректировки:

- на торг;
- на местоположение (направление);
- на наличие отопления;
- на состояние зданий.

#### *Корректировка на торг*

Скидка на торг для арендных ставок за помещения производственно-складского назначения класса «С» была определена ранее при расчете арендных ставок за помещения производственно-складского назначения к класса «В» и составила аналогичную величину, равную 13,4%.

Таким образом, арендные ставки подобранных объектов-аналогов скорректированы на 13,4% в сторону снижения.

# 5 478 руб./ КВ. М. В ГОД

- рыночная ставка аренды за помещения, оборудованные холодильными камерами (включая НДС, не включая КП и ЭР)

**Местоположение Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов, использованных для расчета арендной ставки за производственно-складские помещения класса «С»**



Источник: данные профессиональных участников рынка производственно-складской недвижимости Московской области, анализ Оценщика

### Корректировка на местоположение (направление)

Корректировка на местоположение (направление) для объектов-аналогов №№3 и 4, расположенных по юго-восточному направлению Московской области, была определена на основе аналитических данных компании ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование» о величине арендных ставок за производственно-складские объекты по различным направлениям Московской области. расчет поправки представлен в таблице справа.

Таким образом, поправка местоположение (направление) для объектов-аналогов №№3 и 4 составила 1,150.

### Корректировка на наличие отопления

Корректировка на наличие отопления для арендных ставок за помещения производственно-складского назначения определена согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимость - 2017», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л.А. Лейфера, и составила:

- для объектов-аналогов №№1 и 2 без отопления – 1,351;
- для объектов-аналогов №№3 и 4 с отоплением – 1,000.

### Поправка на техническое состояние зданий

Объекты-аналоги отличаются от анализируемого Объекта техническим состоянием, поэтому Консультанты применили соответствующую поправку. Методология определения поправки представлена ранее. Расчет накопленного износа представлен при расчете рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода, по результатам которого износ здания теплой стоянки составил 29%. Износ объектов-аналогов определялся согласно шкале экспертных оценок, приведенной ранее при расчете рыночной стоимости Объектов оценки в рамках сравнительного подхода. Таким образом, корректировка на техническое состояние для подобранных объектов-аналогов составила 1,183 (износ объектов-аналогов определен в размере 40%, среднее значение диапазона износа для удовлетворительного состояния).

### Расчет рыночной арендной ставки за производственно-складские помещения класса «С»

Таким образом, рыночная ставка аренды за производственно-складские помещения класса «С» по состоянию на дату оценки составляет (включая НДС, не включая коммунальные платежи и операционные расходы) **4 238 руб./кв. м в год.**

### Описание объектов-аналогов, использованных для расчета арендной ставки за производственно-складские помещения класса «С»

Наименование	Описание
Объект-аналог №1	<b>Адрес:</b> Видное, Горки, Каширское шоссе; <b>Площадь:</b> 400 кв. м; <b>Состояние:</b> удовлетворительное; <b>Арендная ставка:</b> 3 000 руб./кв. в год; <b>Ссылка:</b> <a href="https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_n_edvizhimost/skladskoe_pomeschenie_400_m_930456705">https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_n_edvizhimost/skladskoe_pomeschenie_400_m_930456705</a>
Объект-аналог №2	<b>Адрес:</b> Развилка, проектируемый проезд 5541; <b>Площадь:</b> 335 кв. м; <b>Состояние:</b> удовлетворительное; <b>Арендная ставка:</b> 2 866 руб./кв. в год; <b>Ссылка:</b> <a href="https://www.avito.ru/razvilka/kommercheskaya_ne_dvizhimost/sklad_v_arendu_1141173655">https://www.avito.ru/razvilka/kommercheskaya_ne_dvizhimost/sklad_v_arendu_1141173655</a>
Объект-аналог №3	<b>Адрес:</b> Дзержинский, Денисьевский проезд; <b>Площадь:</b> 390 кв. м; <b>Состояние:</b> удовлетворительное; <b>Арендная ставка:</b> 4 185 руб./кв. в год; <b>Ссылка:</b> <a href="https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_390_m_1125634419">https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_390_m_1125634419</a>
Объект-аналог №4	<b>Адрес:</b> Дзержинский, ул Овиновка; <b>Площадь:</b> 370 кв. м; <b>Состояние:</b> удовлетворительное; <b>Арендная ставка:</b> 3 243 руб./кв. в год; <b>Ссылка:</b> <a href="https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_390_m_1125634419">https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_390_m_1125634419</a>

Источник: данные профессиональных участников рынка производственно-складской недвижимости Московской области, анализ Оценщика

### Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Арендная ставка производственно-складской недвижимости, руб./кв.м./год	Поправка
Южное направление	4 600	1,150
Юго-восточное направление	4 000	(=4 600/4 000)

Источник: расчеты Оценщика, данные <http://pfagroup.ru/>

**Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной арендной ставки за помещения административного назначения в рамках сравнительного подхода**

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Назначение	Административное	Административное	Административное
Дата появления на рынке	26.09.2017	06.12.2017	29.12.2017
Регион	Московская область	Московская область	Московская область
Направление	Южное	Южное	Южное
Удаленность от МКАД	5 км	5 км	4 км
Местоположение	Видное, ул. 8-я Линия	Видное, проезд Проектируемый № 5077	Видное, Павловская ул., 16
Тип объекта	встр	встр	встр
Площадь, предлагаемая в аренду, кв. м	20,6	262,0	620,0
Ставка арендной платы	7 200	8 000	8 160
Единица измерения ставки	руб./кв.м./год	руб./кв.м./год	руб./кв.м./год
Наличие НДС в ставке аренды (да, нет)	нет	да	да
Возможность торга	да	да	да
Тип условий аренды	ЭР включены	КУ включены	КУ и ЭР включены
Наличие отдельного входа	нет	да	нет
Этаж/Этажность	не 1	1	3
Тип площади	арендопригодная	общая	общая
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее
Источник информации	АН «Визэль», Светлана, тел.: +7 901 510-26-51, +7 901 516-21-20	Контактное лицо, тел.: +7 903 969-04-09	Контактное лицо, тел.: +7 917 512-51-10
Точная ссылка в Интернете	<a href="https://hghltd.yandex.net/">https://hghltd.yandex.net/</a> *	<a href="https://multilisting.su/r-n-leninskiy/g-vidnoe/for-rent-office/6484939-262-0-m-174667-rub-domodedovskaya-proektiruemyy-5077">https://multilisting.su/r-n-leninskiy/g-vidnoe/for-rent-office/6484939-262-0-m-174667-rub-domodedovskaya-proektiruemyy-5077</a>	<a href="https://hghltd.yandex.net/">https://hghltd.yandex.net/</a> *

Источник: данные профессиональных участников рынка коммерческой недвижимости Московской области

\* - полная ссылка представлена на стр. 166.

Расчет рыночной арендной ставки за помещения административного назначения в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
<b>Исходные данные</b>					
Площадь	кв. м	менее 100 кв.м.	20,6	262,0	620,0
Цена предложения	руб./кв. м		7 200	8 000	8 160
<b>Расчеты</b>					
<b>Поправка на НДС</b>		Относительная			
Наличие НДС			нет	да	да
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,180	1,000	1,000
Величина корректировки	руб./кв. м		1 296	0	0
Величина корректировки ABS	руб./кв. м		1 296	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		8 496	8 000	8 160
<b>Поправка на торг</b>		Относительная			
Возможность торга			да	да	да
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,879	0,879	0,879
Величина корректировки	руб./кв. м		-1 028	-968	-987
Величина корректировки ABS	руб./кв. м		1 028	968	987
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		7 468	7 032	7 173
<b>Поправка на условия аренды</b>		Относительная			
Условия аренды		Без КУ и ЭР	ЭР включены	КУ включены	КУ и ЭР включены
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,800	0,920	0,720
Величина корректировки	руб./кв. м		-1 494	-563	-2 008
Величина корректировки ABS	руб./кв. м		1 494	563	2 008
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		5 974	6 469	5 165
<b>Поправка на масштаб</b>		Относительная			
Площадь, кв.м.		менее 100 кв.м.	20,6	262,0	620,0
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,000	1,170	1,240
Величина корректировки	руб./кв. м		0	1 100	1 240
Величина корректировки ABS	руб./кв. м		0	1 100	1 240
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		5 974	7 569	6 405

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
<b>Поправка на этаж расположения</b>		Относительная			
Этаж расположения		1	не 1	1	3
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,163	1,000	1,163
Величина корректировки	руб./кв. м		973	0	1 043
Величина корректировки ABS	руб./кв. м		973	0	1 043
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		6 947	7 569	7 448
<b>Поправка на наличие отдельного входа</b>		Относительная			
Наличие отдельного входа		нет	нет	да	нет
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,000	0,850	1,000
Величина корректировки	руб./кв. м		0	-1 135	0
Величина корректировки ABS	руб./кв. м		0	1 135	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		6 947	6 434	7 448
<b>Поправка на тип площади</b>		Относительная			
Тип площади		арендопригодная	арендопригодная	общая	общая
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,000	0,780	0,780
Величина корректировки	руб./кв. м		0	-1 415	-1 639
Величина корректировки ABS	руб./кв. м		0	1 415	1 639
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		6 947	5 019	5 809
<b>Итого скорректированная стоимость</b>	<b>руб./кв. м</b>		<b>6 947</b>	<b>5 019</b>	<b>5 809</b>
Сумма абсолютных корректировок	руб./кв. м		4 791	5 181	6 917
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю	-		0,361	0,368	0,293
Весовой коэффициент	1	Взвешенное	0,353	0,360	0,287
Вклад в стоимость объекта	-		2 452	1 807	1 667
<b>Стоимость индикатор 1 кв. м офисных помещений на 1-м этаже</b>	<b>руб./кв. м</b>	<b>5 926</b>	<b>включая НДС</b>		
<b>Стоимость индикатор 1 кв. м офисных помещений в подвале</b>	<b>руб./кв. м</b>	<b>4 267</b>	<b>включая НДС</b>		
<b>Стоимость индикатор 1 кв. м офисных помещений на 2-м этаже и выше</b>	<b>руб./кв. м</b>	<b>5 096</b>	<b>включая НДС</b>		

Источник: расчеты Оценщика

**Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной арендной ставки за помещения производственно-складского назначения класса «В» в рамках сравнительного подхода**

Наименование показателя	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Дата появления на рынке	25.12.2017	12.10.2017	08.11.2017
Регион	Московская область	Московская область	Московская область
Направление	Южное	Южное	Южное
Удаленность от МКАД	3 км	5 км	5 км
Район области (округ)	Ленинский	Ленинский	Ленинский
Местоположение	Каширское ш, д.2, Видное	г. Видное территория промзона	Видное
Площадь, предлагаемая в аренду, кв. м	1 476,0	816,1	1 584,0
Ставка арендной платы (ед.изм./кв.м в год)	6 000	4 742	3 600
Единица измерения ставки, (	руб.	руб.	руб.
Наличие НДС в ставке аренды (да, нет)	да	нет	да
Возможность торга (да/нет) и в каком размере	да	да	да
Тип условий аренды	э/э и ЭР отдельно	КУ и ЭР отдельно	КУ и ЭР отдельно
Наличие отопления	да	да	да
Состояние отделки	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Состояние здания	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Источник информации	АН «Алекс Недвижимость», Алексей, тел.: +7 495 134-64-96	Контактное лицо, тел.: +7 916 125-76-84	Александр, тел.: +7 985 807-02-07
Ссылка на источник информации	<a href="https://hghltd.yandex.net/">https://hghltd.yandex.net/</a> *	<a href="https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/164943731/">https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/164943731/</a>	<a href="https://moskva.gde.ru/c/sdaetsya_v_arendu_teplyy_sklad_27397359.html">https://moskva.gde.ru/c/sdaetsya_v_arendu_teplyy_sklad_27397359.html</a>

Источник: данные профессиональных участников рынка производственно-складской недвижимости Московской области

\* - полная ссылка представлена на стр. 166.

Расчет рыночной арендной ставки за помещения производственно-складского назначения класса «В» в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
<b>Исходные данные</b>					
Площадь	кв. м	блоки площадью 1000-1500 кв.м.	1 476,0	816,1	1 584,0
Цена предложения	руб./кв. м		6 000	4 742	3 600
<b>Расчеты</b>					
<b>Поправка на НДС</b>		Относительная			
Наличие НДС			да	нет	да
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,000	1,180	1,000
Величина корректировки	руб./кв. м		0	854	0
Величина корректировки ABS	руб./кв. м		0	854	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		6 000	5 596	3 600
<b>Поправка на торг</b>		Относительная			
Возможность торга			да	да	да
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,866	0,866	0,866
Величина корректировки	руб./кв. м		-804	-750	-482
Величина корректировки ABS	руб./кв. м		804	750	482
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		5 196	4 846	3 118
<b>Поправка на масштаб</b>		Относительная			
Площадь, кв.м.		блоки площадью 1000-1500 кв.м.	1 476,0	816,1	1 584,0
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,000	0,950	1,000
Величина корректировки	руб./кв. м		0	-242	0
Величина корректировки ABS	руб./кв. м		0	242	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		5 196	4 604	3 118
<b>Поправка на состояние здания</b>		Относительная			
Состояние здания		хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Износ		26%	22,5%	22,5%	40,0%
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,955	0,955	1,233
Величина корректировки	руб./кв. м		-234	-207	726
Величина корректировки ABS	руб./кв. м		234	207	726
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		4 962	4 397	3 844

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
<b>Итого скорректированная стоимость</b>	<b>руб./кв. м</b>		<b>4 962</b>	<b>4 397</b>	<b>3 844</b>
Сумма абсолютных корректировок	руб./кв. м		1 038	2 053	1 208
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю	-		0,727	0,487	0,561
Весовой коэффициент			0,410	0,274	0,316
Вклад в стоимость объекта	-		2 034	1 205	1 215
<b>Стоимость индикатор 1 кв. м производственно-складских помещений класса В</b>	<b>руб./кв. м</b>	<b>4 454</b>	<b>включая НДС</b>		
<b>Стоимость индикатор 1 кв. м холодильных помещений</b>	<b>руб./кв. м</b>	<b>5 478</b>	<b>включая НДС</b>		

Источник: расчеты Оценщика

**Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной арендной ставки за помещения производственно-складского назначения класса «С» в рамках сравнительного подхода**

Наименование показателя	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Дата появления на рынке	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Регион	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Направление	Южное	Южное	Юго-восточное	Юго-восточное
Удаленность от МКАД	9 км	1 км	1 км	2 км
Местоположение	Видное, Горки, Каширское шоссе	Развилка, проектируемый проезд 5541	Дзержинский, Денисьевский проезд	Дзержинский, ул Овиновка
Площадь, предлагаемая в аренду, кв. м	400,0	335,0	390,0	370,0
Ставка арендной платы (ед.изм./кв.м в год)	3 000	2 866	4 185	3 243
Единица измерения ставки, (	руб.	руб.	руб.	руб.
Наличие НДС в ставке аренды (да, нет)	да	нет	да	да
Возможность торга (да/нет) и в каком размере	да	да	да	да
Тип условий аренды	КУ и ЭР отдельно	КУ и ЭР отдельно	КУ и ЭР отдельно	КУ и ЭР отдельно
Наличие отопления	нет	не	да	да
Состояние здания	хорошее	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Источник информации	Александра, тел.: +7(985)553-82-45	Тимур, тел. +7(985)229-98-88	Дмитрий, тел.: +7(499)347-03-54	Евгений, тел.: +7(916)957-30-46
Ссылка на источник информации	<a href="https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_400_m_930456705">https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_400_m_930456705</a>	<a href="https://www.avito.ru/razvilka/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_v_arendu_1141173655">https://www.avito.ru/razvilka/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_v_arendu_1141173655</a>	<a href="https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_390_m_1125634419">https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_390_m_1125634419</a>	<a href="https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_370_m_938364068">https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_370_m_938364068</a>

Источник: данные профессиональных участников рынка производственно-складской недвижимости Московской области

\* - полная ссылка представлена на стр. 166.

Расчет рыночной арендной ставки за помещения производственно-складского назначения класса «С» в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
<b>Исходные данные</b>						
Площадь	кв. м	378,6	400,0	335,0	390,0	370,0
Цена предложения	руб./кв. м		3 000	2 866	4 185	3 243
<b>Расчеты</b>						
<b>Поправка на торг</b>		Относительная				
Возможность торга			да	да	да	да
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,866	0,866	0,866	0,866
Величина корректировки	руб./кв. м		-402	-384	-561	-435
Величина корректировки ABS	руб./кв. м		402	384	561	435
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		2 598	2 482	3 624	2 808
<b>Поправка на местоположение</b>		Относительная				
Местоположение		Московская область, Ленинский район, с/о Картинский, д. Апаринки	Видное, Горки, Каширское шоссе	Развилка, проектируемый проезд 5541	Дзержинский, Денисьевский проезд	Дзержинский, ул Овиновка
Направление		Южное	южное	южное	юго-восточное	юго-восточное
Удаленность от МКАД		2 км	9 км	1 км	1 км	2 км
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,000	1,000	1,150	1,150
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	544	421
Величина корректировки ABS	руб./кв. м		0	0	544	421
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		2 598	2 482	4 168	3 229
<b>Поправка на наличие отопления</b>		Относительная				
Наличие отопления		Да	нет	нет	да	да
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,351	1,351	1,000	1,000
Величина корректировки	руб./кв. м		912	871	0	0
Величина корректировки ABS	руб./кв. м		912	871	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		3 510	3 353	4 168	3 229
<b>Поправка на состояние здания</b>		Относительная				
Состояние здания		хорошее	удовл	удовл	удовл	удовл
Износ		29%	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,183	1,183	1,183	1,183
Величина корректировки	руб./кв. м		642	614	763	591
Величина корректировки ABS	руб./кв. м		642	614	763	591
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		4 152	3 967	4 931	3 820

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
<b>Итого скорректированная стоимость</b>	<b>руб./кв. м</b>		<b>4 152</b>	<b>3 967</b>	<b>4 931</b>	<b>3 820</b>
Сумма абсолютных корректировок	руб./кв. м		1 956	1 869	1 868	1 447
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю	-		0,366	0,366	0,478	0,478
Весовой коэффициент			0,217	0,217	0,283	0,283
Вклад в стоимость объекта	-		901	861	1 395	1 081
<b>Стоимость индикатор 1 кв. м производственно-складских помещений</b>	<b>руб./кв. м</b>	<b>4 238</b>	<b>включая НДС</b>			

Источник: расчеты Оценщика

**Действительный валовый доход** представляет собой доход с учетом потерь от незанятости площадей и неплатежей арендной платы, а также с учетом прочих доходов от недвижимости. В рамках настоящей оценки потери от незанятости рассчитаны исходя из типичного срока экспозиции объектов производственно-складского назначения, составляющего, по данным профессиональных участников рынка недвижимости Московской области, в среднем 3 месяца. Также принималась во внимание информация о средних сроках договоров аренды, составляющих 3 года. С учетом указанных выше критериев, величина потерь от незанятости составила **8,3%** (=3/36).

Потери от неплатежей арендной платы считаются равными нулю, так как практика арендных отношений показывает, что данный вид риска сводится к минимуму за счет так называемого «депозита» (сумма депозита равняется 1-3 месячной арендной плате и служит собственнику для покрытия различных рисков, в том числе и для покрытия риска неуплаты арендной платы). Прочих доходов от недвижимости, характерных для оцениваемого Объекта, Оценщиком выявлено не было.

**Чистый операционный доход** представляет собой доход с учетом операционных расходов.

**Операционные расходы** включают в себя постоянные затраты, которые не зависят от степени занятости объекта арендаторами, переменные расходы, которые связаны с интенсивностью загрузки площадей арендаторами и уровнем предоставляемых услуг.

В составе операционных расходов учитывались:

- **Налог на имущество.** Налоговая ставка определена согласно статье 380 Налогового Кодекса РФ «налоговые ставки устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 2,2%». Расчет платежей в бюджет по налогу на имущество Оценщиком проводился исходя из нормативной ставки налога от остаточной стоимости объекта – 2,2%. Балансовая стоимость недвижимого имущества приравнивалась к рыночной стоимости здания, полученной в рамках сравнительного подхода. Таким образом, налог на оцениваемое имущество составил **3 530 198 руб./год.**
- **Плата за землю.** Оцениваемые земельные участки принадлежат ООО «Просперити» на правах собственности. Согласно нормативным документам региона местоположения Объектов оценки, ставка налога для данного вида земельных участков составляет 1,5% от кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость оцениваемых земельных участков - 102 517 883,50 руб. Таким образом, налог на оцениваемые земельные участки составляет **1 537 768 руб./год.**

Таким образом, операционные расходы в сумме составили **5 091 956 руб.**

#### Определение потенциального валового дохода

Показатель	Обозначение	Значение
Офисные помещения, расположенные в подвале, кв.м.	S <sub>ар</sub>	65,6
Офисные помещения, расположенные на 1 этаже, кв.м.	S <sub>ар</sub>	129,2
Офисные помещения, расположенные на 2 этаже и выше, кв.м.	S <sub>ар</sub>	447,9
Холодильные камеры, кв.м.	S <sub>ар</sub>	2 363,6
Производственно-складские помещения класса В, кв.м.	S <sub>ар</sub>	2 871,5
Производственно-складские помещения класса С, кв.м.	S <sub>ар</sub>	378,6
Ставка аренды за офисные помещения в подвале, кв.м.		4 267
Ставка аренды за офисные помещения на 1 этаже, кв.м.		5 926
Ставка аренды за офисные помещения на 2 этаже и выше, кв.м.		5 096
Ставка аренды за холодильные камеры, кв.м.		5 478
Ставка аренды за производственно-складские помещения класса В, кв.м.		4 454
Ставка аренды за производственно-складские помещения класса С, кв.м.		4 238
<b>Потенциальный валовой доход, руб.</b>	<b>I<sub>пвд</sub></b>	<b>30 670 021</b>

Источник: расчеты Оценщика

### Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации был определен на основании данных о доходности производственно-складской недвижимости Московского региона методом рыночной экстракции. Подробный расчет приведен в Таблице ниже:

#### Расчет коэффициента капитализации методом рыночной экстракции

Наименование характеристики	Аналог №1	Аналог №2
Источник объявления	<a href="http://prodaja-biznesa.ru/messages/24517-Sklad-4500m.html5/">http://prodaja-biznesa.ru/messages/24517-Sklad-4500m.html5/</a>	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/4007545/">https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/4007545/</a>
Местоположение	МО, Ленинский район, Горки Ленинские пгт, ш. Зеленое, 9	МО, Ленинский район, Беседы село, Ленинская ул., 14/2
Назначение объекта	производственно-складское	производственно-складское
Площадь к продаже, кв.м	4 500	500
Цена с НДС, руб.	157 500 000	29 000 000
Поправка на торг (продажа)	12,4%	12,4%
Цена с учетом торга, с НДС, руб.	138 048 750	25 418 500
Площадь к аренде, кв.м	4 500	500
Ставка аренды с НДС, руб./кв.м/год	4 800	
Поправка на торг (аренда)	10,7%	
Ставка аренды вкл. НДС с учетом торга, руб./кв.м/год	4 286	
Условия аренды	без КУ и ЭР	
Арендная ставка вкл НДС, без ОР, руб./кв.м/год	4 286	
ПВД, руб.	19 287 000	2 949 996
Коэффициент недозагрузки, %	8,3%	0%
Операционные расходы	18%**	18%**
ЧОД, руб.	14 068 197	2 419 346
Коэффициент капитализации	10,7%	10,0%
<b>Коэффициент капитализации, среднее</b>		<b>10,4%</b>

Источник: расчеты Оценщика

\* - по состоянию на дату оценки все площади сданы в аренду

\*\* - рассчитан на основе данных Объекта оценки

Таким образом, коэффициент капитализации составил **10,4%**.

#### Расчет рыночной стоимости оцениваемых Объектов недвижимости в рамках доходного подхода методом прямой капитализации

Показатель	Обозначение	Значение
Потенциальный валовой доход, руб.	I <sub>пвд</sub>	30 670 021
Общие потери, %	F	8,3%
Общие потери, руб.	F	2 545 612
Действительный валовой доход, руб.	I <sub>двд</sub>	28 124 409
Операционные расходы, руб.	E	5 067 966
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>I<sub>чод</sub></b>	<b>23 056 443</b>
Коэффициент капитализации, %	R	10,4%
<b>Рыночная стоимость оцениваемого единого Объекта (включая НДС), руб.</b>	<b>C<sub>дп</sub></b>	<b>221 696 567</b>
Рыночная стоимость земельных участков (НДС не облагается), руб.	C <sub>зз</sub>	46 744 650
<b>Рыночная стоимость зданий (включая НДС), руб.</b>	<b>C<sub>зп</sub></b>	<b>174 951 917</b>
<b>Рыночная стоимость зданий (не включая НДС), руб.</b>	<b>C<sub>зп</sub></b>	<b>148 264 336</b>

Источник: расчеты Оценщика

### **Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода**

Таким образом, величина рыночной стоимости оцениваемого производственно-складского комплекса без учета стоимости земельных участков в рамках доходного подхода составила **174 951 917 рублей (включая НДС) или 148 264 336 рублей (не включая НДС)**.

Величина рыночной стоимости оцениваемых земельных участков, на территории которых расположен оцениваемый производственно-складской комплекс, была определена ранее и составила 46 744 650 руб. (НДС не облагается).

Таким образом, величина рыночной стоимости оцениваемого производственно-складского комплекса с учетом стоимости земельных участков в рамках доходного подхода составила **195 008 986 рублей (не включая НДС/НДС не облагается)**.

# **195 млн руб.**

**- величина рыночной стоимости единого объекта недвижимости по состоянию на 31.12.2017 г., рассчитанная в рамках доходного подхода методом прямой капитализации (округленно, не включая НДС/НДС не облагается)**

## Глава 8. Расчет величины рыночной стоимости оцениваемых Объектов движимого имущества

Величина рыночной стоимости оцениваемых Объектов движимого имущества Предприятия рассчитывалась Оценщиком в рамках затратного подхода методом индексации балансовой стоимости.

### Пример расчета величины рыночной стоимости Объектов оценки методом индексации балансовой стоимости

В качестве примера расчета величины рыночной стоимости Объектов оценки методом индексации балансовой стоимости Оценщиком был выбран оцениваемый Объект «Оборудование котельной, инв.№000, инв.№0000080» (инвентарный номер № 0000080), входящий в состав Объектов оценки.

Подробные технические характеристики по данному объекту отсутствуют. Оцениваемый Объект является специализированным видом оборудования, изготавливаемым с учетом индивидуальных требований покупателя, также отсутствует практика фиксированных цен у производителей данного оборудования, Оценщик использовал метод индексации балансовой стоимости для расчета величины его рыночной стоимости.

Проведя соответствующие расчеты, Оценщик пришел к выводу о том, что величина рыночной стоимости оцениваемого Объекта «Оборудование котельной, инв.№000, инв.№0000080» (инвентарный номер № 0000080), рассчитанная в рамках затратного подхода методом индексации балансовой стоимости на дату оценки составляет **887 188 рублей (не включая НДС)**.

Расчет остальных оцениваемых Объектов движимого имущества был выполнен аналогичным образом. Расчет и пообъектные результаты расчетов представлены в Приложении 11 на стр. 149.

Таким образом, величина рыночной стоимости всех оцениваемых Объектов движимого имущества с учетом стоимости неотделимого оборудования холодильника по состоянию на 31.12.2017 г. составила: **7 683 147 рублей (не включая НДС)**.

Расчет величины рыночной стоимости оцениваемого Объекта «Оборудование котельной, инв.№000, инв.№0000080» методом индексации балансовой стоимости

Наименование	Значение	Примечание
Дата ввода в эксплуатацию	2003	Данные Заказчика
Первоначальная стоимость, руб.	1 049 616,01	Данные Заказчика
Остаточная стоимость, руб.	0,00	Данные Заказчика
Коэффициент индексации балансовой стоимости	3,3810	Данные ГМЦ Росстат РФ
Стоимость воспроизводства (замещения) объекта на 31.12.2017 г., руб. (не включая НДС)	3 548 752	=1 049 616,01*3,381
Физический износ (Дф), доли. ед	0,7500	По бухгалтерским данным
Функциональное устаревание, доли. ед	0	Не выявлено
Внешнее устаревание, доли. ед	0	Не выявлено
Накопленный износ, Дн, доли. ед	0,7500	=1-(1-0,7500)*(1-0) <sup>*</sup> (1-0)
<b>Рыночная стоимость оцениваемого Объекта на 31.12.2017 г., руб. (не включая НДС)</b>	<b>887 188</b>	<b>=3 548 752*(1-0,7500)</b>

Источник: расчеты Оценщика

# 7,7 млн руб.

- величина рыночной стоимости оцениваемых Объектов движимого имущества с учетом стоимости неотделимого оборудования холодильника по состоянию на 31.12.2017 г., рассчитанная в рамках затратного подхода (округленно, не включая НДС)

## Глава 9. Согласование результатов расчетов и вывод итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

В итоговом согласовании каждому из результатов, полученных при использовании разных подходов, придается свой вес. Обоснованное численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер Объекта оценки, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод. Выбор значений весовых коэффициентов определяется, кроме того, степенью доверия Оценщиков к результатам расчетов тем или иным подходом к оценке, которая, в свою очередь, обусловлена обоснованностью и правомерностью применения каждого метода, достоверностью исходных данных.

При выведении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик принял во внимание следующие факторы:

- Как правило, в условиях развитого и стабильного рынка наиболее объективную оценку величины рыночной стоимости Объекта оценки позволяют получить методы, опирающиеся на рыночную информацию - сравнительный подход, который учитывает существующие цены на объекты с аналогичными функциональными характеристиками и местоположением. В отсутствие информации о совершенных сделках купли-продажи объектов коммерческой недвижимости, Оценщик вынужден осуществлять расчеты на основании информации о предложениях;
- Доходный подход считается достаточно надежным способом определения величины рыночной стоимости приносящих доход объектов. Основное преимущество доходного подхода перед сравнительным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора или собственника об объекте недвижимости как источнике дохода, то есть наилучшим образом характеризует инвестиционную привлекательность Объекта оценки;
- Использование затратного подхода обусловлено наличием и анализом подробной информации о конструктивных характеристиках Объекта оценки. Затратный подход в большей степени применим к оценке величины рыночной стоимости объектов специализированной недвижимости (рынок которых не развит), объектов недвижимости обслуживающего и вспомогательного назначения, кроме того данный

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых Объектов недвижимости по состоянию на 31.12.2017 г.

Показатель	Значение
<b>Результаты оценки в рамках каждого из подходов, руб. (не включая НДС)</b>	
Сравнительный подход	207 208 218
Доходный подход	195 008 986
Затратный подход	326 222 769
<b>Вес подходов, доли ед.</b>	
Сравнительный подход	0,5
Доходный подход	0,5
Затратный подход	0
<b>Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки с учетом стоимости неотделимого оборудования холодильника, руб. (не включая НДС), в том числе:</b>	<b>201 108 602</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости земельных участков (НДС не облагается), руб.</b>	<b>46 744 650</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости улучшений земельных участков с учетом стоимости неотделимого оборудования холодильника, руб. (не включая НДС)</b>	<b>154 363 952</b>

Источник: расчеты Оценщиков

метод дает приемлемые результаты для оценки вновь построенных объектов.

При определении итоговой величины рыночной стоимости оцениваемых Объектов недвижимого имущества Оценщик счел возможным использовать результаты, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов. Это связано с тем, что при реализации сравнительного и доходного подходов были использованы достаточно достоверные сведения, а необходимые для расчета параметры были определены с требуемой точностью. Кроме того, Объекты оценки являются объектами недвижимости с развитым рынком. Таким образом, при согласовании результатов расчетов различными подходами Оценщик использовал следующие весовые коэффициенты:

- Сравнительный подход – **0,5**;
- Доходный подход – **0,5**.

Необходимо отметить, что довольно существенное расхождение результатов затратного подхода по сравнению с другими примененными подходами обусловлено тем, что затратный подход в полной мере не учитывает конъюнктуру рынка региона местоположения Объектов оценки и экономическую целесообразность вложений в данные объекты недвижимости. Принимая во внимание развитость рынка недвижимости Объектов оценки, цена возможной сделки в большей степени зависит не от величины понесенных затрат на строительство и фактического технического состояния объектов, а от текущей рыночной ситуации, сложившейся в данном регионе.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых Объектов движимого имущества производился только в рамках затратного подхода, результаты которого и принимались в качестве итоговой величины рыночной стоимости.

Учитывая вышеизложенное, рыночная стоимость недвижимого имущества с учетом стоимости неотделимого оборудования холодильника составила 201 108 602 руб. (не включая НДС), движимого имущества 6 179 873 руб. (не включая НДС).

Таким образом, величина рыночной стоимости Объектов оценки по состоянию на 31.12.2017 г. составляет (не включая НДС):

**207 288 475 (Двести семь миллионов двести восемьдесят восемь тысяч  
четыреста семьдесят пять) рублей**

**Величина рыночной стоимости оцениваемых  
Объектов движимого имущества по состоянию на  
дату оценки**

<b>Наименование</b>	<b>Значение</b>
Затратный подход, руб.	7 683 147
Сравнительный подход, руб.	Не применялся
Доходный подход, руб.	Не применялся
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб. (не включая НДС), в том числе:</b>	<b>7 683 147</b>
<b>Рыночная стоимость движимого имущества, руб. (не включая НДС)</b>	<b>6 179 873</b>
<b>Рыночная стоимость неотделимого оборудования холодильника, руб. (не включая НДС)</b>	<b>1 503 274</b>

*Источник: расчеты Оценщика*

Распределение рыночной стоимости единого объекта недвижимости **201 108 602 руб.** (без НДС, включая стоимости земельных участков и неотделимого оборудования холодильника) осуществлялось следующим образом:

- **Земельные участки**

Поскольку рыночная стоимость земельных участков, принадлежащих Заказчику на правах собственности, была определена в рамках отдельного расчета, которая составила 46 744 650 руб. (НДС не облагается), то распределение между оцениваемыми земельными участками осуществлялось пропорционально их площади.

- **Улучшения земельных участков.**

Поскольку Заказчиком была предоставлена информация о бухгалтерской стоимости, то рыночная стоимость 154 363 952 руб. (не включая НДС), приходящаяся на улучшения земельных участков (Здания с неотделимыми улучшениями и Сооружения) делилась пропорционально долям по первоначальной стоимости объектов этих групп, приведенной индексами КО-ИНВЕСТ к дате оценки. В дальнейшем, в рамках этих групп рыночная стоимость отдельных объектов определялась:

- **Здания.** Пропорционально общей площади;
- **Неотделимые улучшения.** Пропорционально долям по первоначальной стоимости объектов этих групп, приведенной индексами КО-ИНВЕСТ к дате оценки;
- **Сооружения.** Пропорционально долям по первоначальной стоимости объектов этих групп, приведенной индексами КО-ИНВЕСТ к дате оценки.
- **Неотделимое оборудование.** Рыночная стоимость неотделимого оборудования холодильника была определена в рамках затратного подхода и составила 1 503 274 руб. (включая НДС). На данную величину была уменьшена величина рыночной стоимости, приходящаяся на здание холодильника.

Результаты распределения представлены в Таблице на стр. 97.

## Глава 10. Итоговое заключение о величине рыночной стоимости Объекта оценки

Основываясь на фактах, предположениях, примененных при проведении настоящей оценки подходах и методах, описанных в настоящем Отчете ограничительных условиях и сделанных допущениях, учитывая назначение оценки, Оценщик пришел к выводу о том, что по состоянию на 31.12.2017 г. итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки составляет:

**207 288 475 (Двести семь миллионов двести восемьдесят восемь тысяч четыреста семьдесят пять) рублей**

Пообъектные результаты оценки представлены в таблице ниже.

Оценщик:

Марчук А.А.

---

**207,3  
млн рублей**

- итоговая величина рыночной стоимости  
Объекта оценки по состоянию на 31.12.2017 г.  
(округленно, не включая НДС)

**Пообъектные результаты расчета рыночной стоимости Объектов оценки**

<b>Инв. Номер</b>	<b>Наименование объекта</b>	<b>Группа Объектов оценки</b>	<b>Первоначальная стоимость на 31.12.2017 г., руб.</b>	<b>Остаточная стоимость на 31.12.2017 г., руб.</b>	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. не включая НДС/НДС не облагается)</b>
0000217	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли специального назначения, разрешенное использование: для строительства производственной базы, общая площадь 15 000 кв.м, кадастровый номер 50:21:0040112:150, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, с/о Картинский, д. Апаринки, участок 25Ю	ЗУ	523 524,35	523 524,35	42 885 000
0000192	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование ШРП, общая площадь 20 кв.м, кадастровый номер 50:21:040112:642, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, в районе д. Апаринки	ЗУ	11 002,50	11 002,50	57 180
0000216	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенного использования: размещение производственной базы, общая площадь 1 330 кв.м, кадастровый номер 50:21:0040112:682, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, в районе д. Апаринки	ЗУ	227 575,67	227 575,67	3 802 470
0000051	Нежилое административное здание с проходной и котельной, назначение: объекты нежилого назначения, общая площадь 532,7 кв.м., инв. № 095:032-12425, лит. А-А1-а, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:741, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о "Совхоз им.Ленина", д. Апаринки, владение № 1	здания	10 174 162,30	2 617 419,54	7 441 146
0000150	Теплая стоянка, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 414,2 кв.м., инв. № 32-12425, лит. Е, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:137, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, д. Апаринки, владение № 1	здания	1 281 816,79	375 338,71	5 785 850
00000052, 0000107, 00000054, 0000108, 00000053	Нежилое здание - бытовое помещение с грузовой рампой-навесом, общая площадь 4 578,4 кв.м., инв. № 095:032-12425, лит. Б-Б1-Б2-Б3-Б4-Н-Н1, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:740, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им.Ленина», д. Апаринки, владение № 1	здания	39 224 909,05	18 484 263,86	63 954 461
00000055, 00000059	Нежилое здание - насосная с пожарными резервуарами, общая площадь 83,10 кв.м., инв. № 12425, лит. В, Г1, Г2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040220:739, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленина», д. Апаринки, владение № 1	здания	1 262 242,89	379 669,07	1 505 830

Инв. Номер	Наименование объекта	Группа Объектов оценки	Первоначальная стоимость на 31.12.2017 г., руб.	Остаточная стоимость на 31.12.2017 г., руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. не включая НДС/НДС не облагается)
0000154	Холодильник-2 с гаражом, КПП, навесами, рампой и крыльцом, назначение: другие сооружения, общая площадь 1 472,30 кв.м., инв. № 32-12425, лит. Д-д-д1-д2,Д1,Д2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:749, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, д. Апаринки, владение 1	здания	18 047 099,99	11 648 127,83	19 062 896
0000060	Нежилое здание - КНС с резервуаром ливневых стоков, общая площадь 82,90 кв.м., инв. № 12425, лит. Г4, Г5, кадастровый (условный номер) 50:21:0040102:130, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленина», д. Апаринки, владение № 1	здания	2 651 104,59	29 460,71	1 158 008
0000064	Сооружение - автостоянка, общая площадь 806,7 кв.м, инв. № 12425, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:737, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленина», д. Апаринки, владение № 1	сооружения	721 362,24	7 970,27	1 367 740
0000058	Напорная канализация, назначение: канализование, протяженность 672 м, инв.№095:032-12425-к, лит. К, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:127, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	сооружения	1 682 143,68	0	3 189 431
0000063	Сооружение - забор, общая площадь 1308,7 кв.м, инв.№12425, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:187, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им.Ленина», д. Апаринки, владение № 1	сооружения	931 133,59	239 545,61	1 765 477
0000067	Кабельная линия 0,4 кВ, назначение: электроснабжение, протяженность 600 м, инв.№095:032-12425-к, лит. К1, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:747, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	сооружения	1 498 336,60	408 829,50	2 840 923
0000068	Кабельная линия10,0 кВ, назначение: электроснабжение, протяженность 4400 м, инв. № 095:032-12425-к, лит. К2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:746, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	сооружения	10 260 425,68	5 172 846,51	19 454 293
0000066	Газопровод среднего и низкого давления, назначение: газоснабжение, протяженность 992 м, инв. № 095:032-12425-к, лит. 1Г, 2Г, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:753, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	сооружения	1 660 809,79	0	3 148 981
0000069	Линия оптическоговолоконной связи, назначение: электросвязь, протяженность 3730 м, инв.№095:032-12425-к, лит. К3, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:133, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	сооружения	1 493 180,33	0	2 831 146
0000029	Моноблок BRS 245 N199F, заводской номер 030280A, инв. № 0000030	ДИ	246 348,78	0	208 226
0000030	Моноблок BRS 245 N199F, заводской номер 030283A, инв. № 0000031	ДИ	246 348,78	0	208 226
0000031	Моноблок BRS 245 N199F, заводской номер 030282A, инв. № 0000032	ДИ	246 348,78	0	208 226
0000032	Моноблок BRS 245 N199F, заводской номер 030281A, инв. № 0000029	ДИ	246 348,78	0	208 226
0000028	Моноблок BRS 245 N199F, заводской номер 030284A, инв. № 0000028	ДИ	246 348,78	0	208 226

Инв. Номер	Наименование объекта	Группа Объектов оценки	Первоначальная стоимость на 31.12.2017 г., руб.	Остаточная стоимость на 31.12.2017 г., руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. не включая НДС/НДС не облагается)
0000076	Моноблок BRS 245 T199F, заводской номер 030313A, инв. № 0000076	ДИ	573 995,52	0	485 170
0000191	Моноблок BRS 250 NO Zannotti, заводской номер 0843181A инв.№0000191	ДИ	686 792,80	0	316 114
0000077	Моноблок PRS 150 T199F, заводской номер 030311A инв.№00000077	ДИ	226 390,46	0	191 357
0000079	Моноблок PRS 245 T199F, заводской номер 030314A инв.№00000079	ДИ	273 291,97	0	231 000
0000155	Оборудование холодильной камеры (центральная холодильная машина, конденсатор) инв.№0000155	ДИ неотд	3 175 597,46	0	1 442 515
0000153	Оборудование холодильной камеры (шкаф, щит распределительный) инв.№0000153	ДИ неотд	112 033,90	0	60 759
0000151	Вводное распределительное устройство инв.№0000151	ДИ	11 630,51	0	6 139
0000113	Выпрямитель ВД-306 (60-315А) (380 В) инв.№0000113	ДИ	14 576,27	0	10 091
0000099	Газопоршневой эл. Агрегат, инв.№0000099	ДИ	650 533,00	0	549 863
0000087	Комплекс ТСО и ППА, инв.№0000087	ДИ	35 703,37	0	22 142
0000111	Компрессор Frascold V1571Y (с ТЭНом и РКС) , инв.№0000111	ДИ	93 258,64	0	57 730
0000090	Компьютер Ultra OfficeModel, инв.№0000090	ДИ	13 002,44	0	8 064
0000021	Компьютер Ultra pentium III, инв.№0000021	ДИ	35 794,52	0	25 597
0000022	Компьютер Ultra pentium III, инв.№0000022	ДИ	20 381,13	0	14 575
0000092	Кондиционер LG S-12LN, инв.№0000092	ДИ	28 608,25	0	24 181
0000091	Кондиционер LG S-12LN, инв.№0000091	ДИ	28 608,24	0	24 181
0000093	Кондиционер LG S-30LN, инв.№0000093	ДИ	45 773,20	0	38 690
0000112	Котел отопительный, инв.№00000112	ДИ	31 946,00	0	21 298
0000097	Медиа-конвертер Transition с патч-кабелем SC-ST, инв.№0000096	ДИ	14 052,31	0	7 295
0000096	Медиа-конвертер Transition с патч-кабелем SC-ST, инв.№0000097	ДИ	14 052,30	0	7 295
0000089	Мини-АТС Panasonic KX-TD1232RU, инв.№0000089	ДИ	35 371,12	0	21 936
0000088	Насос канализационный APG 50.31.3 №96002625, инв.№0000088	ДИ	40 277,79	0	29 495
0000116	Насос канализационный SEG40.31.3, инв.№00000116	ДИ	51 813,97	0	26 079
0000080	Оборудование котельной, инв.№0000, инв.№0000080	ДИ	1 049 616,01	0	887 188
0000083	Оборудование насосной, инв.№00000083	ДИ	373 931,56	0	316 066
0000072	Пожарная сигнализация, инв.№00000072	прочее	496 494,97	0	812 275
0000092	Пожарная сигнализация 3 этажа, инв.№00000092	прочее	35 224,69	0	57 628
0000109	Расходомер-счетчик стоков Днепр-7 Ду50, №2, инв.№0000109	ДИ	27 650,00	0	20 717
0000073	Система теленаблюдения, инв.№00000073	прочее	276 851,30	0	452 934
0000074	Система телефонной связи, инв.№00000074	прочее	596 228,04	0	975 440
0000212	Снегоуборщик Craftsman 88830, инв.№0000212	ДИ	79 990,00	0	30 742

Инв. Номер	Наименование объекта	Группа Объектов оценки	Первоначальная стоимость на 31.12.2017 г., руб.	Остаточная стоимость на 31.12.2017 г., руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. не включая НДС/НДС не облагается)
0000208	Турникет+штанги+зар.уст+аккумулятор+фонарь, инв.№0000208	ДИ	43 037,43	0	16 472
0000193	Цифровой регистратор на HDD.LTV-DVR-16A-TX.16-кана, инв.№0000193	ДИ	25 355,46	0	9 110
0000070	Наружное освещение, инв.№00000070	прочее	752 901,74	0	1 231 761
0000002	GRT 39 ND Шкаф д/одежды с вешелкой "Стило" (св. орех) , инв.№00000002	ДИ	10 785,60	0	9 854
0000003	MRT 12 ND Столик переговорный "Стило" (св. орех) , инв.№00000003	ДИ	13 255,68	0	10 982
0000001	SMT 20 ND Стол "Стило"(св.орех) , инв.№00000001	ДИ	15 069,60	0	12 485
0000004	Д1-01 Квадро Кресло к/зам. (030-т. кор./025-дерево, инв.№00000004	ДИ	25 200,00	0	20 878
0000005	Духовка ARISTON HB 50 A, инв.№00000005	ДИ	12 435,00	0	5 214
0000006	Кухня ELICA, инв.№00000006	ДИ	87 583,33	0	72 563
0000007	Набор корпусной мебели, инв.№00000007	ДИ	135 021,83	0	111 866
0000152	Стеллажное оборудование, инв.№0000152	ДИ	2 292 947,22	0	1 243 523
0000008	Холодильник WHIRLPOOL ARZ/539/H/silver, инв.№00000008	ДИ	23 700,00	0	20 033
0000009	Шкаф для одежды 7 секций В-608(орех) , инв.№00000009	ДИ	10 440,00	0	8 650
0000024	ТУМ180-П на базе МТЗ, инв.№0000024	ДИ	318 561,75	0	224 108
0000057	Ангар, инв.№00000057	прочее	25 669,37	0	21 489
0000056	Артезианская скважина, инв.№00000056	прочее	359 294,43	92 432,28	434 670
0000210	Артезианская скважина №2, инв.№0000210	прочее	657 627,12	206 527,93	1 075 890
0000149	Асфальтовое покрытие, инв.№0000149	прочее	2 689 210,77	787 448,21	4 399 598
0000209	Ворота откатные 6000*2000, инв.№0000209	прочее	100 000,00	76 731,16	142 013
0000062	Площадка производственная, инв.№00000062	прочее	3 817 931,64	982 206,48	6 246 205
0000027	Подъездная дорога, инв.№0000027	прочее	817 496,51	9 032,27	1 550 015
0000026	Сетчатое ограждение, инв.№0000026	прочее	104 516,64	26 887,92	198 169
0000061	Очистные сооружения ливневой канализации, инв.№00000061	прочее	589 327,44	6 512,39	964 150
0000117	Очистные сооружения ливневых и талых вод, инв.№0000117	прочее	484 260,28	117 720,89	792 259
<b>ИТОГО</b>			<b>115 443 674,52</b>	<b>42 431 073,66</b>	<b>207 288 475</b>

Источник: расчеты Оценщика

## Глава 11. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, сформулированы в Задании на оценку (Приложение №1 к Договору об оценке № 37/18/3-2018 от 26.02.2018 г.)

В ходе выполнения настоящего исследования Оценщиками дополнительно использовались следующие допущения и ограничительные условия, которые являются неотъемлемой частью представленного Отчета:

- Исходя из целей оценки и назначения настоящего Отчета об оценке, в данной работе оценивается величина рыночной стоимости Объекта оценки. Отчет об оценке достоверен в полном объеме и лишь для указанных в нем целей;
- Информация, предоставленная сторонними организациями и специалистами, представляется Оценщикам надежной. Тем не менее, Оценщики не предоставляют гарантий или иных форм подтверждения ее полной достоверности. Все использованные Оценщиками при подготовке настоящего Отчета данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как их собственные утверждения;
- При проведении оценочных работ и составлении настоящего Отчета Оценщики исходили из того, что вся информация об Объекте оценки, представленная Заказчиком, является достоверной и не требует дальнейшей проверки. Тем не менее, Оценщики не несут ответственности за достоверность такой информации;
- Сведения о правоустанавливающих документах, а также информация о наличии обременений, были предоставлены Заказчиком, подписаны уполномоченным лицом Заказчика и заверены в установленном порядке (порядок предоставления информации Оценщику приведен в п. 11. ФСО №3). В связи с этим Оценщики исходили из достоверности правоустанавливающих документов на Объект оценки и предположения, что объекты, предъявленные к оценке, не обременены залогом и другими обязательствами, кроме оговоренных в настоящем Отчете;
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
- Ни Заказчик, ни Оценщики не могут разглашать содержание настоящего Отчета без предварительного письменного согласования, если это не связано для Заказчика с целями проведенной оценки;
- Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки признается действительной по состоянию на дату оценки: 31.12.2017 г. В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, утверждены Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 г., ФСО №7,

утвержден Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., ФСО №10, утвержден Приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015 г.), итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, указанная в настоящем Отчете об оценке, может быть 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;

- Осмотр Объекта оценки был проведен 05.03.2018 г., после даты оценки. В связи с этим Оценщиком сделано предположение, что никаких существенных изменений с техническим состоянием Объектов с даты оценки (31.12.2017 г.) до даты осмотра не произошло.

# Приложение

## Приложение 1. Сведения об Оценщиках Исполнителя

ФИО, контактный телефон Оценщика, адрес электронной почты оценщика	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Стаж работы в оценочной деятельности	Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Местонахождение Оценщика
Марчук Андрей Александрович тел. +7 (495) 648 9599, info@rusvs.ru	Действительный член Российского общества оценщиков, свидетельство о членстве в СРО РОО, номер в реестре - 000179  ООО «Российское общество оценщиков» (РОО): Россия, 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., 2А, офис 5	Диплом о высшем образовании Архангельского государственного технического университета, квалификация «инженер-строитель» по специальности «Промышленное и гражданское строительство», БВС № 0221245 от 22.06.1999 г.  Диплом о профессиональной переподготовке Института повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве РФ по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП № 064605 от 16.02.2001 г.  Свидетельство о повышении квалификации Международной академии оценки и консалтинга по программе «Оценочная деятельность», № 2172 от 27.02.2015 г.	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-074607/17 от 20.11.2017 г. СПАО «Ингосстрах»  Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-000179 от 07.04.2017 г. СПАО «Ингосстрах», ОАО «АльфаСтрахование»	с 1998 г.	2-8/тд от 24.11.2008 г.	Россия, 127018, г. Москва, 1-й Вышеславцев пер., 6

Источник: данные «РСО»

## Приложение 2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Стандарты, применяемые Оценщиками при выполнении настоящей работы:

- Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:
  - Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015 г.,
  - Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015 г.,
  - Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015 г.
  - Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014 г.
  - Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10), утвержденный Приказом МЭРТ РФ №328 от 01.06.2015 г.
- Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков, утвержденный Советом РОО 23.12.2015г. – М., 2015 г.

Обоснованием использования указанных в п. 1 стандартов ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3 является обязательность их применения в оценочных отчетах с точки зрения Российского законодательства (135-ФЗ «Об оценочной деятельности», статья 15). Применение ФСО №7 «Оценка недвижимости» также обязательно в случаях, когда объектом оценки является объект недвижимости. Применение ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования» также обязательно в случаях, когда объектом оценки является объект движимое имущество. Поскольку в рамках данного отчета оценке подлежит недвижимое и движимое имущество, применение ФСО №7 и ФСО №10 также обязательно с точки зрения законодательства.

Обоснованием применения указанных в п. 2 стандартов является статья 15 135-ФЗ «Об оценочной деятельности», где сказано, что оценщик обязан соблюдать требования стандартов и правил саморегулируемой организации, членом которой он является. Соответственно, в п. 2 указаны стандарты СРО, членами которых являются оценщики, написавшие данный отчет, и применение которых обязательно с точки зрения законодательства.

### Приложение 3. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

В соответствии с требованиями 135-ФЗ, а также СРО оценщиков, лица, подписавшие настоящий Отчет, заявляют о нижеследующем:

- Оценщики, проводившие оценку, не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - заказчика, а также лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, либо состоящими с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщики не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщиков.
- Юридическое лицо (исполнитель) не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.
- Все факты, представленные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности;
- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничительных условий;
- Оценщики не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в оцениваемой собственности, а также не имеют личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных Сторон;
- Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в настоящем Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Кодексом этики Российского общества оценщиков (СОО РОО 2015 г.);
- Оценщики, подписавшие настоящий Отчет, обладают необходимым профессиональным образованием для осуществления оценочной деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- Анализ, мнения и выводы Оценщиков были получены, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Международными стандартами оценки, Международными стандартами финансовой отчетности, Федеральными стандартами оценки, Сводом стандартов оценки Российского Общества Оценщиков, а также действующим российским законодательством.

## Приложение 4. Методика оценки недвижимости

Базовые принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости имущества, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, а также наилучшего и наиболее эффективного использования.

Классическими подходами в оценке стоимости являются:

- Затратный подход;
- Сравнительный подход (в терминах МСО – рыночный подход);
- Доходный подход (в терминах МСО – подход на основе капитализации дохода).

### **Затратный подход**

Международные стандарты оценки дают следующее описание затратного подхода:

Затратный подход обеспечивает получение показателя стоимости базируясь на использовании экономического принципа, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше, чем сумму затрат, необходимую для получения актива равной полезности, будь то посредством его покупки или строительства.

Этот подход основан на принципе, утверждающем, что цена, которую покупатель заплатил бы на рынке за оцениваемый актив, в отсутствие усложняющих факторов продолжительного времени и связанных с этим неудобств и рисков, не будет превышать затрат на приобретение или строительство эквивалентного актива. Часто по причине возраста или устаревания оцениваемый актив оказывается менее привлекательным, чем альтернативные активы, которые могут быть приобретены или построены. Если это так, то в зависимости от требуемой базы оценки в затраты на альтернативный актив может потребоваться внести те или иные корректировки (МСО-2011, глава «Принципы МСО», п. 63-64).

Российский стандарт оценки ФСО №1 дает следующее определение:

«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».

Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Таким образом, затратный подход основывается на том факте, что покупатель не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую ему обойдется воссоздание аналогичного по назначению и качеству объекта на дату оценки без существенных дополнительных издержек. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной

копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Согласно ФСО №7 (п. 24в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

### **Последовательность определения стоимости Объекта оценки**

Согласно п. 24 ФСО №7 затратный подход предполагает следующую последовательность действий:

- Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- Определение прибыли предпринимателя;
- Определение износа и устареваний;
- Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования (ФСО №7, п. 24д).

### **Сравнительный подход (рыночный подход)**

Сравнительный подход в рамках Международных стандартов оценки описывается следующим образом:

Сравнительный подход обеспечивает получение показателя стоимости путем сравнения оцениваемого актива с идентичными или аналогичными активами, в отношении которых доступна информация о ценах. В рамках данного подхода первым шагом является рассмотрение цен по сделкам с идентичными или аналогичными активами, которые недавно произошли на рынке. Если наблюдается недостаточное количество сделок, также может оказаться целесообразным рассмотреть цены предложения по идентичным или схожим активам, которые были выставлены на продажу, при условии, что уместность такой информации четко определена и была подвергнута критическому анализу. Для отражения различий между условиями фактической сделки и допущениями, лежащими в основе используемой базы оценки, или прочими допущениями, сделанными в процессе проводимой оценки, может оказаться необходимым ввести в ценовую информацию по некоторым сделкам определенные поправки. Также могут наблюдаться различия между оцениваемым активом и его аналогами в части правовых, экономических и физических характеристик (МСО-2011, глава «Принципы МСО», п. 57-58).

Российские стандарты оценки ФСО №1 дают следующее определение сравнительного подхода:

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

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. В условиях «пассивного» рынка продаж некоторые выводы могут быть также сделаны исходя из информации о ценах предложения, которые демонстрируют факт существования подобных объектов на рынке.

### **Последовательность определения стоимости Объекта оценки**

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- Выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- Скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

### **Доходный подход (подход капитализации дохода)**

Международные стандарты оценки дают следующее описание доходного подхода:

Доходный подход обеспечивает получение показателя стоимости путем приведения будущих денежных потоков к единой текущей капитальной стоимости.

В данном подходе анализируется доход, который актив будет создавать на протяжении срока его полезного использования, а показатель стоимости определяется посредством капитализации. Капитализация подразумевает преобразование доходов в сумму капитала путем применения соответствующей ставки дисконтирования. Поток доходов может быть определен в соответствии с договором или договорами или иметь недоговорную основу, например, быть в форме ожидаемой прибыли, получаемой от использования или сохранения активов (МСО-2011, глава «Принципы МСО», п. 59-60).

Доходный подход в соответствии с российскими стандартами оценки – это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Настоящий подход подразумевает, что стоимость оцениваемого объекта на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от использования или размещения на территории объектов доходного бизнеса. Характер использования оцениваемого объекта выбирается исходя из анализа наилучшего и наиболее эффективного использования. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

### **Последовательность определения стоимости Объекта оценки**

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- Установить период прогнозирования, то есть период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- Исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- Определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- Осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

### **Согласование полученных результатов**

В результате применения разных подходов Оценщики получают несколько ориентиров рыночной стоимости, на основании которых делает итоговое заключение о величине рыночной стоимости. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный Оценщиком способ согласования, а также все сделанные Оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы.

Наиболее часто при согласовании результатов применяется аппарат математического взвешивания. При этом веса назначаются экспертно с учетом:

- Цели оценки;
- Вида оцениваемого имущества;
- Достоверности данных, использованных при расчетах.

## Приложение 5. Методика оценки объектов недвижимости в рамках затратного подхода

### *Общая методика оценки недвижимости затратным подходом*

Согласно Федеральным стандартам оценки №1, в рамках затратного подхода необходимо определить затраты на воспроизводство (замещения) объектов недвижимости.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Вид затрат (воспроизводства/замещения) определяется Оценщиками в каждом конкретном случае исходя из наличия доступной и достоверной информации, как по объектам оценки, так и рыночной информации (стоимость строительства аналогов, наличие сметной документации и т.п.).

Согласно ФСО №7, расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ (ФСО №7, п. 24ж). Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок (ФСО №7, п. 24з).

### *Определение затрат на воспроизводство (замещение) улучшений земельного участка*

В современной практике для оценки затратным подходом применяют следующие методы определения затрат на воспроизводство (замещение):

- Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы). Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости. Единицами измерения могут быть 1

стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади и т.п. При этом методе используются справочники Укрупненных показателей восстановительной стоимости, Справочники оценщика КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания», «Жилые дома», «Складские здания и сооружения», «Сооружения городской инфраструктуры», «Общественные здания», «Магистральные сети и транспорт» и др.

- Метод укрупненных элементарных показателей стоимости. Суть метода заключается в расчете стоимости строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов здания: фундаментов, стен, перекрытий, крыши, инженерного оборудования и т.д. При этом методе используются справочники Укрупненных показателей Базисной стоимости по видам работ, Укрупненных сметных норм на виды работ, Справочники оценщика КО-ИНВЕСТ «Стоимость конструктивных элементов» и др.
- Метод единичных расценок. Техника применения метода заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с использованием единичных расценок. Источниками информации, необходимой для определения стоимости, являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ, а также сметы на оцениваемый объект. Для расчетов часто используются справочники ЕРЕР-84, СНИР-91, ФЕР-2000 или ТЕР-2000.
- Метод индексации балансовой стоимости. Метод основан на использовании бухгалтерских данных. Первоначальная балансовая стоимость отражает сумму фактически осуществленных затрат на создание объекта. На основании индексов цен в строительстве, данные затраты пересчитываются в цены на дату оценки. Информационным источником для определения индексов могут служить Межрегиональные информационно-аналитические бюллетени «Индексы цен в строительстве» (КО-ИНВЕСТ), данные Росстата РФ, Региональных Центров Ценообразования в строительстве при Госстрое РФ и др.

В настоящем Отчете для определения затрат на воспроизводство (замещение) Оценщиками использовался метод индексации балансовой стоимости.

#### *Метод индексации балансовой стоимости для расчета стоимости улучшений*

Данный метод был применен для расчета стоимости тех объектов, по которым Предприятие не предоставило Консультантам информацию, необходимую для расчета затрат на воспроизводство (замещение) другими методами.

Расчет затрат на воспроизводство (замещение) в данном случае проводился по следующей формуле:

$$C_{в(з)} = C_{бс} \cdot K_{бс-до}, \text{ где:}$$

$C_{в(з)}$  – затраты на воспроизводство (замещение), ден. ед.;

$C_{бс}$  – первоначальная балансовая стоимость, ден. ед.;

$K_{бс-до}$  – коэффициент индексации балансовой стоимости к дате анализа, доли ед.

Для индексации первоначальной балансовой стоимости использовались индексы удорожания строительно-монтажных работ, публикуемые в разделе 2.1. Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» («КО-ИНВЕСТ»).

Индексация объектов недвижимости, которые были приобретены или построены Предприятием ранее 01.01.1997 г., производилась с даты актуальности балансовой стоимости.

Индексация объектов недвижимости, которые были приобретены или построены Предприятием позднее 01.01.1997 г., производилась с даты постановки объектов на баланс.

### **Определение накопленного износа улучшений**

Накопленный износ отражает потерю стоимости, вызванную снижением потребительной стоимости объекта в процессе эксплуатации вследствие естественного старения и природных воздействий, а также изменения методов строительства и технологий производства. Выделяют физический износ, а также функциональное и внешнее устаревания.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния. Методы определения физического износа условно могут быть разделены на три группы:

- По техническому состоянию

В соответствии с общепринятой методикой, износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле затратах на воспроизводство (замещение). При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и его техническое диагностирование.

- По индивидуальным срокам службы

В основе лежит принцип нормативных сроков службы конструктивных элементов или объекта в целом. В данном случае подразумевается нормальный износ, возникший за период эксплуатации, а также износ вследствие воздействия различных факторов при нарушении норм эксплуатации. Индивидуальные сроки службы устанавливаются, как правило, изготовителем или реже эксплуатирующей организацией. Часть объектов, например, промышленных объектов с повышенной опасностью эксплуатации, освидетельствуется Ростехнадзором РФ.

- По нормативным срокам службы

Принцип нормального физического срока службы единичного объекта основных фондов с учетом климатических условий и режима сменности лежит в основе «Единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР». Данные о сроках полезного использования для различных групп основных средств приведены также в Постановлении Правительства РФ от 1.01.2002г. № 1 «О классификации основных средств». Помимо этого, информация о сроках полезного использования, как правило, содержится в технических паспортах на изделия.

Для определения физического износа анализируемых объектов Консультанты использовали:

- Метод срока жизни;
- Расчет физического износа по бухгалтерским данным.

Расчет физического износа по бухгалтерским данным применялся в случае определения затрат на воспроизводство (замещение) Объектов анализа методом индексации балансовой стоимости в случае недостаточного объема информации для определения срока экономической жизни объектов. Для остальных объектов при расчете физического износа Консультанты использовали метод срока жизни.

### Метод срока жизни

Физический износ в данном случае определяется по следующей формуле:

$$D_{\phi} = \frac{T_{\text{эф}}}{T_{\text{э}}}, \text{ где:}$$

$D_{\phi}$  – физический износ объектов исследования, доли ед.;

$T_{\text{эф}}$  – эффективный возраст объектов исследования, лет;

$T_{\text{э}}$  – срок экономической жизни объектов исследования, лет.

Для определения срока экономической жизни Консультанты опирались на информацию из следующих источников:

- Marshall Valuation Service. Marshall & Swift. The building cost people. 2005 Marshall & Swift/ BOECKH, LLC and its licensors;
- Консультации технических специалистов анализируемого и других Предприятий;
- В качестве эффективного возраста анализируемых объектов недвижимости принимался фактический возраст объектов.

Когда эффективный возраст анализируемых объектов был больше или близок к сроку экономической жизни объектов, Консультанты определяли физический износ экспертным методом на основании шкалы экспертных оценок для определения износа.

Анализ технического состояния объектов недвижимости	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
Отличное	«Почти новое» здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	До 5
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли, и т.д.)	от 30 до 50
Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания	от 50 до 75
Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

Источник: данные Оценщиков

### Метод расчета износа по бухгалтерским данным

Физический износ анализируемого Объекта в данном случае определяется как отношение накопленного износа амортизации по бухгалтерским данным на дату анализа к его первоначальной балансовой стоимости.

Когда эффективный возраст анализируемого объекта был больше или близок к сроку экономической жизни объекта, Консультанты определяли физический износ экспертным методом.

### Функциональное устаревание

«Функциональное и техническое устаревание может вызываться прогрессом техники, благодаря которому создаются новые активы, обеспечивающие более эффективную поставку товаров и услуг. Современные методы производства могут делать существующие активы полностью или частично устаревшими с точки зрения эквивалентности текущих затрат» (МР8. Затратный подход для финансовой отчетности. п. 5.4.4.).

### Внешнее устаревание

«Экономическое устаревание, являющееся результатом внешних воздействий, может влиять на стоимость актива. К внешним факторам можно отнести меняющиеся экономические условия, которые затрагивают спрос на товары и услуги и прибыльность организаций бизнеса.» (МР8. Затратный подход для финансовой отчетности. п. 5.4.5.).

Накопленный износ анализируемых объектов определяется по формуле:

$$D_H = (1 - (1 - D_\phi) \cdot (1 - D_{\phi ун}) \cdot (1 - D_в)), \text{ где:}$$

- $D_H$  – накопленный износ, доли ед.;
- $D_\phi$  – физический износ, доли ед.;
- $D_{\phi ун}$  – функциональное устаревание, доли ед.;
- $D_в$  – внешнее устаревание, доли ед.

#### *Расчет справедливой стоимости зданий и сооружений*

Расчет рыночной стоимости зданий и сооружений производится по формуле:

$$C_{рс} = C_{в(з)} \cdot (1 - D_H), \text{ где:}$$

- $C_{рс}$  – рыночная стоимость анализируемых объектов, ден. ед.;
- $C_{в(з)}$  – затраты на воспроизводство (замещение), ден. ед.;
- $D_H$  – накопленный износ, доли ед.

## Приложение 6. Приложение к Главе 5 «Расчет рыночной стоимости Объектов оценки в рамках затратного подхода»

### Расчет величины рыночной стоимости оцениваемых Объектов недвижимого имущества методом сравнительной единицы в рамках затратного подхода

#### Краткая характеристика Объектов оценки

Наименование основного средства	Наименование основного средства	Год постройки/ постановки на учет	Технические характеристики	Количество единиц измерения по объекту оценки	Единица измерения	Класс конструктивной системы
Нежилое административное здание с проходной и котельной, назначение: объекты нежилого назначения, общая площадь 532,7 кв.м., инв. № 095:032-12425, лит. А-А1-а, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:741, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о "Совхоз им.Ленина", д. Апаринки, владение № 1	Нежилое административное здание с проходной и котельной	01.07.2002	Площадь 532,7 кв.м., строительный объем 2161 куб.м., материал стен кирпич	2 161	куб. м	КС-1
Теплая стоянка, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 414,2 кв.м., инв. № 32-12425, лит. Е, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:137, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, д. Апаринки, владение № 1	Теплая стоянка	01.07.2006	Площадь 414,2 кв.м., строительный объем 1849 куб.м., материал стен профнастил с утеплителем	1 849	куб. м	КС-6
Нежилое здание - бытовое помещение с грузовой рампой-навесом, общая площадь 4 578,4 кв.м., инв. № 095:032-12425, лит. Б-Б1-Б2-Б3-Б4-Н-Н1, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:740, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им.Ленина», д. Апаринки, владение № 1	Нежилое здание - бытовое помещение с грузовой рампой-навесом	01.07.2002	Площадь 4232,6 кв.м., строительный объем 25537 куб.м., материал стен пеноблок, плита	25 537	куб. м	КС-1
Нежилое здание - насосная с пожарными резервуарами, общая площадь 83,10 кв.м., инв. № 12425, лит. В, Г1, Г2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040220:739, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленина», д. Апаринки, владение № 1	Здание	01.07.2002	Площадь 107,8 кв.м., строительный объем 323 куб.м.	323	куб. м	КС-1
	Резервуар 1	01.07.2002	Объем 100 куб.м., материал ж/б	100	куб. м	КС-10
	Резервуар 2	01.07.2002	Объем 100 куб.м., материал ж/б	100	куб. м	КС-10
Холодильник-2 с гаражом, КПП, навесами, рампой и крыльцом, назначение: другие сооружения, общая площадь 1 472,30 кв.м., инв. № 32-12425, лит. Д-д-д1-д2,Д1,Д2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:749, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, д. Апаринки, владение 1	Холодильник-2 с гаражом, КПП, навесами, рампой и крыльцом	01.07.2006	Площадь 1 472,30 кв.м., строительный объем 11712 куб.м., материал стен профнастил с утеплителем	11 712	куб. м	КС-4

Наименование основного средства	Наименование основного средства	Год постройки/ постановки на учет	Технические характеристики	Количество единиц измерения по объекту оценки	Единица измерения	Класс конструктивной системы
Нежилое здание - КНС с резервуаром ливневых стоков, общая площадь 82,90 кв.м., инв. № 12425, лит. Г4, Г5, кадастровый (условный номер) 50:21:0040102:130, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленина», д. Апаринки, владение № 1	Здание	01.07.2002	Площадь 82,9 кв.м., строительный объем 245 куб.м.	245	куб. м	КС-1
	Резервуар	01.07.2002	Объем 244,5 куб.м., материал ж/б	244,5	куб. м	КС-10
Сооружение - автостоянка, общая площадь 806,7 кв.м, инв. № 12425, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:737, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленина», д. Апаринки, владение № 1	Сооружение - автостоянка	01.07.2002	Площадь 806,7 кв.м.	806,7	кв. м	КС-8
Напорная канализация, назначение: канализование, протяженность 672 м, инв.№095:032-12425-к, лит. К, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:127, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	Напорная канализация	01.07.2002	Протяженность 672 м., диаметр трубопровода 100 мм, материал трубопровода полиэтилен	672	м	КС-8
Кабельная линия 0,4 кВ, назначение: электроснабжение, протяженность 600 м, инв.№095:032-12425-к, лит. К1, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:747, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	Кабельная линия 0,4 кВ	01.07.2002	Протяженность 600 м., 2 кабеля марки АВБ6ШВ сечением 4x150 (4 жилы по 150 мм2), напряжение 380 вольт	600	м	КС-14
Кабельная линия 10,0 кВ, назначение: электроснабжение, протяженность 4400 м, инв. № 095:032-12425-к, лит. К2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:746, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	Кабельная линия 10,0 кВ	01.07.2002	Протяженность 4400 м., 2 кабеля марки АСБл-10 сечением 3x240 (3 жилы по 240 мм2), напряжение 10 киловольт	4 400	м	КС-14
Газопровод среднего и низкого давления, назначение: газоснабжение, протяженность 992 м, инв. № 095:032-12425-к, лит. 1Г, 2Г, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:753, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	Газопровод	01.07.2002	Протяженность 947 м., диаметр трубопровода 160 мм, материал трубопровода полиэтилен	947	м	КС-12
	Газопровод	01.07.2002	Протяженность 45 м., диаметр трубопровода 159 мм, материал трубопровода сталь	45	м	КС-8
Линия оптического волоконной связи, назначение: электросвязь, протяженность 3730 м, инв.№095:032-12425-к, лит. К3, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:133, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	Линия оптического волоконной связи	01.07.2002	Протяженность 3730 м., кабель ОМЗКГ-10-01-0,22-8-(7,0)	3 730	м	КС-14

Наименование основного средства	Наименование основного средства	Год постройки/ постановки на учет	Технические характеристики	Количество единиц измерения по объекту оценки	Единица измерения	Класс конструктивной системы
Артезианская скважина, инв.№00000056	Артезианская скважина	01.07.2005	Глубина 100м, диаметр 324мм/219мм	100	м	КС-12
Артезианская скважина №2, инв.№0000210	Артезианская скважина №2	01.07.2003	Глубина 145м, диаметр 325мм/219мм	145	м	КС-12
Асфальтовое покрытие, инв.№0000149	Асфальтовое покрытие	01.07.2003	Площадь 10091,19 кв.м.	10 091	кв. м	КС-8
Площадка производственная, инв.№00000062	Площадка производственная	01.07.2003	Площадь 16 330 кв.м.	16 330	кв. м	КС-8

Источник: данные Предприятия

### Краткая характеристика объектов-аналогов

Наименование основного средства	Наименование основного средства	Год постройки/ постановки на учет	Справочник	Объект аналог (шифр по справочнику)	Стоимость единицы измерения в ценах источника (Co), руб.	Количество единиц измерения по объекту-аналогу
Нежилое административное здание с проходной и котельной, назначение: объекты нежилого назначения, общая площадь 532,7 кв.м., инв. № 095:032-12425, лит. А-А1-а, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:741, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о "Совхоз им.Ленина", д. Апаринки, владение № 1	Нежилое административное здание с проходной и котельной	01.07.2002	Общественные здания 2014	ruO3.03.000.0001	8 973	10 000
Теплая стоянка, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 414,2 кв.м., инв. № 32-12425, лит. Е, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:137, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, д. Апаринки, владение № 1	Теплая стоянка	01.07.2006	Промышленные здания 2015	ruП3.11.000.0174	4 513	43 580
Нежилое здание - бытовое помещение с грузовой рампой-навесом, общая площадь 4 578,4 кв.м., инв. № 095:032-12425, лит. Б-Б1-Б2-Б3-Б4-Н-Н1, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:740, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им.Ленина», д. Апаринки, владение № 1	Нежилое здание - бытовое помещение с грузовой рампой-навесом	01.07.2002	Общественные здания 2014	ruO3.06.000.0025	4 879	20 000
Нежилое здание - насосная с пожарными резервуарами, общая площадь 83,10 кв.м., инв. № 12425, лит. В, Г1, Г2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040220:739, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленина», д. Апаринки, владение № 1	Здание	01.07.2002	Промышленные здания 2015	ruП3.07.000.0002	4 856	1 200
	Резервуар 1	01.07.2002	Сооружения городской инфраструктуры 2014	ИЗ.07.034.0001	27 493	
	Резервуар 2	01.07.2002	Сооружения городской инфраструктуры 2014	ИЗ.07.034.0001	27 493	

Наименование основного средства	Наименование основного средства	Год постройки/ постановки на учет	Справочник	Объект аналог (шифр по справочнику)	Стоимость единицы измерения в ценах источника (Co), руб.	Количество единиц измерения по объекту-аналогу
Холодильник-2 с гаражом, КПП, навесами, рампой и крыльцом, назначение: другие сооружения, общая площадь 1 472,30 кв.м., инв. № 32-12425, лит. Д-д-д1-д2, Д1, Д2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:749, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, д. Апаринки, владение 1	Холодильник-2 с гаражом, КПП, навесами, рампой и крыльцом	01.07.2006	Промышленные здания 2015	ruПЗ.08.000.02 84	8 755	10 000
Нежилое здание - КНС с резервуаром ливневых стоков, общая площадь 82,90 кв.м., инв. № 12425, лит. Г4, Г5, кадастровый (условный номер) 50:21:0040102:130, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленина», д. Апаринки, владение № 1	Здание	01.07.2002	Общественные здания 2014	ИЗ.07.012.001	12 045	
Сооружение - автостоянка, общая площадь 806,7 кв.м, инв. № 12425, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:737, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленина», д. Апаринки, владение № 1	Резервуар	01.07.2002	Сооружения городской инфраструктуры 2014	ИЗ.07.034.0002	13 162	
Сооружение - автостоянка, общая площадь 806,7 кв.м, инв. № 12425, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:737, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленина», д. Апаринки, владение № 1	Сооружение - автостоянка	01.07.2002	Сооружения городской инфраструктуры 2014	ИЗ.01.002.0001	261	
Напорная канализация, назначение: канализование, протяженность 672 м, инв.№095:032-12425-к, лит. К, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:127, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	Напорная канализация	01.07.2002	Сооружения городской инфраструктуры 2014	ИЗ.07.042.0003	2 417	
Кабельная линия 0,4 кВ, назначение: электроснабжение, протяженность 600 м, инв.№095:032-12425-к, лит. К1, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:747, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	Кабельная линия 0,4 кВ	01.07.2002	<a href="http://www.merg.ru/catalog/kabel/pvh/avbbshv/4-150">http://www.merg.ru/catalog/kabel/pvh/avbbshv/4-150</a> , Индексы цен в строительстве №101		1 358	
Кабельная линия 10,0 кВ, назначение: электроснабжение, протяженность 4400 м, инв. № 095:032-12425-к, лит. К2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:746, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	Кабельная линия 10,0 кВ	01.07.2002	<a href="http://www.merg.ru/catalog/kabel/bumaga/asbl/3-240">http://www.merg.ru/catalog/kabel/bumaga/asbl/3-240</a> , Индексы цен в строительстве №101		2 702	

Наименование основного средства	Наименование основного средства	Год постройки/ постановки на учет	Справочник	Объект аналог (шифр по справочнику)	Стоимость единицы измерения в ценах источника (Co), руб.	Количество единиц измерения по объекту-аналогу
Газопровод среднего и низкого давления, назначение: газоснабжение, протяженность 992 м, инв. № 095:032-12425-к, лит. 1Г, 2Г, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:753, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	Газопровод	01.07.2002	Сооружения городской инфраструктуры 2014	ИЗ.06.010.0003	4 320	
	Газопровод	01.07.2002	Сооружения городской инфраструктуры 2014	ИЗ.06.09.0005	3 195	
Линия оптического волокна связи, назначение: электросвязь, протяженность 3730 м, инв.№095:032-12425-к, лит. К3, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:133, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	Линия оптического волокна связи	01.07.2002	<a href="https://beltelekabel.ru/p13627018-opticheskij-kabel-omzkgm.html">https://beltelekabel.ru/p13627018-opticheskij-kabel-omzkgm.html</a> , Индексы цен в строительстве №101		243	
Артезианская скважина, инв.№00000056	Артезианская скважина	01.07.2005	Сооружения городской инфраструктуры 2014	ИЗ.07.045.0002	17 145	
Артезианская скважина №2, инв.№0000210	Артезианская скважина №2	01.07.2003	Сооружения городской инфраструктуры 2014	ИЗ.07.045.0002	17 145	
Асфальтовое покрытие, инв.№0000149	Асфальтовое покрытие	01.07.2003	Сооружения городской инфраструктуры 2014	ИЗ.01.002.0001	261	
Площадка производственная, инв.№00000062	Площадка производственная	01.07.2003	Сооружения городской инфраструктуры 2014	ИЗ.01.002.0001	261	

Источник: данные Предприятия, сборников Ко-Инвест Общественные здания 2014, Промышленные здания 2015, Сооружения городской инфраструктуры 2014

## Расчет затрат на воспроизводство (замещение)

Наименование основного средства	Наименование основного средства	Количество единиц измерения по объекту оценки	Прибыль предпринимателя	Поправка на объем, площадь (К <sub>о</sub> )	Поправка на изменение цен после издания Справочника к дате оценки (К <sub>инфл.</sub> )	Регионально-экономический коэффициент на дату оценки (К <sub>рег.-эк.</sub> )	Затраты на воспроизводство (замещение), руб.
Нежилое административное здание с проходной и котельной, назначение: объекты нежилого назначения, общая площадь 532,7 кв.м., инв. № 095:032-12425, лит. А-А1-а, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:741, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о "Совхоз им.Ленина", д. Апаринки, владение № 1	Нежилое административное здание с проходной и котельной	2 161	1,09	1,220	1,165	1,000	22 224 120
Теплая стоянка, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 414,2 кв.м., инв. № 32-12425, лит. Е, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:137, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, д. Апаринки, владение № 1	Теплая стоянка	1 849	1,09	1,220	1,251	1,000	9 854 505
Нежилое здание - бытовое помещение с грузовой рампой-навесом, общая площадь 4 578,4 кв.м., инв. № 095:032-12425, лит. Б-Б1-Б2-Б3-Б4-Н-Н1, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:740, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им.Ленина», д. Апаринки, владение № 1	Нежилое здание - бытовое помещение с грузовой рампой-навесом	25 537	1,09	1,000	1,165	1,000	117 050 423
Нежилое здание - насосная с пожарными резервуарами, общая площадь 83,10 кв.м., инв. № 12425, лит. В, Г1, Г2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040220:739, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленина», д. Апаринки, владение № 1	Здание	323	1,09	1,220	1,158	1,000	1 786 726
	Резервуар 1	100	1,09	1,000	1,179	1,000	2 155 406
	Резервуар 2	100	1,09	1,000	1,179	1,000	2 155 406
Холодильник-2 с гаражом, КПП, навесами, рампой и крыльцом, назначение: другие сооружения, общая площадь 1 472,30 кв.м., инв. № 32-12425, лит. Д-д-д1-д2,Д1,Д2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:749, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, д. Апаринки, владение 1	Холодильник-2 с гаражом, КПП, навесами, рампой и крыльцом	11 712	1,09	1,000	1,217	1,000	100 655 152

Наименование основного средства	Наименование основного средства	Количество единиц измерения по объекту оценки	Прибыль предпринимателя	Поправка на объем, площадь (К <sub>о</sub> )	Поправка на изменение цен после издания Справочника к дате оценки (К <sub>инфл.</sub> )	Регионально-экономический коэффициент на дату оценки (К <sub>рег.-эк.</sub> )	Затраты на воспроизводство (замещение), руб.
Нежилое здание - КНС с резервуаром ливневых стоков, общая площадь 82,90 кв.м., инв. № 12425, лит. Г4, Г5, кадастровый (условный номер) 50:21:0040102:130, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленина», д. Апаринки, владение № 1	Здание	245	1,09	1,000	1,179	1,000	2 313 555
	Резервуар	244,5	1,09	1,000	1,179	1,000	2 523 976
Сооружение - автостоянка, общая площадь 806,7 кв.м, инв. № 12425, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:737, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленина», д. Апаринки, владение № 1	Сооружение - автостоянка	806,7	1,09	1,000	1,154	1,000	66 210
Напорная канализация, назначение: канализование, протяженность 672 м, инв.№095:032-12425-к, лит. К, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:127, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	Напорная канализация	672	1,09	1,000	1,154	1,000	510 762
Кабельная линия 0,4 кВ, назначение: электроснабжение, протяженность 600 м, инв.№095:032-12425-к, лит. К1, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:747, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	Кабельная линия 0,4 кВ	600	1,09	1,000	1,000	1,000	337 590
Кабельная линия 10,0 кВ, назначение: электроснабжение, протяженность 4400 м, инв. № 095:032-12425-к, лит. К2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:746, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	Кабельная линия 10,0 кВ	4 400	1,09	1,000	1,000	1,000	4 925 070

Наименование основного средства	Наименование основного средства	Количество единиц измерения по объекту оценки	Прибыль предпринимателя	Поправка на объем, площадь (К <sub>о</sub> )	Поправка на изменение цен после издания Справочника к дате оценки (К <sub>инфл.</sub> )	Регионально-экономический коэффициент на дату оценки (К <sub>рег.-эк.</sub> )	Затраты на воспроизводство (замещение), руб.
Газопровод среднего и низкого давления, назначение: газоснабжение, протяженность 992 м, инв. № 095:032-12425-к, лит. 1Г, 2Г, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:753, адрес	Газопровод	947	1,09	1,000	1,179	1,000	1 314 562
(местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	Газопровод	45	1,09	1,000	1,154	1,000	45 207
Линия оптическоговолоконной связи, назначение: электросвязь, протяженность 3730 м, инв.№095:032-12425-к, лит. К3, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:133, адрес	Линия оптическоговолоконной связи	3 730	1,09	1,000	1,000	1,000	375 696
(местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1							
Артезианская скважина, инв.№00000056	Артезианская скважина	100	1,09	1,000	1,179	1,000	837 404
Артезианская скважина №2, инв.№0000210	Артезианская скважина №2	145	1,09	1,000	1,179	1,000	894 700
Асфальтовое покрытие, инв.№0000149	Асфальтовое покрытие	10 091	1,09	1,000	1,154	1,000	927 609
Площадка производственная, инв.№00000062	Площадка производственная	16 330	1,09	1,000	1,154	1,000	1 501 126

Источник: расчеты Оценщика, Индексы цен в строительстве №101 за 3 кв. 2017 г.

## Расчет накопленного износа

Наименование основного средства	Наименование основного средства	Год постройки/постановки на учет	Фактический возраст, лет	Метод расчета нормативного срока службы	Нормативный срок службы, лет	Метод расчета физического износа	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ, %
Нежилое административное здание с проходной и котельной, назначение: объекты нежилого назначения, общая площадь 532,7 кв.м., инв. № 095:032-12425, лит. А-А1-а, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:741, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о "Совхоз им.Ленина", д. Апаринки, владение № 1	Нежилое административное здание с проходной и котельной	01.07.2002	15,4	Marshall&Swift	60	Метод срока жизни	26%	0%	0%	26%
Теплая стоянка, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 414,2 кв.м., инв. № 32-12425, лит. Е, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:137, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, д. Апаринки, владение № 1	Теплая стоянка	01.07.2006	11,4	Marshall&Swift	40	Метод срока жизни	29%	0%	0%	29%
Нежилое здание - бытовое помещение с грузовой рампой-навесом, общая площадь 4 578,4 кв.м., инв. № 095:032-12425, лит. Б-Б1-Б2-Б3-Б4-Н-Н1, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:740, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им.Ленина», д. Апаринки, владение № 1	Нежилое здание - бытовое помещение с грузовой рампой-навесом	01.07.2002	15,4	Marshall&Swift	60	Метод срока жизни	26%	0%	0%	26%
Нежилое здание - насосная с пожарными резервуарами, общая площадь 83,10 кв.м., инв. № 12425, лит. В, Г1, Г2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040220:739, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленина», д. Апаринки, владение № 1	Здание	01.07.2002	15,4	Marshall&Swift	60	Метод срока жизни	26%	0%	0%	26%
	Резервуар 1	01.07.2002	15,4	Marshall&Swift	40	Метод срока жизни	39%	0%	0%	39%
	Резервуар 2	01.07.2002	15,4	Marshall&Swift	40	Метод срока жизни	39%	0%	0%	39%

Наименование основного средства	Наименование основного средства	Год постройки/ постановки на учет	Фактический возраст, лет	Метод расчета нормативног о срока службы	Нормативный срок службы, лет	Метод расчета физического износа	Физический износ, %	Функционал ьное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленны й износ, %
Холодильник-2 с гаражом, КПП, навесами, рампой и крыльцом, назначение: другие сооружения, общая площадь 1 472,30 кв.м., инв. № 32-12425, лит. Д-д-д1-д2.Д1,Д2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:749, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, д. Апаринки, владение 1	Холодильник-2 с гаражом, КПП, навесами, рампой и крыльцом	01.07.2006	15,4	Marshall&Swift	60	Метод срока жизни	26%	0%	0%	26%
Нежилое здание - КНС с резервуаром ливневых стоков, общая площадь 82,90 кв.м., инв. № 12425, лит. Г4, Г5, кадастровый (условный номер) 50:21:0040102:130, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленина», д. Апаринки, владение № 1	Здание	01.07.2002	15,4	Marshall&Swift	40	Метод срока жизни	39%	0%	0%	39%
Сооружение - автостоянка, общая площадь 806,7 кв.м, инв. № 12425, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:737, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленина», д. Апаринки, владение № 1	Резервуар	01.07.2002	15,4	Marshall&Swift	40	Метод срока жизни	39%	0%	0%	39%
Сооружение - автостоянка, общая площадь 806,7 кв.м, инв. № 12425, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:737, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленина», д. Апаринки, владение № 1	Сооружение - автостоянка	01.07.2002	15,4	Marshall&Swift	20	Метод срока жизни	75%	0%	0%	75%
Напорная канализация, назначение: канализование, протяженность 672 м, инв.№095:032-12425-к, лит. К, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:127, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	Напорная канализация	01.07.2002	15,4	Marshall&Swift	20	Метод срока жизни	75%	0%	0%	75%

Наименование основного средства	Наименование основного средства	Год постройки/ постановки на учет	Фактический возраст, лет	Метод расчета нормативного срока службы	Нормативный срок службы, лет	Метод расчета физического износа	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ, %
Кабельная линия 0,4 кВ, назначение: электроснабжение, протяженность 600 м, инв.№095:032-12425-к, лит. К1, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:747, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	Кабельная линия 0,4 кВ	01.07.2002	15,4	Marshall&Swift	25	Метод срока жизни	62%	0%	0%	62%
Кабельная линия 10,0 кВ, назначение: электроснабжение, протяженность 4400 м, инв. № 095:032-12425-к, лит. К2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:746, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	Кабельная линия 10,0 кВ	01.07.2002	15,4	Marshall&Swift	25	Метод срока жизни	62%	0%	0%	62%
Газопровод среднего и низкого давления, назначение: газоснабжение, протяженность 992 м, инв. № 095:032-12425-к, лит. 1Г, 2Г, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:753, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	Газопровод	01.07.2002	15,4	Marshall&Swift	20	Метод срока жизни	75%	0%	0%	75%
Газопровод среднего и низкого давления, назначение: газоснабжение, протяженность 992 м, инв. № 095:032-12425-к, лит. 1Г, 2Г, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:753, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	Газопровод	01.07.2002	15,4	Marshall&Swift	20	Метод срока жизни	75%	0%	0%	75%
Линия оптического волокна связи, назначение: электросвязь, протяженность 3730 м, инв.№095:032-12425-к, лит. К3, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:133, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	Линия оптического волокна связи	01.07.2002	15,4	Marshall&Swift	25	Метод срока жизни	62%	0%	0%	62%
Артезианская скважина, инв.№00000056	Артезианская скважина	01.07.2005	12,4	Marshall&Swift	20	Метод срока жизни	62%	0%	0%	62%

Наименование основного средства	Наименование основного средства	Год постройки/ постановки на учет	Фактический возраст, лет	Метод расчета нормативног о срока службы	Нормативный срок службы, лет	Метод расчета физического износа	Физический износ, %	Функционал ьное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленны й износ, %
Артезианская скважина №2, инв.№0000210	Артезианская скважина №2	01.07.2003	14,4	Marshall&Swift	20	Метод срока жизни	72%	0%	0%	72%
Асфальтовое покрытие, инв.№0000149	Асфальтовое покрытие	01.07.2003	14,4	Marshall&Swift	20	Метод срока жизни	72%	0%	0%	72%
Площадка производственная, инв.№00000062	Площадка производстве нная	01.07.2003	14,4	Marshall&Swift	20	Метод срока жизни	72%	0%	0%	72%

Источник: расчеты Оценщика

**Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемых Объектов в рамках затратного подхода методом сравнительной единицы**

Наименование основного средства	Наименование основного средства	Затраты на воспроизводство (замещение), руб.	Накопленный износ, %	Амортизированные затраты на воспроизводство (замещение), руб.	Амортизированные затраты на воспроизводство (замещение), руб., не включая НДС.
Нежилое административное здание с проходной и котельной, назначение: объекты нежилого назначения, общая площадь 532,7 кв.м., инв. № 095:032-12425, лит. А-А1-а, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:741, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о "Совхоз им.Ленина", д. Апаринки, владение № 1	Нежилое административное здание с проходной и котельной	30 583 650	26%	22 224 120	22 224 120
Теплая стоянка, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 414,2 кв.м., инв. № 32-12425, лит. Е, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:137, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, д. Апаринки, владение № 1	Теплая стоянка	14 134 255	29%	9 854 505	9 854 505
Нежилое здание - бытовое помещение с грузовой рампой-навесом, общая площадь 4 578,4 кв.м., инв. № 095:032-12425, лит. Б-Б1-Б2-Б3-Б4-Н-Н1, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:740, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им.Ленина», д. Апаринки, владение № 1	Нежилое здание - бытовое помещение с грузовой рампой-навесом	161 078 564	26%	117 050 423	117 050 423
Нежилое здание - насосная с пожарными резервуарами, общая площадь 83,10 кв.м., инв. № 12425, лит. В, Г1, Г2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040220:739, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленина», д. Апаринки, владение № 1	Здание	2 458 796	26%	1 786 726	
	Резервуар 1	3 598 287	39%	2 155 406	6 097 538
	Резервуар 2	22 224 120	39%	2 155 406	
Холодильник-2 с гаражом, КПП, навесами, рампой и крыльцом, назначение: другие сооружения, общая площадь 1 472,30 кв.м., инв. № 32-12425, лит. Д-д-д1-д2,Д1,Д2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:749, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, д. Апаринки, владение 1	Холодильник-2 с гаражом, КПП, навесами, рампой и крыльцом	9 854 505	26%	100 655 152	100 655 152
Нежилое здание - КНС с резервуаром ливневых стоков, общая площадь 82,90 кв.м., инв. № 12425, лит. Г4, Г5, кадастровый (условный номер) 50:21:0040102:130, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленина», д. Апаринки, владение № 1	Здание	117 050 423	39%	2 313 555	
	Резервуар	1 786 726	39%	2 523 976	4 837 531
Сооружение - автостоянка, общая площадь 806,7 кв.м, инв. № 12425, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:737, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленина», д. Апаринки, владение № 1	Сооружение - автостоянка	2 155 406	75%	66 210	66 210
Напорная канализация, назначение: канализование, протяженность 672 м, инв.№095:032-12425-к, лит. К, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:127, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	Напорная канализация	2 155 406	75%	510 762	510 762
Кабельная линия 0,4 кВ, назначение: электроснабжение, протяженность 600 м, инв.№095:032-12425-к, лит. К1, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:747, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	Кабельная линия 0,4 кВ	100 655 152	62%	337 590	337 590

Наименование основного средства	Наименование основного средства	Затраты на воспроизводство (замещение), руб.	Накопленный износ, %	Амортизированные затраты на воспроизводство (замещение), руб.	Амортизированные затраты на воспроизводство (замещение), руб., не включая НДС.
Кабельная линия 10,0 кВ, назначение: электроснабжение, протяженность 4400 м, инв. № 095:032-12425-к, лит. К2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:746, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	Кабельная линия 10,0 кВ	2 313 555	62%	4 925 070	4 925 070
Газопровод среднего и низкого давления, назначение: газоснабжение, протяженность 992 м, инв. № 095:032-12425-к, лит. 1Г, 2Г, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:753, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	Газопровод	2 523 976	75%	1 314 562	1 359 769
Газопровод	Газопровод	66 210	75%	45 207	
Линия оптического волокна связи, назначение: электросвязь, протяженность 3730 м, инв. № 095:032-12425-к, лит. К3, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:133, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1	Линия оптического волокна связи	510 762	62%	375 696	375 696
Артезианская скважина, инв. № 00000056	Артезианская скважина	337 590	62%	837 404	837 404
Артезианская скважина №2, инв. № 0000210	Артезианская скважина №2	4 925 070	72%	894 700	894 700
Асфальтовое покрытие, инв. № 0000149	Асфальтовое покрытие	1 314 562	72%	927 609	927 609
Площадка производственная, инв. № 00000062	Площадка производственная	45 207	72%	1 501 126	1 501 126
<b>Итого</b>					<b>272 455 205</b>

Источник: расчеты Оценщика

**Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемых Объектов в рамках затратного подхода методом индексации балансовой стоимости**

Наименование основного средства	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Индекс*	Затраты на воспроизводство (замещение), руб.
Сооружение - забор, общая площадь 1308,7 кв.м, инв.№12425, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:187, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им.Ленина», д. Апаринки, владение № 1	01.07.2002	931 133,59	239 545,61	5,7042	5 311 372
Ангар, инв.№00000057	01.07.2007	25 669,37	0,00	2,5185	64 648
Ворота откатные 6000*2000, инв.№0000209	01.07.2004	100 000,00	76 731,16	4,2724	427 240
Подъездная дорога, инв.№0000027	01.07.2002	817 496,51	9 032,27	5,7042	4 663 164
Сетчатое ограждение, инв.№0000026	01.07.2002	104 516,64	26 887,92	5,7042	596 184
Очистные сооружения ливневой канализации, инв.№00000061	01.07.2003	589 327,44	6 512,39	4,9219	2 900 611
Очистные сооружения ливневых и талых вод, инв.№0000117	01.07.2003	484 260,28	117 720,89	4,9219	2 383 481
Наружное освещение, инв.№00000070	01.07.2003	752 901,74	0,00	4,9219	3 705 707
Пожарная сигнализация, инв.№00000072	01.07.2003	496 494,97	0,00	4,9219	2 443 699
Пожарная сигнализация 3 этажа, инв.№00000092	01.07.2003	35 224,69	0,00	4,9219	173 372
Система теленаблюдения, инв.№00000073	01.07.2003	276 851,30	0,00	4,9219	1 362 634
Система телефонной связи, инв.№00000074	01.07.2003	596 228,04	0,00	4,9219	2 934 575

Источник: расчеты Оценщика

\* - данные бюллетеня «Индексы цен в строительстве», выпуск № 101 за 3 кв. 2017 г.

**Определение амортизированных затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемых Объектов в рамках затратного подхода методом индексации балансовой стоимости**

Наименование основного средства	Затраты на воспроизводство (замещение), руб.	Метод расчета физического износа	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ, %	Амортизированные затраты (АЗЗ) на воспроизводство (замещение), руб., не включая НДС
Сооружение - забор, общая площадь 1308,7 кв.м, инв.№12425, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:187, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Картинский с.о., п.о «Совхоз им.Ленина», д. Апаринки, владение № 1	5 311 372	По бухгалтерским данным	74%	0%	0%	74%	1 380 957
Ангар, инв.№00000057	64 648	По бухгалтерским данным	75%	0%	0%	75%	16 162
Ворота откатные 6000*2000, инв.№0000209	427 240	По бухгалтерским данным	23%	0%	0%	23%	328 975
Подъездная дорога, инв.№0000027	4 663 164	По бухгалтерским данным	75%	0%	0%	75%	1 165 791
Сетчатое ограждение, инв.№0000026	596 184	По бухгалтерским данным	74%	0%	0%	74%	155 008
Очистные сооружения ливневой канализации, инв.№00000061	2 900 611	По бухгалтерским данным	75%	0%	0%	75%	725 153
Очистные сооружения ливневых и талых вод, инв.№0000117	2 383 481	По бухгалтерским данным	75%	0%	0%	75%	595 870
Наружное освещение, инв.№00000070	3 705 707	По бухгалтерским данным	75%	0%	0%	75%	926 427
Пожарная сигнализация, инв.№00000072	2 443 699	По бухгалтерским данным	75%	0%	0%	75%	610 925
Пожарная сигнализация 3 этажа, инв.№00000092	173 372	По бухгалтерским данным	75%	0%	0%	75%	43 343
Система теленаблюдения, инв.№00000073	1 362 634	По бухгалтерским данным	75%	0%	0%	75%	340 659
Система телефонной связи, инв.№00000074	2 934 575	По бухгалтерским данным	75%	0%	0%	75%	733 644
<b>Итого</b>							<b>7 022 914</b>

Источник: расчеты Оценщика

## Приложение 7. Методика оценки земельных участков

При оценке рыночной стоимости земельного участка применяют классические подходы: сравнительный и доходный. Затратный подход при оценке земельных участков используется как вспомогательный. Методы оценки земельных участков описаны в Методических рекомендациях по оценке рыночной стоимости земельного участка, разработанных Министерством имущественных отношений РФ. Методические рекомендации разработаны для оценки права собственности и права аренды на земельные участки (но при этом используются отличные наименования методов).

К методам оценки стоимости земельных участков относятся:

- Метод сравнения продаж;
- Метод распределения;
- Метод выделения;
- Метод предполагаемого использования;
- Метод остатка;
- Метод капитализации земельной ренты.

Первые три метода опираются на принципы сравнительного подхода, остальные – на принципы доходного. Затратный подход используется в части определения стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах разнесения (аллокации) и извлечения (экстракции).

Далее представлена краткая характеристика методов оценки земли (здесь и далее используются термины Методических рекомендаций Минимущества РФ).

### **Метод сравнения продаж**

Самым надежным из приведенных выше методов в мировой практике принято считать метод сравнения продаж. Приемлемая точность его результатов обеспечивается при наличии достаточно большого массива достоверной и доступной информации о состоявшихся сделках купли – продажи участков земли в данном районе (а при их отсутствии - о ценах предложения или спроса). Метод используется для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.

Алгоритм расчета:

- Выбор аналогов, сравниваемых с оцениваемым участком земли;
- Определение отличий оцениваемого земельного участка от аналогов;
- Корректировка цен аналогов;
- Определение итоговой величины стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

### **Метод распределения**

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода является наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Алгоритм расчета:

- Оценка рыночной стоимости единых объектов недвижимости в соответствии с методом выделения;
- Определение величины доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем умножения доли земельного участка на рыночную стоимость единого объекта недвижимости.

### **Метод выделения**

Метод выделения применяется для застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода являются:

- Наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;
- Соответствие улучшений оцениваемого земельного участка его наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Алгоритм расчета:

- Отбор единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;
- Определение отличий аналогов от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Определение поправок на выявленные отличия;
- Корректировка цен аналогов путем внесения поправок;
- Итоговое заключение о рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- Расчет затрат на воспроизводство или замещение (с учетом износа и обесценений) улучшений оцениваемого земельного участка;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости затрат на воспроизводство (замещение) улучшений оцениваемого земельного участка.

### **Метод предполагаемого использования**

Метод предполагаемого использования применим для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков. Условие применения – возможность доходного использования земельного участка.

Алгоритм расчета:

- Определение величины и временной структуры издержек, необходимых для использования земельного участка его наилучшим и наиболее эффективным образом;
- Определение величины и временной структуры будущих доходов, которые могут быть получены после освоения земельного участка при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- Определение уровня риска и соответствующего ему значения ставки дисконтирования.

Расчет стоимости земельного участка по формуле:

$$C_{зем} = \sum_{j=0}^n \frac{I_j^{зем}}{(1 + r_{зем})^j}$$

- $I$  – денежный поток  $j$ -го периода, ден. ед.;
- $r$  – ставка дисконтирования, доли ед.;
- $n$  – прогнозный период (количество периодов);
- $j$  – номер периода расчета.

### **Метод остатка**

Метод остатка предназначен для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода является возможность доходного использования земельного участка и соответствие улучшений земельного участка его наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Алгоритм расчета:

- Расчет затрат на воспроизводство или замещение (с учетом износа и обесценений) улучшений земельного участка;
- Расчет чистого операционного дохода, создаваемого за период единым объектом недвижимости;
- Определение величины коэффициента капитализации для улучшений;

- Расчет части операционного дохода, относимого к улучшениям, путем умножения стоимости воспроизводства (замещения) на коэффициент капитализации для улучшений;
- Расчет величины земельной ренты путем вычитания из чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости части чистого операционного дохода, относимого к улучшениям;
- Определение величины коэффициента капитализации для земельного участка;
- Расчет стоимости земельного участка путем деления ренты от земельного участка на коэффициент капитализации для земли.

### **Метод капитализации земельной ренты**

Данный метод относится к методам прямого использования доходного подхода для оценки стоимости земли. Внешне он прост и выражается следующей зависимостью:

$$C_{зем} = \frac{I_{зем}}{R_{зем}}$$

$C_{зем}$  – стоимость земельного участка, ден. ед.;

$I_{зем}$  – величина земельной ренты (земельная арендная плата), ден. ед.;

$R_{зем}$  – коэффициент капитализации для земельного участка, доли ед.

Величина земельной ренты рассчитывается как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

При расчете коэффициента капитализации для дохода, создаваемого правом на земельный участок, следует учитывать:

- Безрисковую ставку отдачи на капитал;
- Величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права;
- Наиболее вероятный темп изменения дохода от права на земельный участок и наиболее вероятное изменение его стоимости.

Данный метод может быть использован для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.

## Приложение 8. Методика оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода

### Общая методика оценки недвижимости сравнительным подходом

В рамках сравнительного подхода при оценке объектов недвижимости обычно применяют следующие методы:

- Метод сравнения продаж;
- Метод валового рентного мультипликатора.

Последний метод обычно применяется при оценке жилых объектов и небольших объектов коммерческого назначения (небольшие магазины, автомойки и т.п.).

Наиболее часто в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж. Данный метод основан на том факте, что покупатель осведомлен о рыночной цене на аналогичные по качеству и состоянию объекты, поэтому он не заплатит большую сумму, чем та, по которой возможно приобретение интересующего объекта недвижимости. Оценка методом сравнения продаж включает в себя следующие основные этапы:

- Изучение рынка для отбора информации об объектах недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым;
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене сделки и запрашиваемой цене, форме оплаты, местоположении, физических характеристиках и т. д.;
- Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т. д.;
- Корректировка цены сделки или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода.

В общем случае рыночная стоимость объекта недвижимости методом сравнения продаж определяется по формуле:

$$C_{cp} = \sum_{i=1}^n \left( \left( P_i \cdot \prod_{j=1}^k K_j \right) \cdot d_i \right) \text{ или } C_{cp} = \sum_{i=1}^n \left( \left( P_i + \prod_{j=1}^k K_j \right) \cdot d_i \right), \text{ где}$$

$C_{cp}$  – рыночная стоимость по сравнительному подходу, ден. ед.;

$P_i$  – цена аналога  $i$ , ден. ед.;

- $K_j$  – коэффициент j-й поправки (для относительных/процентных поправок), доли ед.;
- $F_j$  – величина j-й поправки (для абсолютных/денежных поправок), ден. ед.;
- $d_i$  – весовой коэффициент для i-го аналога, доли ед.

### **Выбор объектов-аналогов**

Цены сделок с объектами недвижимости являются в основном закрытой информацией и не разглашаются третьим лицам. Поэтому, как правило, информация о них является недоступной для Оценщиков. Для проведения сравнительного анализа Оценщики используют, как правило, цены предложения на объекты-аналоги. Такой подход, по мнению Оценщиков, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В качестве аналогов подбираются объекты, которые по своим характеристикам в наибольшей степени соответствуют Объекту оценки и удовлетворяют следующим критериям:

- Объекты-аналоги не обременены действующими договорами аренды;
- Сделки купли-продажи с объектами-аналогами заключены по рыночным финансовым схемам – без использования заемных средств с процентной ставкой отличной от рыночной, без предоставления отсрочки либо рассрочки платежа и т.д. Цены предложения объектов-аналогов предполагают реализацию по рыночным финансовым схемам;
- Цена предложения предполагает заключение сделки купли-продажи между продавцом и покупателем, связанными типичными для рынка взаимоотношениями. Предполагается, что участники сделки не связаны финансовыми, корпоративными либо родственными отношениями, у продавца отсутствует необходимость в срочной реализации собственности, на него не оказывается давление (судебное разбирательство, дело о банкротстве и т.д.);
- Вид использования объектов-аналогов сопоставим с предполагаемым видом использования Объекта оценки;
- По своему конструктивному исполнению и физическим характеристикам объекты-аналоги в наибольшей степени соответствуют Объекту оценки.

При выборе аналогов отдавалось предпочтение объектам, наиболее близко территориально расположенным к Объекту оценки, область поиска расширялась до достижения необходимого минимального числа аналогов.

### **Определение поправок и порядок их внесения**

Для расчета поправок используются, как правило, следующие методы:

- Метод парных продаж;

- Статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- Анализ издержек;
- Анализ вторичных данных;
- Экспертный метод.

Согласно **методу анализа парных продаж**, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

**Статистический анализ** (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (метод анализа парных продаж, статистический анализ).

**Анализ издержек.** Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого Объекта можно сделать заключение о величине поправки.

**Анализ вторичных данных.** Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объектам оценки или объектам-аналогам. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

**Экспертный метод расчета** предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщиков с учетом имеющейся в их распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования риэлторов и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Поправки вносятся к стоимости объектов-аналогов. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и Объект оценки.

### ***Согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины рыночной стоимости***

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия Оценщиков к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщиков к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

Расчет весовых коэффициентов ( $d_i$ ) производился по следующей формуле:

$$d_i = \left( \frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2 / \sum_{i=1}^n \left( \left( \frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2 \right), \text{ где:}$$

- $d_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го объекта-аналога;
- $P_i^a$  – первоначальная цена предложения  $i$ -го объекта-аналога, ден. ед.;
- $\sum_{j=1}^k K_j^i$  – общая сумма корректировок по модулю для  $i$ -го объекта-аналога, ден. ед.;
- $n$  – количество объектов-аналогов;
- $k$  – количество внесенных корректировок.

Для определения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

$$C_{cp} = \sum_{i=1}^n (P_i^c \cdot d_i), \text{ где:}$$

- $C_{cp}$  – рыночная стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, ден. ед.;
- $P_i^c$  – скорректированная стоимость  $i$ -го объекта-аналога, ден. ед.;
- $d_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го объекта-аналога;
- $n$  – количество объектов-аналогов.

## Приложение 9. Методика оценки объектов недвижимости в рамках доходного подхода

### *Общая методика оценки объектов недвижимости доходным подходом*

Существует два основных метода доходного подхода:

- Метод прямой капитализации;
- Метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации пересчитывает годовой доход в стоимость объекта путем деления годового дохода на коэффициент капитализации. Метод прост в применении, показывает хорошие результаты, при наличии достаточного количества рыночных данных позволяет учесть состояние рынка недвижимости. Но при этом имеет ряд ограничений на применение.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются:

- Период, в течение которого поступает доход, достаточно велик;
- Величина дохода постоянна или равномерно изменяется;
- Не производится отдельный учёт возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- При расчете не учитывается величина начальных инвестиций (оцениваемый Объект не требует затрат на реконструкцию, ремонт и т.д. и может приносить доход с момента оценки).

Метод дисконтирования денежных потоков также позволяет пересчитывать будущие денежные потоки в стоимость объекта. При этом денежные потоки могут быть произвольно изменяющимися, неравномерно поступающими, отличаться уровнем риска. Таким образом, данному методу не присущи ограничения метода прямой капитализации.

Процесс расчета заключается в дисконтировании каждого денежного потока по соответствующей ему ставке дисконтирования и последующим сложением всех полученных значений. При расчетах используется математический аппарат сложного процента.

При оценке объектов недвижимости наиболее часто применяют метод прямой капитализации. Основные этапы процедуры оценки данным методом:

- Определение потенциального валового дохода, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов;
- Определение действительного валового дохода;
- Определение чистого операционного дохода;
- Определение коэффициента капитализации;
- Расчет стоимости объекта путем деления годового дохода на коэффициент капитализации.

**Потенциальный валовый доход** представляет собой ожидаемую суммарную величину дохода от использования объектов недвижимости при полной загрузке. Для расчета потенциального валового дохода необходимо произвести анализ ставок арендной платы по объектам, аналогичным по своим характеристикам оцениваемому Объекту.

Расчет средней величины арендной ставки производится методом сравнения продаж путем внесения корректировок в ставки аренды объектов-аналогов и выведением итоговой величины с использованием весовых коэффициентов.

**Действительный валовый доход** представляет собой предполагаемый доход с учётом потерь от незанятости площадей  $F_1$  и неплатежей арендной платы  $F_2$ , всех скидок в арендной плате, а также с учётом прочих доходов от недвижимости  $F_3$ .

**Чистый операционный доход** рассчитывается как действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов по эксплуатации оцениваемого объекта (операционных расходов) и резерва на замещение.

$$I_{\text{чод}} = I_{\text{двд}} - E, \text{ где:}$$

- $E$  – операционные расходы, руб.;
- $I_{\text{двд}}$  – действительный валовой доход, руб.

Операционные расходы  $E$  включают следующие статьи:

- Постоянные расходы – расходы, которые не зависят от степени занятости объекта арендаторами. Обычно сюда включают налог на имущество, платежи за землю, расходы на страхование объекта, некоторые эксплуатационные расходы.
- Переменные расходы – расходы, которые связаны с интенсивностью загрузки площадей арендаторами и уровнем предоставляемых услуг. Состав переменных расходов зависит от особенностей оцениваемого Объекта.
- Резерв на замещение – величина средств, необходимых для замены и ремонта элементов с коротким сроком службы. Поскольку это обычно крупные единовременные суммы, для стабилизации расходов следует открыть специальный счет, на который затем ежегодно переводить часть средств на покрытие предстоящих затрат. Причина создания подобного счета состоит в том, что с износом элементов собственник несет скрытые потери в доходе. Если эти потери не учитываются, то чистый операционный доход оказывается завышенным.

### **Расчет коэффициента капитализации**

- Существует несколько методов определения коэффициента капитализации. Наиболее часто применяются следующие:
- Метод сравнения продаж (рыночной экстракции);
- Техника инвестиционной группы;

- Метод расчета с учётом возмещения капитальных затрат.

Наиболее точным методом определения коэффициента капитализации является метод сравнения продаж. Для определения коэффициента капитализации данным методом необходимо отобрать аналоги, одновременно предлагающиеся на продажу и в аренду. Оценщик отмечает, что такие предложения встречаются крайне редко, что не позволяет применить метод сравнения продаж для расчета коэффициента капитализации.

Техника инвестиционной группы применяется в случае, если в собственности имеются несколько интересов, суммарная стоимость которых равна стоимости собственности. В этом случае общий доход должен распределяться между всеми интересами пропорционально их вкладу в общую стоимость. При этом каждый интерес должен иметь свое значение коэффициента капитализации, соответствующее требованиям его владельца. Общий коэффициент капитализации при этом должен удовлетворять требованиям всех интересов, что в практике расчетов формализуется путем взвешивания каждого коэффициента капитализации долей его интереса в общей стоимости собственности. При оценке недвижимости техника инвестиционной группы, как правило, применяется к финансовым и физическим интересам.

Согласно методу расчета коэффициента капитализации с учётом возмещения капитальных затрат, коэффициент капитализации состоит из следующих слагаемых: ставки дисконтирования и нормы возврата капитала.

### **Расчет величины рыночной стоимости Объектов оценки**

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости методом прямой капитализации осуществляется по следующей формуле:

$$C_{\text{дох}} = \frac{I_{\text{чод}}}{R}, \text{ где:}$$

- $C_{\text{дох}}$  – рыночная стоимость Объектов оценки, полученная в рамках доходного подхода, ден. ед.;
- $I_{\text{чод}}$  – чистый операционный доход от Объектов оценки, ден. ед.;
- $R$  – коэффициент капитализации, доли ед.

## Приложение 10. Методика оценки объектов движимого имущества

### Методика оценки объектов движимого имущества в рамках затратного подхода

В рамках затратного подхода рыночная стоимость объектов движимого имущества определяется как разница между затратами на воспроизводство (замещение) и накопленным износом.

Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Вид затрат (на воспроизводство/замещение) определяется Оценщиком в каждом конкретном случае, исходя из наличия как доступной и достоверной информации по Объектам оценки, так и рыночной информации (стоимость строительства аналогов, наличие сметной документации и т.п.).

#### Определение затрат на воспроизводство (замещение)

При оценке затратным подходом применяют следующие методы определения затрат на воспроизводство (замещение):

Метод стоимости однородного объекта

Метод индексации балансовой стоимости

#### Определение затрат на воспроизводство (замещение) на основании восстановительной стоимости

Затраты на воспроизводство (замещение) объектов движимого имущества определяются по следующей формуле:

$$C_{в(з)} = C_o + \sum_i^n Ci$$

, где:

- $C_{в(з)}$  – затраты на воспроизводство (замещение) объекта, ден. ед.;
- $C_o$  – стоимость однородного объекта (восстановительная стоимость, определенная по прайс-листу), ден. ед.;
- $\sum_i^n Ci$  – суммарная стоимость необходимых сопутствующих затрат, ден. ед.;
- $n$  – количество необходимых сопутствующих затрат, ед.

Для определения восстановительной стоимости оцениваемых Объектов используются данные заводов-изготовителей и торговых организаций, производящих (реализующих) соответствующие виды оборудования. Также восстановительную стоимость объектов движимого имущества можно определить с использованием формулы Уильямса, посредством поэлементного расчета, с использованием корреляционных моделей.

Для перехода к величине затрат на воспроизводство (замещение) необходимо учесть сопутствующие затраты.

#### Определение затрат на воспроизводство (замещение) методом индексации балансовой стоимости

Метод основан на использовании бухгалтерских данных. Первоначальная балансовая стоимость отражает сумму фактических затрат на создание объектов. На основании индексов цен производителей промышленной продукции или индексов потребительских цен данные затраты пересчитываются в стоимость на дату оценки.

Для расчета величины затрат на воспроизводство (замещение) оборудования, по которому отсутствовало техническое описание для расчета другими методами, а также оборудования, прямые аналоги которого не представлены на рынке, Оценщик применял метод индексации балансовой стоимости.

Расчет затрат на воспроизводство (замещение) в данном случае проводился по следующей формуле:

$$C_{в(з)} = C_{бс} \cdot K_{бс-до} \text{ где:}$$

$C_{в(з)}$  – затраты на воспроизводство (замещение), ден. ед.;

$C_{бс}$  – первоначальная балансовая стоимость, ден. ед.;

$K_{бс-до}$  – коэффициент индексации балансовой стоимости к дате анализа, доли ед.

В качестве коэффициента индексации Оценщиком использовались индексы цен производителей промышленной продукции (Источник: ГМЦ Росстат) в зависимости от типа индексируемого объекта и даты актуальности его первоначальной балансовой стоимости.

Для определения даты актуальности Оценщиком был проведен анализ образования балансовых стоимостей (даты постановки на балансовый учет, даты переоценки) Предприятия. В процессе анализа учитывались такие параметры, как дата создания предприятия, дата последней переоценки, дата и условия получения (взнос в уставный капитал, приобретение, строительство и т.п.) основных средств Предприятием и т.д. В результате описанных выше действий в качестве даты актуальности первоначальной балансовой стоимости была определена дата постановки на баланс.

#### Определение накопленного износа

Накопленный износ отражает потерю стоимости, вызванную снижением потребительной стоимости объекта в процессе эксплуатации вследствие его естественного

старения и природных воздействий, а также изменения технологий производства объектов движимого имущества. Выделяют физический износ, а также функциональное и экономическое устаревания.

#### Физический износ

Физический износ отражает потерю в стоимости вследствие ухудшения работоспособности объекта движимого имущества, обусловленного естественным его изнашиванием в процессе эксплуатации или длительного хранения.

При определении степени физического износа объектов движимого имущества используются следующие методы:

#### Метод срока жизни

Физический износ в данном случае определяется по следующей формуле:

$$D_{\phi} = \frac{T_{\text{эф}}}{T_{\text{э}}}, \text{ где:}$$

- $D_{\phi}$  – физический износ оцениваемого Объекта, доли ед.;
- $T_{\text{эф}}$  – эффективный возраст оцениваемого Объекта, лет;
- $T_{\text{э}}$  – срок экономической жизни оцениваемого Объекта, лет.

Принцип нормального физического срока службы единичного объекта основных фондов лежит в основе Постановления Правительства РФ от 01.01.2002 г. № 1 «О классификации основных средств». Данные о сроках полезного использования для различных групп основных средств приведены также в «Единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР». Помимо этого, информация о сроках полезного использования может содержаться в технических паспортах на объекты.

#### Метод экспертизы физического состояния

Данный метод заключается в сопоставлении оцениваемого Объекта одному из множества описаний его возможных технических состояний, в которых он может оказаться в результате износа. Признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объектов и техническое диагностирование. Описание технических состояний имеет вид экспертных шкал и таблиц, строки которых соответствуют различным состояниям и стадиям износа объекта.

Когда фактический срок эксплуатации оцениваемых Объектов больше или близок к нормативному сроку, а также в случаях, когда отсутствует информация об эффективном сроке службы объекта, физический износ приравнивался к максимальной величине работоспособного оборудования, который, в соответствии с данными шкалы экспертных оценок технического состояния машин и оборудования (источник: Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296), соответствует 75%.

#### Функциональное устаревание

«Функциональное устаревание может быть вызвано техническим прогрессом, вследствие которого новые активы становятся способными обеспечить более эффективное производство товаров и услуг. Современные методы производства могут повлечь за собой полное или частичное устаревание ранее существовавших активов с точки зрения эквивалентности текущих затрат» (МР8 Затратный подход для целей подготовки финансовой отчетности (А33) п. 5.4.2.).

#### Экономическое устаревание (в терминах МСО – внешнее устаревание)

«Устаревание, являющееся результатом внешних воздействий, может влиять на стоимость актива. К внешним факторам относятся изменившиеся экономические условия, которые повлияли на спрос и предложение на товары и услуги, производимые активом, или на затраты, связанные с его эксплуатацией. К внешним факторам также относятся затраты на приобретение сырья, стоимость коммунальных услуг и трудовые затраты, а также доступность этих факторов производства» (МР8 Затратный подход для целей подготовки финансовой отчетности (А33) п. 5.4.3.).

Накопленный износ объектов движимого имущества определяется по формуле:

$$D_H = (1 - (1 - D_{\phi}) \cdot (1 - D_{\text{фун}}) \cdot (1 - D_{\text{е}})), \text{ где:}$$

- $D_H$  – накопленный износ, доли ед.;
- $D_{\phi}$  – физический износ, доли ед.;
- $D_{\text{фун}}$  – функциональное устаревание, доли ед.;
- $D_{\text{е}}$  – внешнее устаревание, доли ед.

#### *Определение величины рыночной стоимости объектов движимого имущества*

Рыночная стоимость движимого имущества определяется по результатам оценки величины затрат на воспроизводство (замещение) и накопленного износа по следующей формуле:

$$C_{зам} = C_{в(з)} \cdot (1 - D_n), \text{ где:}$$

- $C_{зам}$  – рыночная стоимость по затратному подходу, ден. ед.;
- $C_{в(з)}$  – затраты на воспроизводство (замещение), ден. ед.;
- $D_n$  – накопленный износ, доли ед.

### **Методика оценки объектов движимого имущества в рамках сравнительного подхода**

Метод сравнения продаж применяется в случае, когда для оцениваемых Объектов можно подобрать близкий аналог или несколько аналогов, цены которых известны.

В рамках сравнительного подхода при оценке объектов движимого имущества обычно применяют метод сравнения продаж. Центральное место в данном методе занимает ценовой анализ, на основе которого получают значения корректировок к ценам аналогов.

#### **Выбор объектов-аналогов**

Метод сравнения продаж основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих «ценность» единицы оборудования в ее текущем состоянии. Основной используемый принцип подхода – сопоставление оцениваемого Объекта, которое проводится:

- С точным аналогом, продающимся на вторичном рынке;
- С приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок (при отсутствии точного аналога).

#### **Определение поправок и порядок их внесения**

Для расчета поправок используются, как правило, следующие методы:

- Метод парных продаж;
- Статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- Анализ издержек;
- Анализ вторичных данных;
- Экспертный метод.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных их характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа себестоимости создания объектов.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к Объектам оценки или объектам-аналогам. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщиков с учетом имеющейся в их распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования специалистов торгующих организаций и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Поправки вносятся в цену объектов-аналогов. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и Объекты оценки.

#### *Согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины рыночной стоимости*

В общем случае рыночная стоимость объектов движимого имущества методом сравнения продаж определяется по формуле:

$$C_{cp} = \frac{\sum_{i=1}^n C_{ан.скорр.i}}{n}, \text{ где:}$$

$C_{cp}$  – рыночная стоимость, ден. ед.;

$C_{ан.скорр.i}$  – скорректированные цены аналогов, ден. ед.;

$n$  – количество аналогов, ед.

## Приложение 11. Приложение к Главе 8 «Расчет рыночной стоимости оцениваемых Объектов движимого имущества»

Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемых Объектов в рамках затратного подхода методом индексации балансовой стоимости

Инв. №	Наименование основного средства	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Индекс	Затраты на воспроизводство (замещение), руб.
0000029	Моноблок BRS 245 N199F, заводской номер 030280A, инв. № 0000030	01.07.2003	246 348,78	0,00	3,3810	832 905
0000030	Моноблок BRS 245 N199F, заводской номер 030283A, инв. № 0000031	01.07.2003	246 348,78	0,00	3,3810	832 905
0000031	Моноблок BRS 245 N199F, заводской номер 030282A, инв. № 0000032	01.07.2003	246 348,78	0,00	3,3810	832 905
0000032	Моноблок BRS 245 N199F, заводской номер 030281A, инв. № 0000029	01.07.2003	246 348,78	0,00	3,3810	832 905
0000028	Моноблок BRS 245 N199F, заводской номер 030284A, инв. № 0000028	01.07.2003	246 348,78	0,00	3,3810	832 905
0000076	Моноблок BRS 245 T199F, заводской номер 030313A, инв. № 0000076	01.07.2003	573 995,52	0,00	3,3810	1 940 679
0000191	Моноблок BRS 250 NO Zannotti, заводской номер 0843181A инв.№0000191	01.07.2008	686 792,80	0,00	1,8411	1 264 454
0000077	Моноблок PRS 150 T199F, заводской номер 030311A инв.№00000077	01.07.2003	226 390,46	0,00	3,3810	765 426
0000079	Моноблок PRS 245 T199F, заводской номер 030314A инв.№00000079	01.07.2003	273 291,97	0,00	3,3810	924 000
0000155	Оборудование холодильной камеры (центральная холодильная машина, конденсатор) инв.№0000155	01.07.2007	3 175 597,46	0,00	1,8170	5 770 061
0000153	Оборудование холодильной камеры (шкаф, щит распределительный) инв.№0000153	01.07.2007	112 033,90	0,00	2,1693	243 035
0000151	Вводное распределительное устройство инв.№0000151	01.07.2007	11 630,51	0,00	2,1113	24 556
0000113	Выпрямитель ВД-306 (60-315А) (380 В) инв.№0000113	01.07.2005	14 576,27	0,00	2,7692	40 365
0000099	Газопоршневой эл. Агрегат, инв.№0000099	01.07.2003	650 533,00	0,00	3,3810	2 199 452
0000087	Комплекс ТСО и ППА, инв.№0000087	01.07.2003	35 703,37	0,00	2,4807	88 569
0000111	Компрессор Frascold V1571Y (с ТЭНом и РКС) , инв.№0000111	01.07.2004	93 258,64	0,00	2,4761	230 918
0000090	Компьютер Ultra OfficeModel, инв.№0000090	01.07.2003	13 002,44	0,00	2,4807	32 255
0000021	Компьютер Ultra pentium III, инв.№0000021	01.07.2002	35 794,52	0,00	2,8604	102 387
0000022	Компьютер Ultra pentium III, инв.№0000022	01.07.2002	20 381,13	0,00	2,8604	58 298
0000092	Кондиционер LG S-12LN, инв.№0000092	01.07.2003	28 608,25	0,00	3,3810	96 724
0000091	Кондиционер LG S-12LN, инв.№0000091	01.07.2003	28 608,24	0,00	3,3810	96 724
0000093	Кондиционер LG S-30LN, инв.№0000093	01.07.2003	45 773,20	0,00	3,3810	154 759
0000112	Котел отопительный, инв.№00000112	01.07.2005	31 946,00	0,00	2,6667	85 190
0000097	Медиа-конвертер Transition с патч-кабелем SC-ST, инв.№0000096	01.07.2003	14 052,31	0,00	2,0766	29 181

Инв. №	Наименование основного средства	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Индекс	Затраты на воспроизводство (замещение), руб.
0000096	Медиа-конвертер Transition с патч-кабелем SC-ST, инв.№0000097	01.07.2003	14 052,30	0,00	2,0766	29 181
0000089	Мини-АТС Panasonic KX-TD1232RU, инв.№0000089	01.07.2003	35 371,12	0,00	2,4807	87 745
0000088	Насос канализационный APG 50.31.3 №96002625, инв.№0000088	01.07.2003	40 277,79	0,00	2,9291	117 978
0000116	Насос канализационный SEG40.31.3, инв.№00000116	01.07.2006	51 813,97	0,00	2,0133	104 317
0000080	Оборудование котельной, инв.№000, инв.№0000080	01.07.2003	1 049 616,01	0,00	3,3810	3 548 752
0000083	Оборудование насосной, инв.№00000083	01.07.2003	373 931,56	0,00	3,3810	1 264 263
0000109	Расходомер-счетчик стоков Днепр-7 Ду50, №2, инв.№0000109	01.07.2004	27 650,00	0,00	2,9970	82 867
0000212	Снегоуборщик Craftsman 88830, инв.№0000212	01.07.2011	79 990,00	0,00	1,5373	122 969
0000208	Турникет+штанги+зар.уст+аккумулятор+фонарь, инв.№0000208	01.07.2010	43 037,43	0,00	1,5309	65 886
0000193	Цифровой регистратор на HDD.LTV-DVR-16A-TX.16-кана, инв.№0000193	01.07.2009	25 355,46	0,00	1,4371	36 438
0000002	GRT 39 ND Шкаф д/одежды с вешелкой "Стило" (св. орех) , инв.№00000002	01.07.2002	10 785,60	0,00	3,6546	39 417
0000003	MRT 12 ND Столик переговорный "Стило" (св. орех) , инв.№00000003	01.07.2003	13 255,68	0,00	3,3140	43 929
0000001	SMT 20 ND Стол "Стило"(св.орех) , инв.№00000001	01.07.2003	15 069,60	0,00	3,3140	49 941
0000004	Д1-01 Квадро Кресло к/зам. (030-т. кор./025-дерево, инв.№00000004	01.07.2003	25 200,00	0,00	3,3140	83 513
0000005	Духовка ARISTON HB 50 A, инв.№00000005	01.07.2003	12 435,00	0,00	1,6772	20 856
0000006	Кухня ELICA, инв.№00000006	01.07.2003	87 583,33	0,00	3,3140	290 251
0000007	Набор корпусной мебели, инв.№00000007	01.07.2003	135 021,83	0,00	3,3140	447 462
0000152	Стеллажное оборудование, инв.№0000152	01.07.2007	2 292 947,22	0,00	2,1693	4 974 090
0000008	Холодильник WHIRLPOOL ARZ/539/H/silver, инв.№00000008	01.07.2003	23 700,00	0,00	3,3810	80 130
0000009	Шкаф для одежды 7 секций В-608(орех) , инв.№00000009	01.07.2003	10 440,00	0,00	3,3140	34 598
0000024	ТУМ180-П на базе МТЗ, инв.№0000024	01.07.2003	318 561,75	0,00	2,8140	896 433

Источник: расчеты Оценщика

**Определение амортизированных затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемых Объектов в рамках затратного подхода методом индексации балансовой стоимости**

<b>Инв. №</b>	<b>Наименование основного средства</b>	<b>Затраты на воспроизводство (замещение), руб.</b>	<b>Метод расчета износа</b>	<b>Физический износ, %</b>	<b>Функциональное устаревание, %</b>	<b>Внешнее устаревание, %</b>	<b>Накопленный износ, %</b>	<b>Амортизированные затраты (АЗЗ) на воспроизводство (замещение), руб., не включая НДС</b>
0000029	Моноблок BRS 245 N199F, заводской номер 030280A, инв. № 0000030	832 905	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	208 226
0000030	Моноблок BRS 245 N199F, заводской номер 030283A, инв. № 0000031	832 905	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	208 226
0000031	Моноблок BRS 245 N199F, заводской номер 030282A, инв. № 0000032	832 905	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	208 226
0000032	Моноблок BRS 245 N199F, заводской номер 030281A, инв. № 0000029	832 905	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	208 226
0000028	Моноблок BRS 245 N199F, заводской номер 030284A, инв. № 0000028	832 905	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	208 226
0000076	Моноблок BRS 245 T199F, заводской номер 030313A, инв. № 0000076	1 940 679	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	485 170
0000191	Моноблок BRS 250 NO Zannotti, заводской номер 0843181A инв.№0000191	1 264 454	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	316 114
0000077	Моноблок PRS 150 T199F, заводской номер 030311A инв.№0000077	765 426	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	191 357
0000079	Моноблок PRS 245 T199F, заводской номер 030314A инв.№0000079	924 000	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	231 000
0000155	Оборудование холодильной камеры (центральная холодильная машина, конденсатор) инв.№0000155	5 770 061	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	1 442 515
0000153	Оборудование холодильной камеры (шкаф, щит распределительный) инв.№0000153	243 035	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	60 759
0000151	Вводное распределительное устройство инв.№0000151	24 556	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	6 139
0000113	Выпрямитель ВД-306 (60-315А) (380 В) инв.№0000113	40 365	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	10 091
0000099	Газопоршневой эл. Агрегат, инв.№0000099	2 199 452	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	549 863
0000087	Комплекс ТСО и ППА, инв.№0000087	88 569	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	22 142

Инв. №	Наименование основного средства	Затраты на воспроизводство (замещение), руб.	Метод расчета износа	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ, %	Амортизированные затраты (АЗЗ) на воспроизводство (замещение), руб., не включая НДС
0000111	Компрессор Frascold V1571Y (с ТЭНом и РКС) , инв.№0000111	230 918	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	57 730
0000090	Компьютер Ultra OfficeModel, инв.№0000090	32 255	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	8 064
0000021	Компьютер Ultra pentium III, инв.№0000021	102 387	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	25 597
0000022	Компьютер Ultra pentium III, инв.№0000022	58 298	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	14 575
0000092	Кондиционер LG S-12LN, инв.№0000092	96 724	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	24 181
0000091	Кондиционер LG S-12LN, инв.№0000091	96 724	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	24 181
0000093	Кондиционер LG S-30LN, инв.№0000093	154 759	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	38 690
0000112	Котел отопительный, инв.№00000112	85 190	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	21 298
0000097	Медиа-конвертер Transition с патч-кабелем SC-ST, инв.№0000096	29 181	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	7 295
0000096	Медиа-конвертер Transition с патч-кабелем SC-ST, инв.№0000097	29 181	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	7 295
0000089	Мини-АТС Panasonic KX-TD1232RU, инв.№0000089	87 745	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	21 936
0000088	Насос канализационный APG 50.31.3 №96002625, инв.№0000088	117 978	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	29 495
0000116	Насос канализационный SEG40.31.3, инв.№00000116	104 317	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	26 079
0000080	Оборудование котельной, инв.№0000, инв.№0000080	3 548 752	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	887 188
0000083	Оборудование насосной, инв.№00000083	1 264 263	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	316 066
0000109	Расходомер-счетчик стоков Днепр-7 Ду50, №2, инв.№0000109	82 867	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	20 717
0000212	Снегоуборщик Craftsman 88830, инв.№0000212	122 969	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	30 742

Инв. №	Наименование основного средства	Затраты на воспроизводство (замещение), руб.	Метод расчета износа	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ, %	Амортизированные затраты (АЗЗ) на воспроизводство (замещение), руб., не включая НДС
0000208	Турникет+штанги+зар.уст+аккумулятор+фонарь, инв.№0000208	65 886	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	16 472
0000193	Цифровой регистратор на HDD.LTV-DVR-16A-TX.16-кана, инв.№0000193	36 438	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	9 110
0000002	GRT 39 ND Шкаф д/одежды с вешелкой "Стило" (св. орех) , инв.№00000002	39 417	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	9 854
0000003	MRT 12 ND Столик переговорный "Стило" (св. орех) , инв.№00000003	43 929	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	10 982
0000001	SMT 20 ND Стол "Стило"(св.орех) , инв.№00000001	49 941	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	12 485
0000004	Д1-01 Квадро Кресло к/зам. (030-т. кор./025-дерево, инв.№00000004	83 513	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	20 878
0000005	Духовка ARISTON HB 50 A, инв.№00000005	20 856	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	5 214
0000006	Кухня ELICA, инв.№00000006	290 251	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	72 563
0000007	Набор корпусной мебели, инв.№00000007	447 462	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	111 866
0000152	Стеллажное оборудование, инв.№0000152	4 974 090	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	1 243 523
0000008	Холодильник WHIRLPOOL ARZ/539/H/silver, инв.№00000008	80 130	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	20 033
0000009	Шкаф для одежды 7 секций В-608(орех) , инв.№00000009	34 598	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	8 650
0000024	ТУМ180-П на базе МТЗ, инв.№0000024	896 433	По бухгалтерским данным	75,00%	0,00%	0,00%	75,00%	224 108
<b>Итого</b>								<b>7 683 147</b>

Источник: расчеты Оценщика

## Приложение 12. Фотографии Объекта оценки

### Окружение оцениваемого производственно-складского комплекса



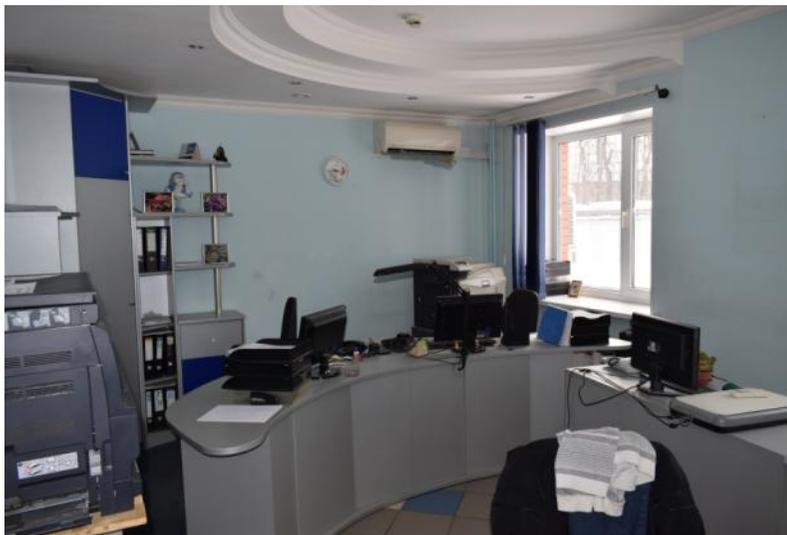
Источник: фотографии с осмотра Оценщиком

**Внешний вид Объекта оценки «Нежилое административное здание с проходной и котельной»**



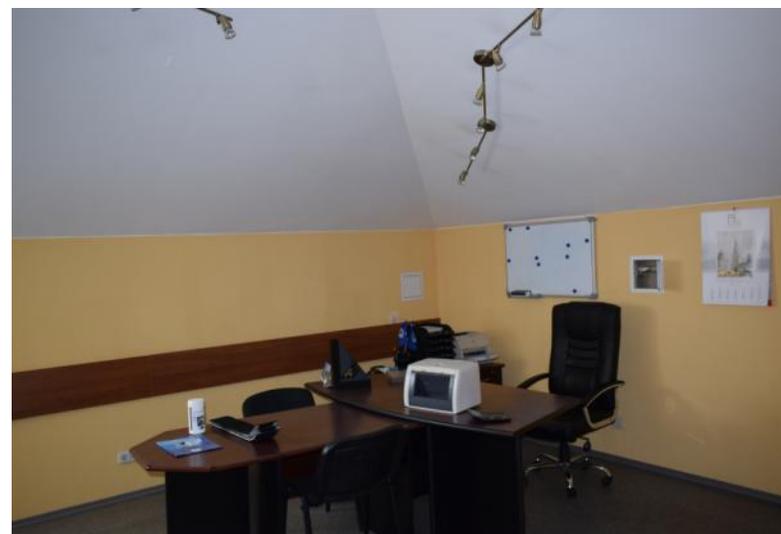
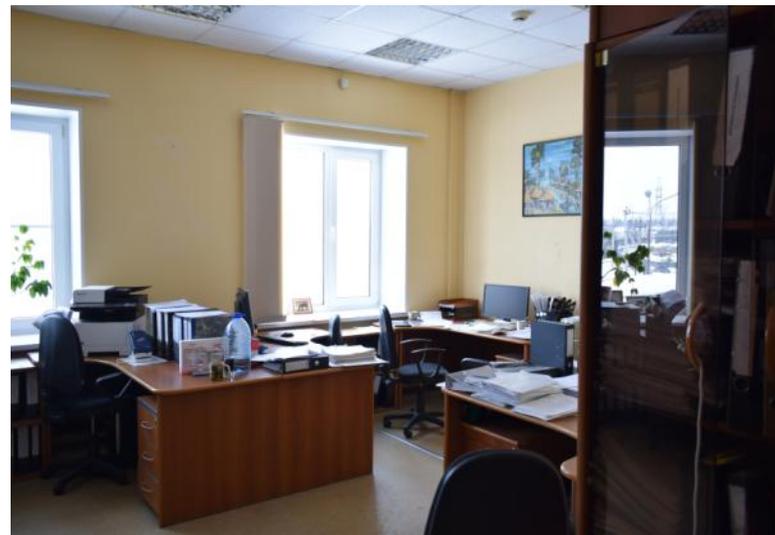
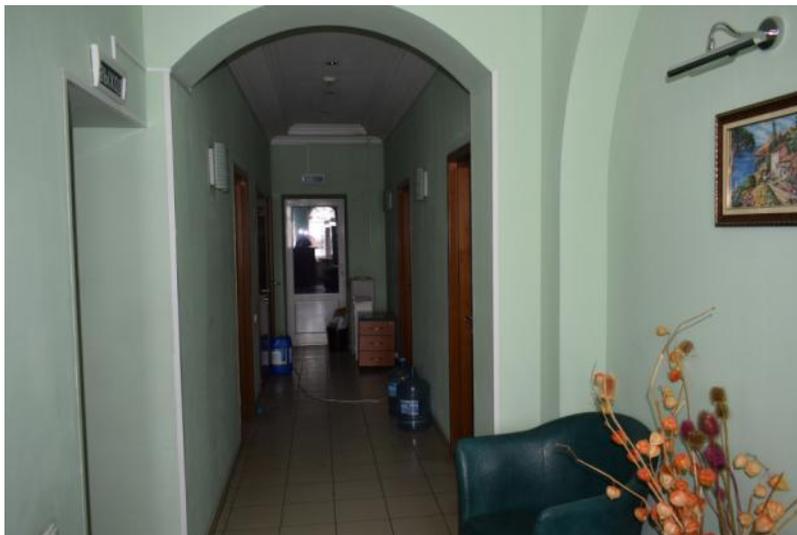
Источник: фотографии с осмотра Оценщиком

Внутренние помещения Объекта оценки «Нежилое административное здание с проходной и котельной»



Источник: фотографии с осмотра Оценщиком

Внутренние помещения Объекта оценки «Нежилое административное здание с проходной и котельной»



Источник: фотографии с осмотра Оценщиком

**Внешний вид Объекта оценки «Нежилое здание - бытовое помещение с грузовой рампой-навесом»**



Источник: фотографии с осмотра Оценщиком

**Внутренние помещения Объекта оценки «Нежилое здание - бытовое помещение с грузовой рампой-навесом»**



Источник: фотографии с осмотра Оценщиком

**Внутренние помещения Объекта оценки «Нежилое здание - бытовое помещение с грузовой рампой-навесом»**



Источник: фотографии с осмотра Оценщиком

### Внешний вид и внутренние помещения Объекта оценки «Теплая стоянка»



Источник: фотографии с осмотра Оценщиком

**Внешний вид и внутренние помещения Объекта оценки «Холодильник-2 с гаражом, КПП, навесами, рампой и крыльцом»**



Источник: фотографии с осмотра Оценщиком

**Внешний вид Объекта оценки «Ангар»**



**Объект оценки «Сооружение - автостоянка»**



**Объект оценки «Газопровод среднего и низкого давления»**



**Объекты оценки «Очистные сооружения»**



Источник: фотографии с осмотра Оценщиком

## Приложение 13. Перечень материалов, использованных Оценщиками при проведении исследования

В ходе выполнения настоящего исследования Оценщиками были использованы следующие материалы и источники информации:

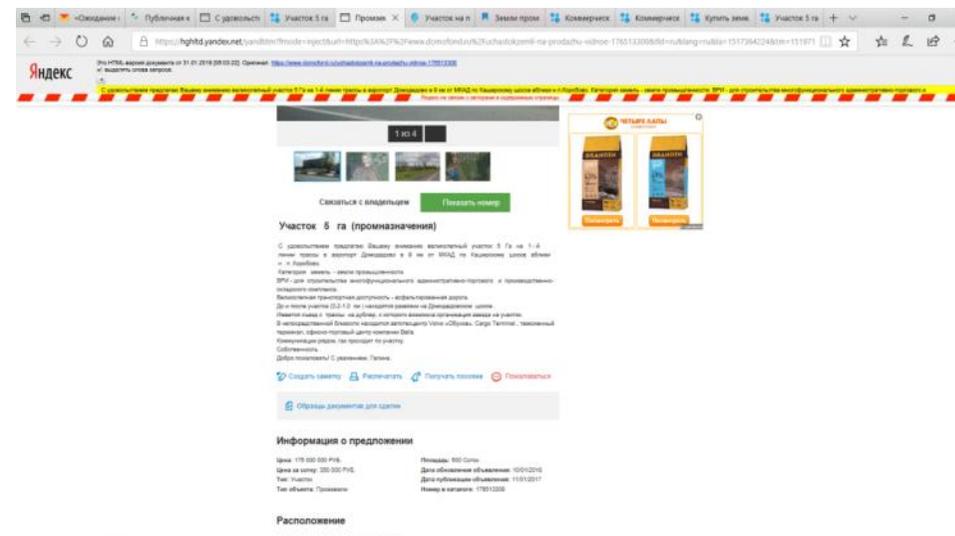
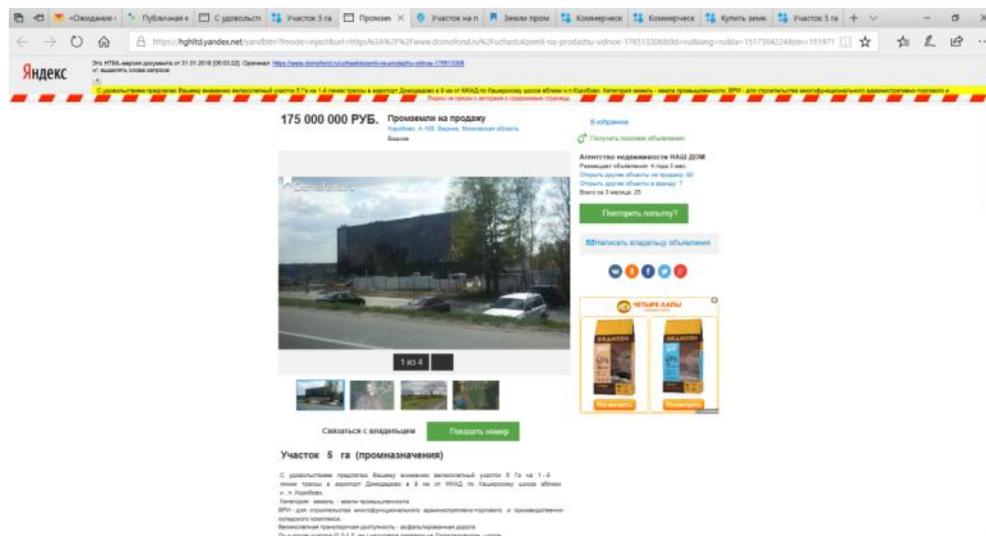
- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями, актуальными на дату оценки).
- Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков / Правление Российского общества оценщиков. – М., 2015 г.
- Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2015 г. № 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
- Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. № 508 г. Москва «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
- Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 г. Москва «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
- Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328 г. Москва «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка машин и оборудования (ФСО № 10)».
- Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328 г. Москва «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
- Приказ Минэкономразвития России от 15.02.2007 г. № 39 г. Москва «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов».
- Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р «Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
- Гражданский кодекс РФ (части 1 и 2).
- Международные стандарты оценки 2011 / Пер. с англ. под ред. Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова. – М.: Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2013. – 188 с.

- Тарасевич, Е.И. Оценка недвижимости / Е.И. Тарасевич. – СПб.: Санкт-Петербургский государственный технический университет, 1997. – 417 с.
- Александров, В.Т. Оценка устаревания и Наиболее Эффективного Использования недвижимости / В.Т. Александров. – СПб.: СтройИздат СЗ, 2010. – 330 с.
- Федотова, М.А. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.
- Прорвич, В.А. Оценка урбанизированных земель / В.А. Прорвич, В.Н. Кузнецов, Е.А. Семенова, А.А. Лукьяница, Л.А. Черткова, под ред. В.А. Прорвича. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2004. – 776 с.
- Грибовский, С.В. Математические методы оценки стоимости имущества / С.В. Грибовский, С.А. Сивец, И.А. Левыкина. – М.: Маросейка, Книжная линия, 2014. – 352 с.
- Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров, под ред. М.А. Федотовой. — М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
- Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2010. – 344 с.
- Лейфер, Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. / Л.А. Лейфер, Т. В. Крайникова. – Н.-Новгород: ООО «Информ-Оценка», 2016. – 361 с.
- Лейфер, Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. / Л.А. Лейфер, Т. В. Крайникова. – Н.-Новгород: ООО «Информ-Оценка», 2016. – 351 с.
- Научно Практический центр Профессиональной Оценки НЦПО Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга/под. Ред. к.т.н. Е. Е. Яскевич, СРД № 17, ноябрь 2015 – 49 с.
- Научно Практический центр Профессиональной Оценки НЦПО Сборник рыночных корректировок/под. ред. к.т.н. Е. Е. Яскевич, СРК-2015 – 110 с.

## Приложение 14. Материалы, использованные Оценщиком при проведении оценки

### Объекты-аналоги, используемые при расчете рыночной стоимости оцениваемых земельных участков

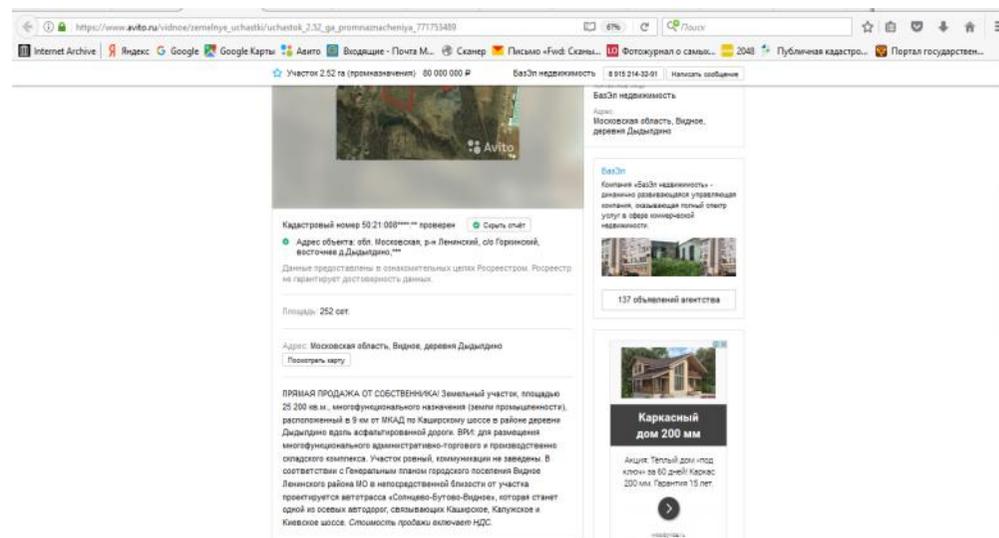
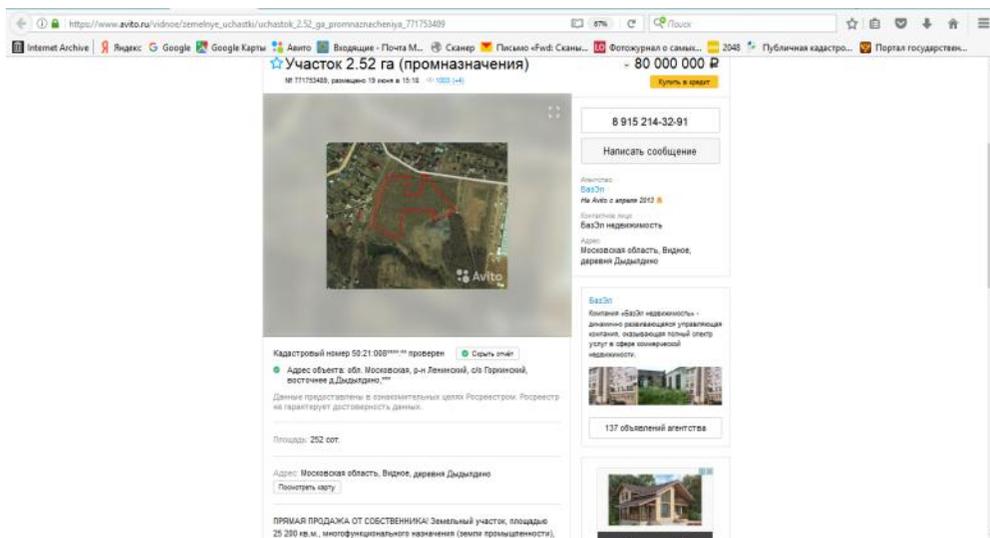
#### Объект-аналог №1



Источник: <https://hghltd.yandex.net/yandbmt?fmode=inject&url=https%3A%2F%2Fwww.domofond.ru%2Fuchastokzemli-na-prodazhu-vidnoe-176513308&tld=ru&lang=ru&la=1517364224&tm=1519719221&text=%D0%A1%20%D1%83%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B8%D0%B5%D0%BC%20%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BB%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D1%8E%20%D0%92%D0%B0%D1%88%D0%B5%D0%BC%D1%83%20%D0%B2%D0%BD%D0%B8%D0%BC%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8E%20%D0%B2%D0%B5%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%BF%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BA%205%20%D0%93%D0%B0%20%D0%BD%D0%B0%201-%D0%B9%20%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D0%B8%20%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%81%D1%81%D1%8B%20%D0%B2%20%D0%B0%D1%8D%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82%20%D0%94%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%BE%20%D0%B2%209%20%D0%BA%D0%BC%20%D0%BE%D1%82%20%D0%9C%D0%9A%D0%90%D0%94%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%9A%D0%B0%D1%88%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D1%83%20%D1%88%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B5%20%D0%B2%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%B7%D0%B8%20%D0%BD.%D0%BF.%D0%9A%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D0%B2%D0%BE.%20%D0%9A%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%8F%20%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%20-%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D0%B8%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%BC%D1%8B%D1%88%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8.%20%D0%92%D0%A0%D0%98%20-%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0%20%D0%BC%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%84%D1%83%D0%BD%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%BE-%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B8%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B8%D0%B7%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE-%D1%81%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%B0.&110n=ru&mime=html&sign=9575dfc8244c5ed094757217d784177b&keyno=0>

В ходе интервьюирования было уточнено, что по состоянию на 31.12.2017 г. стоимость продажи данного участка была 175 млн.руб.

## Объект-аналог №2



Источник: [https://www.avito.ru/vidnoe/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_2.52\\_ga\\_promnznacheniya\\_771753489](https://www.avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2.52_ga_promnznacheniya_771753489)

## Объект-аналог №3

Купите земельный участок 128800 м² в Видном

Россия, Московская область, Ленинский район, Видное  
Площадь  
128800 м²  
Есть коммуникации  
Объявлено от 29 декабря 2017

Купите земельный участок 128800 м² в Видном по адресу Россия, Московская область, Ленинский район, Видное

- Участки Нет
- Тип Земельный участок
- Есть стоянка Нет

450 800 000 в 3500 в кв м²  
+7 916 037 10 60 +7 916 037 XXX XXX [Показать телефон] c57522@yandex.ru \*\*\*\*@yandex.ru [Показать адрес] Кукушкина Галина Владимировна

Текст объявления

С удовольствием предлагаю Видное земельный участок 12, 88 Га, расположенный по Каширскому шоссе, Дев. М. 4 в 4 км от МКАД (ближ. г. Видное, Ленинский район).  
Категория: земля, земли промышленности.  
при: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса.  
Получен г/п:  
Назначение: торговля, услуги пассажирских ж. д. станций  
Автомобильные: федерализированная дорога  
Выдана: собственность  
Добро пожаловать! С уважением, Галина.

Проектное: 0  
Целевые:  
Компания: АСУ.ш

Похожие объявления

Купите земельный участок 3200 м² в Видном по адресу Россия, Московская область, Ленинский район, Видное

- Участки Нет
- Тип Земельный участок
- Есть стоянка Нет

450 800 000 в 3500 в кв м²  
+7 916 037 10 60 +7 916 037 XXX XXX [Показать телефон] c57522@yandex.ru \*\*\*\*@yandex.ru [Показать адрес] Кукушкина Галина Владимировна

Текст объявления

С удовольствием предлагаю Видное земельный участок 12, 88 Га, расположенный по Каширскому шоссе, Дев. М. 4 в 4 км от МКАД (ближ. г. Видное, Ленинский район).  
Категория: земля, земли промышленности.  
при: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса.  
Получен г/п:  
Назначение: торговля, услуги пассажирских ж. д. станций  
Автомобильные: федерализированная дорога  
Выдана: собственность  
Добро пожаловать! С уважением, Галина.

Проектное: 0  
Целевые:  
Компания: АСУ.ш

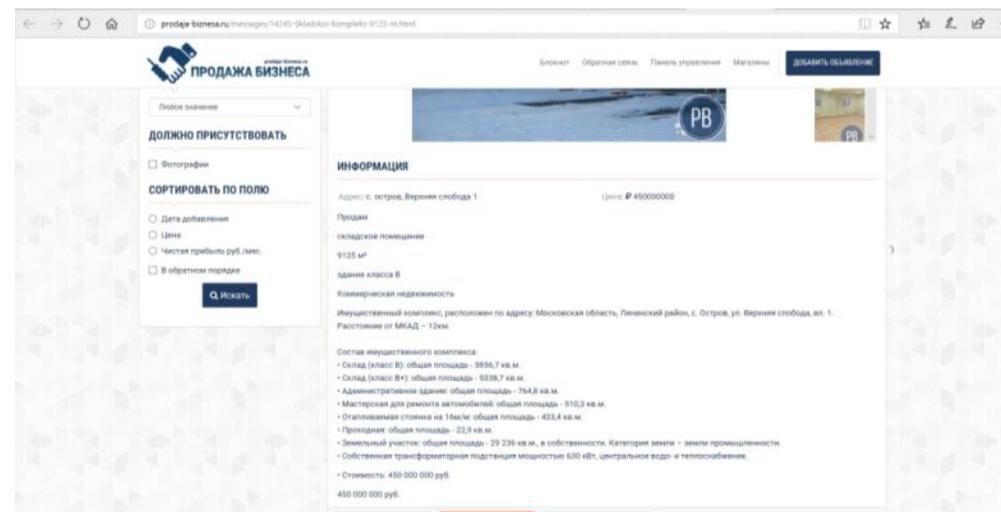
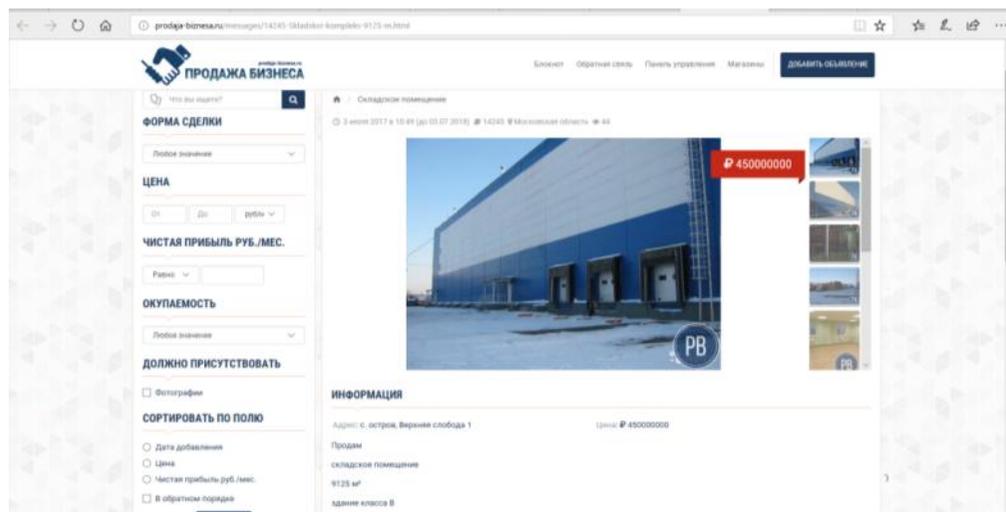
Похожие объявления

### Источник:

<https://hghltd.yandex.net/yandbtrm?fmode=inject&url=http%3A%2F%2Fvidnoe.commercialrealty.ru%2Fparcel%2Fsell%2F2080604.html&tld=ru&lang=ru&la=1515592704&tm=1520255812&text=%D0%A1%20%D1%83%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B8%D0%B5%D0%BC%20%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BB%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D1%8E%20%D0%92%D0%B0%D1%88%D0%B5%D0%BC%D1%83%20%D0%B2%D0%BD%D0%B8%D0%BC%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8E%20%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BA%2012%2C88%20%D0%93%D0%B0%2C%20%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%9A%D0%B0%D1%88%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D1%83%20%D1%88%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B5-%20%22%D0%94%D0%BE%D0%BD%22%20%D0%9C-4%20%D0%B2%206%20%D0%BA%D0%BC%20%D0%BE%D1%82%20%D0%9C%D0%9A%D0%90%D0%94%20%D0%B2%D0%B1%D0%BB%D0%B7%D0%B8%20%D0%B3.%20%D0%92%D0%B8%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D0%B5.%20%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD.%20%D0%96%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%B0-%20%D0%B2%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%B7%D0%B8%20%D0%BF%D0%B0%D1%81%D1%81%D0%B0%D0%B6%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F%20%D0%B6%2F%D0%B4%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D1%8F%20%D0%90%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%B1%D0%B8%D0%BB%D0%B5%D0%B%D0%B0%D1%81%D1%84%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%B0%20%D0%9A%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%8F%20%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C-%20%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D0%B8%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%BC%D1%8B%D1%88%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8.%20%D0%92%D0%A0%D0%98-%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%BC%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%BC%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%84%D1%83%D0%BD%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%BE-%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B8%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B8%D0%B7%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE-%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%B0.%20%D0%92%D0%B8%D0%B4%20%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B0-%20%D1%81%D0%BE&10n=ru&mime=html&sign=9a4ac87007326ddbc7e8570cddb947c&keyno=0>

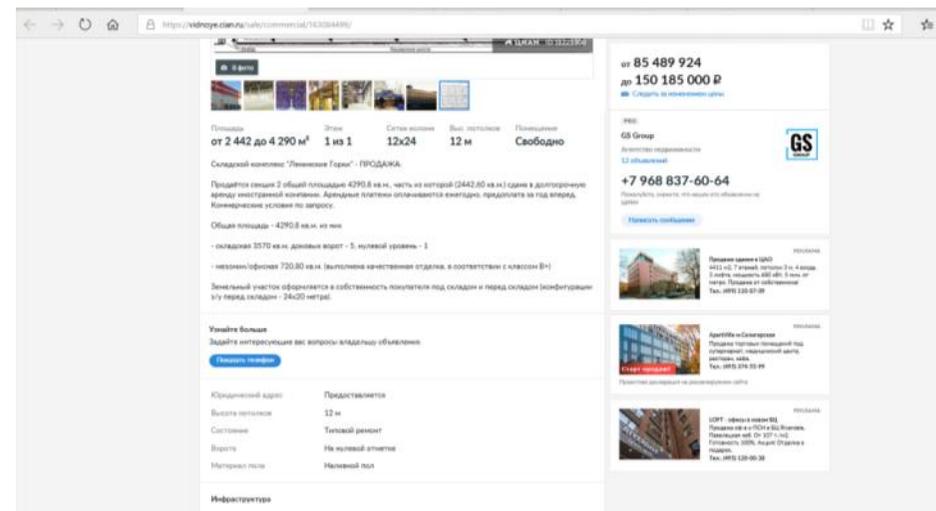
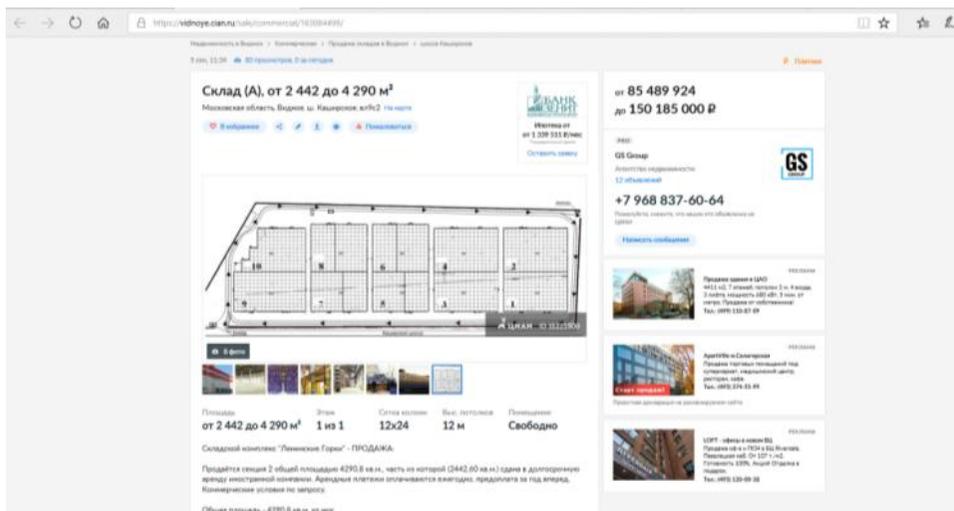
## Объекты-аналоги, используемые при расчете рыночной стоимости улучшений земельных участков в рамках сравнительного подхода

### Объект-аналог №1



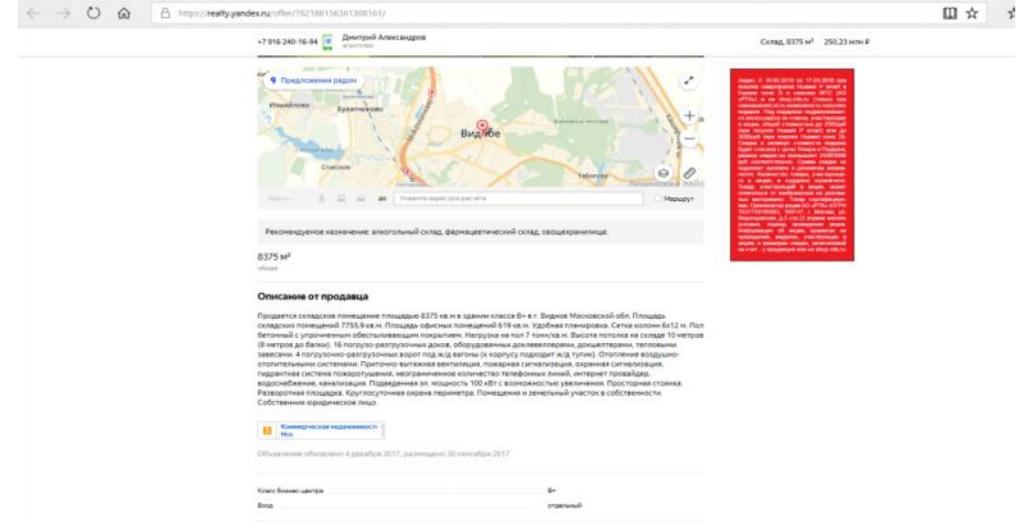
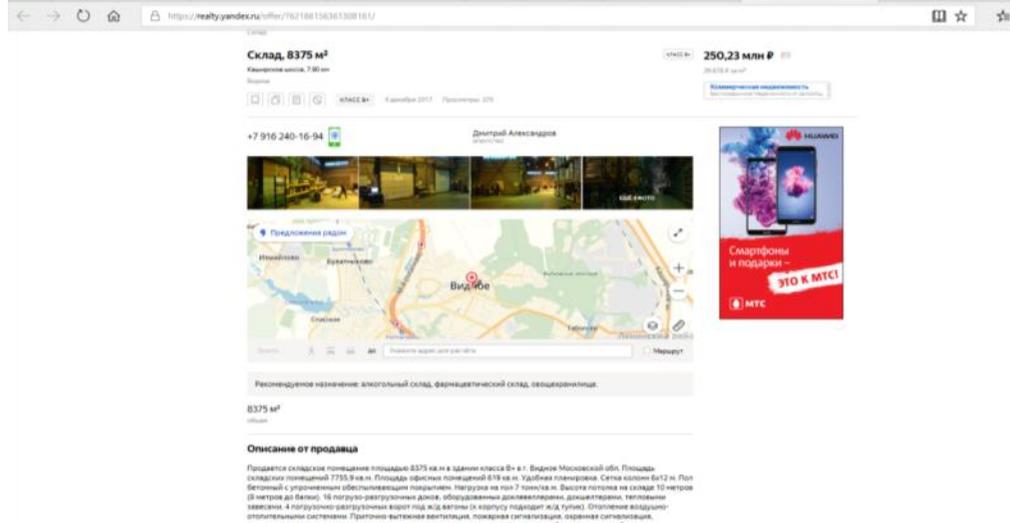
Источник: <http://prodaja-biznesa.ru/messages/14245-Skladskoi-kompleks-9125-m.html>

### Объект-аналог №2



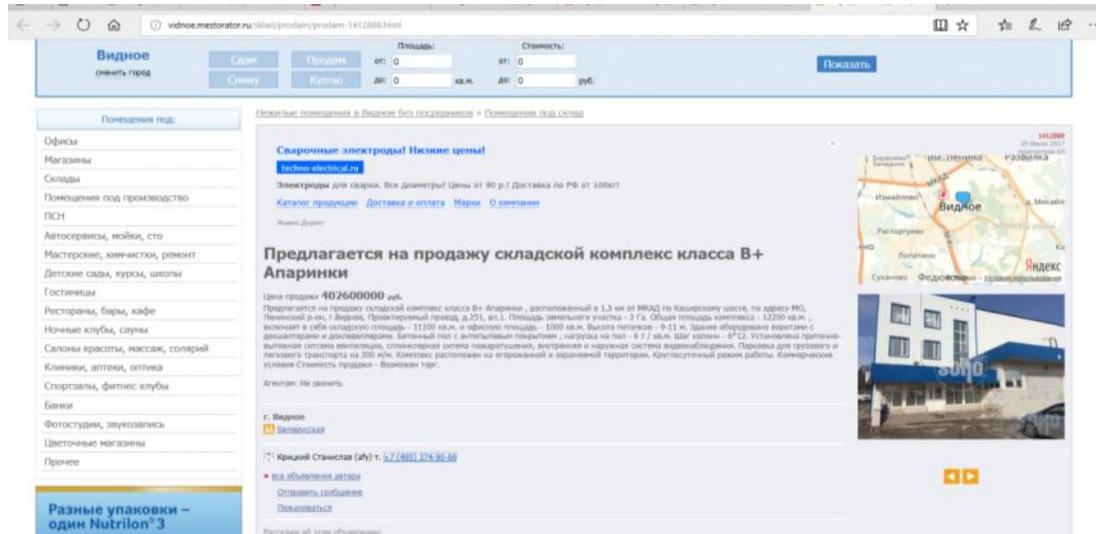
Источник: <https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/163084499/>

### Объект-аналог №3



Источник: <https://realty.yandex.ru/offer/762186156361308161/>

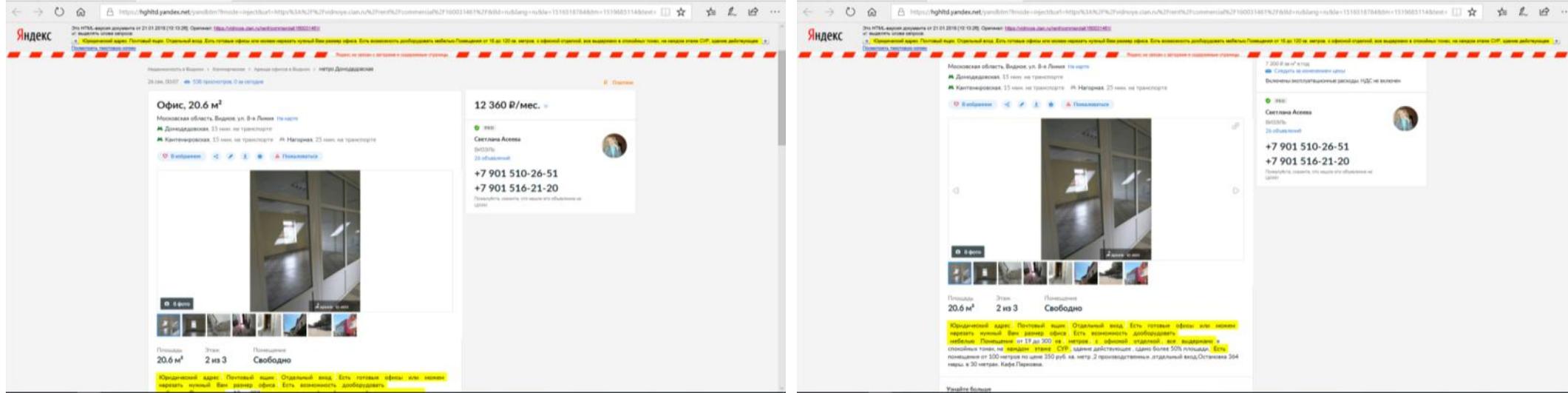
### Объект-аналог №4



Источник: <http://vidnoe.mestorator.ru/sklad/prodam/prodam-1412888.html>

## Объекты-аналоги, используемые при расчете арендной платы за административные помещения

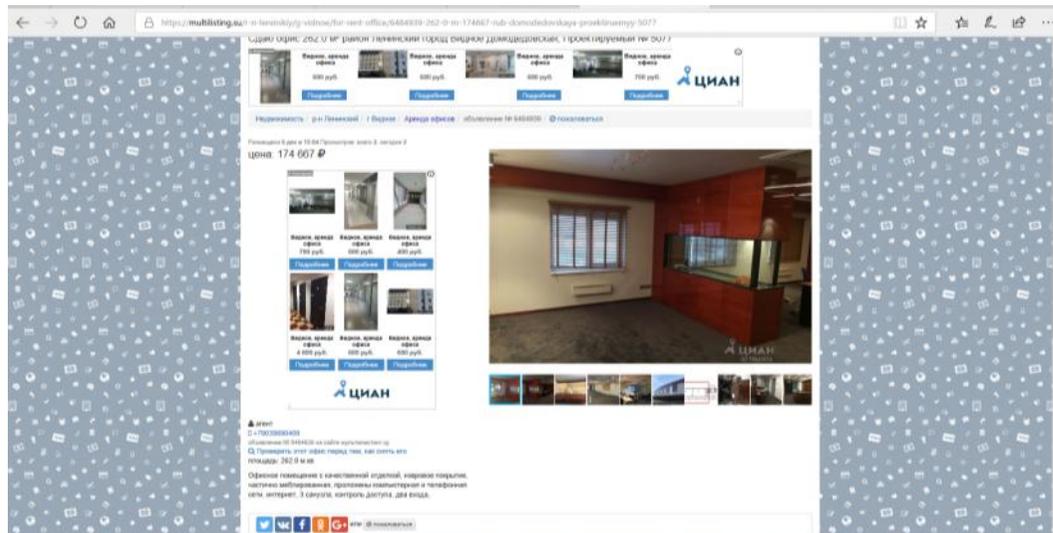
### Объект-аналог №1



Источник:

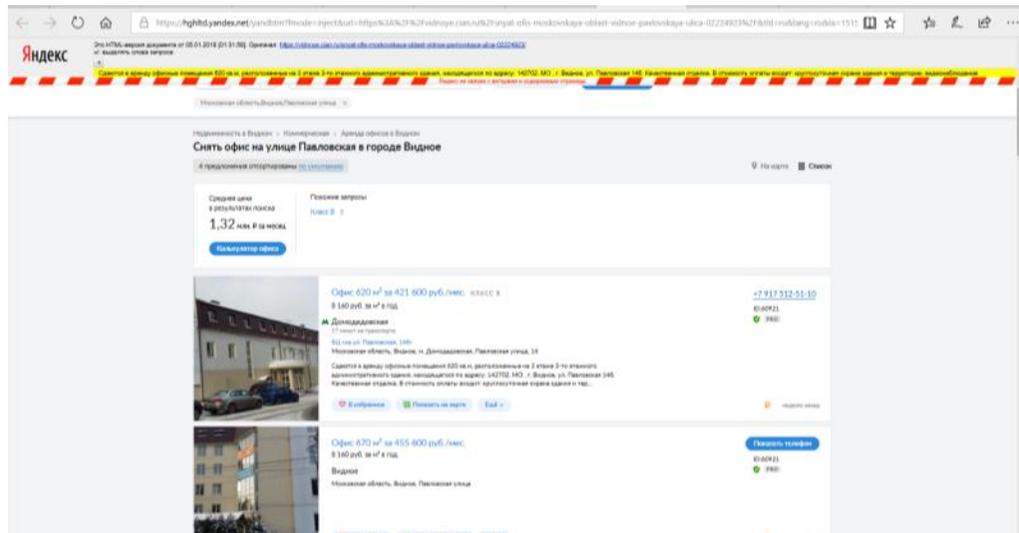
<https://hghltd.yandex.net/yandbtm?fmode=inject&url=https%3A%2F%2Fvidnoye.cian.ru%2Frent%2Fcommercial%2F160031461%2F&tld=ru&lang=ru&la=1516518784&tm=1519885114&text=%D0%AE%D1%80%D0%B8%D0%B4%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D0%B0%D0%B4%D1%80%D0%B5%D1%81.%20%D0%9F%D0%BE%D1%87%D1%82%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B9%20%D1%8F%D1%89%D0%B8%D0%BA.%20%D0%9E%D1%82%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%B2%D1%85%D0%BE%D0%B4%20%2C%D0%95%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B5%20%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D1%8B%20%D0%B8%D0%BB%D0%B8%20%D0%BC%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BC%20%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%B0%D1%82%D1%8C%20%D0%BD%D1%83%D0%B6%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%92%D0%B0%D0%BC%20%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%BC%D0%B5%D1%80%20%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%B0.%20%D0%95%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%B2%D0%BE%D0%B7%D0%BC%D0%BE%D0%B6%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%B4%D0%BE%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D1%80%D1%83%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%82%D1%8C%20%D0%BC%D0%B5%D0%B1%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%8E.%D0%9F%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%BE%D1%82%2018%20%D0%B4%D0%BE%20120%20%D0%BA%D0%B2.%20%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B2.%20%D1%81%20%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D1%82%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%BA%D0%BE%D0%B9%2C%20%D0%B2%D1%81%D0%B5%20%D0%B2%D1%8B%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B0%D0%BD%D0%BE%20%D0%B2%20%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%BA%D0%BE%D0%B9%D0%BD%D1%8B%D1%85%20%D1%82%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D1%85%2C%20%D0%BD%D0%B0%20%D0%BA%D0%B0%D0%B6%D0%B4%D0%BE%D0%BC%20%D1%8D%D1%82%D0%B0%D0%B6%D0%B5%20%D0%A1%D0%A3%D0%A0%2C%20%D0%B7%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%B4%D0%B5%D0%B9%D1%81%D1%82%D0%B2%D1%83%D1%8E%D1%89%D0%B5%D0%B5&l10n=ru&mime=html&sign=a7cb7c78463608c78b9227f8b0bc5c2a&keyno=0>

## Объект-аналог №2



Источник: <https://multilisting.ru/r-n-leninskiy/g-vidnoe/for-rent-office/6484939-262-0-m-174667-rub-domodedovskaya-proektiruemyy-5077>

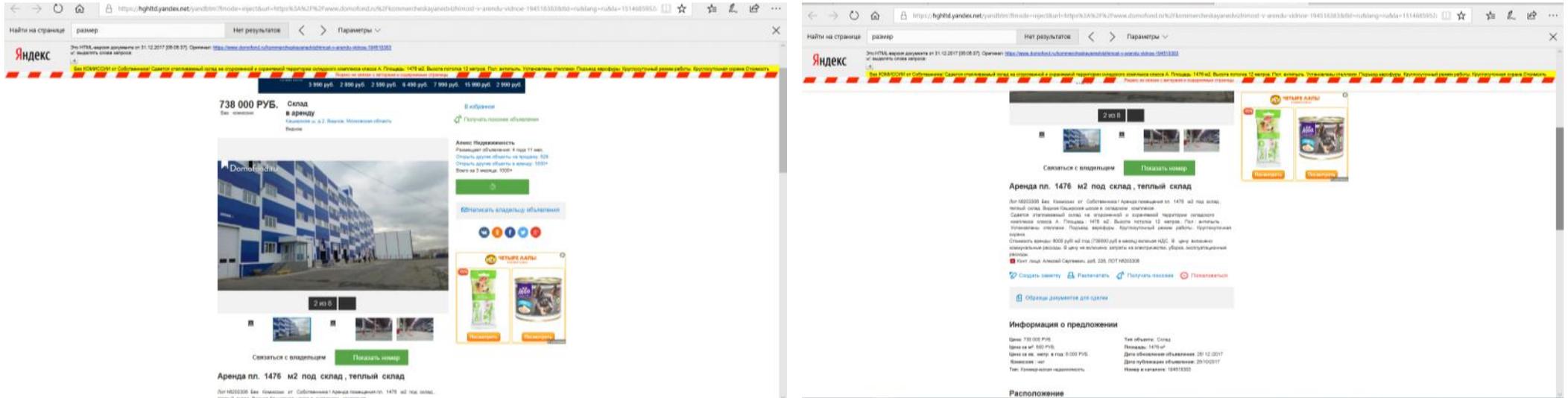
### Объект-аналог №3



<https://hghltd.yandex.net/yandbtm?fmode=inject&url=https%3A%2F%2Fvidnoye.cian.ru%2Fsnjat-ofis-moskovskaya-oblast-vidnoe-pavlovskaya-ulica-02224923%2F&tld=ru&lang=ru&la=1515105152&tm=1519900318&text=%D0%A1%D0%B4%D0%B0%D1%8E%D1%82%D1%81%D1%8F%20%D0%B2%20%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%83%20%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D0%BF%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20620%20%D0%BA%D0%B2.%D0%BC%2C%20D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D0%BD%D0%B0%203%20D1%8D%D1%82%D0%B0%D0%B6%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B7%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F%2C%20%D0%BD%D0%B0%D1%85%D0%BE%D0%B4%D1%8F%D1%89%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%81%D1%8F%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%B0%D0%B4%D1%80%D0%B5%D1%81%D1%83%3A%20142702%2C%20%D0%9C%D0%9E%20%2C%20%D0%B3.%20%D0%92%D0%B8%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D0%B5%2C%20D1%83%D0%BB.%20%D0%9F%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F%2014%D0%B1.%20%D0%9A%D0%B0%D1%87%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%BE%D1%82%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%BA%D0%B0.%20%D0%92%20D1%81%D1%82%D0%BE%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%BE%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D1%82%D1%8B%20%D0%B2%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D1%82%3A%20%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3%D0%BB%D0%BE%D1%81%D1%83%D1%82%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%BE%D1%85%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B0%20%D0%B7%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%B8%20D1%82%D0%B5%D1%80%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%B8%2C%20%D0%B2%D0%B8%D0%B4%D0%B5%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D1%8E%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20D1%82%D0%B5%D1%80%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%B8%20%D0%B2%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3&l10n=ru&mime=html&sign=210fd01ec714b6a69051a14dde86eeb6&keyno=0>

## Объекты-аналоги, используемые при расчете арендной платы за производственно-складские помещения класса В

### Объект-аналог №1



Источник: [РСО Русская Служба Оценки](https://hghltd.yandex.net/yandbtm?fmode=inject&url=https%3A%2F%2Fwww.domofond.ru%2Fkommercheskayanedvizhimost-v-arendu-vidnoe-194518383&tld=ru&lang=ru&la=1514685952&tm=1519802935&text=%D0%91%D0%B5%D0%B7%20%D0%9A%D0%9E%D0%9C%D0%98%D0%A1%D0%A1%D0%98%D0%98%20%D0%BE%D1%82%20%D0%A1%D0%BE%D0%B1%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D0%B0%21%20%D0%A1%D0%B4%D0%B0%D0%B5%D1%82%D1%81%D1%8F%20%D0%BE%D1%82%D0%B0%D0%BF%D0%BB%D0%B8%D0%B2%D0%B0%D0%B5%D0%BC%D1%8B%D0%B9%20%D1%81%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%20%D0%BD%D0%B0%20%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D0%B9%20%D0%B8%20%D0%BE%D1%85%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%8F%D0%B5%D0%BC%D0%BE%D0%B9%20%D1%82%D0%B5%D1%80%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%B8%20%D1%81%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%B0%20%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%81%D0%B0%20%D0%90.%20%D0%9F%D0%BB%D0%BE%D1%89%D0%B0%D0%B4%D1%8C%3A%201476%20%D0%BC2.%20%D0%92%D1%8B%D1%81%D0%BE%D1%82%D0%B0%20%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%BE%D0%BB%D0%BA%D0%B0%2012%20%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B2.%20%D0%9F%D0%BE%D0%BB%3A%20%D0%B0%D0%BD%D1%82%D0%B8%D0%BF%D1%8B%D0%BB%D1%8C.%20%D0%A3%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%8B%20%D1%81%D1%82%D0%B5%D0%BB%D0%BB%D0%B0%D0%B6%D0%B8.%20%D0%9F%D0%BE%D0%B4%D1%8A%D0%B5%D0%B7%D0%B4%20%D0%B5%D0%B2%D1%80%D0%BE%D1%84%D1%83%D1%80%D1%8B.%20%D0%9A%D1%80%D1%83%D0%B3%D0%BB%D0%BE%D1%81%D1%83%D1%82%D0%BE%D1%87%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D1%80%D0%B5%D0%B6%D0%B8%D0%BC%20%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%82%D1%8B.%20%D0%9A%D1%80%D1%83%D0%B3%D0%BB%D0%BE%D1%81%D1%83%D1%82%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%BE%D1%85%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B0.%D0%A1%D1%82%D0%BE%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%8B%3A%206000%20%D1%80%D1%83%D0%B1%2F%D0%BC2%2F%D0%B3%D0%BE%D0%B4%20%28738000%20%D1%80%D1%83%D0%B1%20%D0%B2%20%D0%BC%D0%B5%D1%81%D1%8F%D1%86%29%20%D0%B2%D0%BA%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B0%D1%8F%20%D0%9D%D0%94%D0%A1.%20%D0%92%20%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%83%20%D0%B2%D0%BA%D0%B%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BE%3A%20%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D1%</a></p></div><div data-bbox=)

## Объект-аналог №2

The screenshot shows a real estate listing for a warehouse. The main title is "Склад (А), 817 м²" (Warehouse (A), 817 m²). The location is "Московская область, Видное" (Moscow region, Vidnoye). The price is listed as "322 715 Р/мес." (322,715 RUB/month). The listing includes a photograph of the warehouse building, a table with specifications, and a detailed description.

Площадь	Этаж	Выс. потолка	Помещение
817 м²	1 из 2	5 м	Свободно

**Собственник предлагает в аренду склад 816,1 кв. м по Каширскому шоссе, в 5 км от МКАД. Адрес: Московская область, Ленинский район г. Видное, территория промзона. Помещение состоит из склада площадью 675,3 кв. м и офиса площадью 140,8 кв. м. Площадь не делится. Высота потолков от 4-6 м. Полы бетон. Доступные ворота в количестве 2 шт на нулевом уровне. Помытые сдается под склад или производство. Отопительный, естественная вентиляция, лифтовая-оптика, 1 санузел. Ремонт работы круглосуточный, охрана периметра территории, КПП, пожарная сигнализация, УЧН, НДС не вычленен, обязательный платеж за 2 последние месяца аренды, договор аренды, коммунальные платежи не вычленены в стоимость аренды. Стоимость 322500 руб./мес., 4340 руб./кв.м в год. Не имеет нет-пропускная система дв. возможность выбора оператора связи есть, электрическая мощность до 150 кВт; парковка - бесплатно для 2-х легковых автомобилей; питание сотрудников кафе в шаговой доступности; остановка общественного транспорта 500 м; подъездные пути асфальт; возможность установки видеонаблюдения есть.**

Источник: <https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/164943731/>

## Объект-аналог №3

The screenshot shows a real estate listing for a warehouse. The main title is "Склад" (Warehouse). The location is "Москва" (Moscow). The price is listed as "+7 (985) 807-02-07". The listing includes a photograph of the warehouse interior, a table with specifications, and a detailed description.

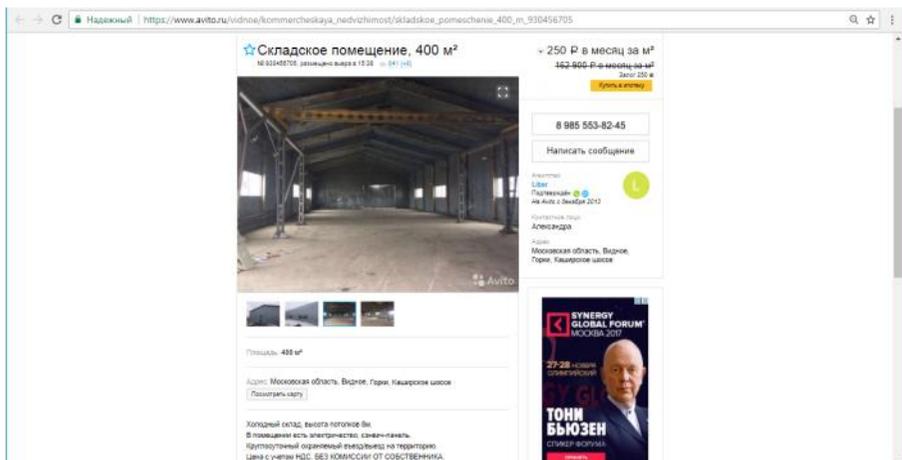
Площадь, м²	Вид объекта
1 584,00	462

**Описание:**  
Сдается в аренду теплый склад 1584 кв.м в г. Видное (20 мин. от м. Домодедовская, 5 км. от МКАД) Склад расположен в Промзоне. Склад оборудован 1 crane балкой до 10 тонн. Высота потолков 12 м. Имеется площадка для разгрузки, выгрузки. Интернет, стиральная машина, стоянка для авто, охрана. Возможно сдача под производство. Цена 3000 руб. в месяц.

[https://moskva.gde.ru/c/sdaetsya\\_v\\_arendu\\_teplyy\\_sklad\\_27397359.html](https://moskva.gde.ru/c/sdaetsya_v_arendu_teplyy_sklad_27397359.html)

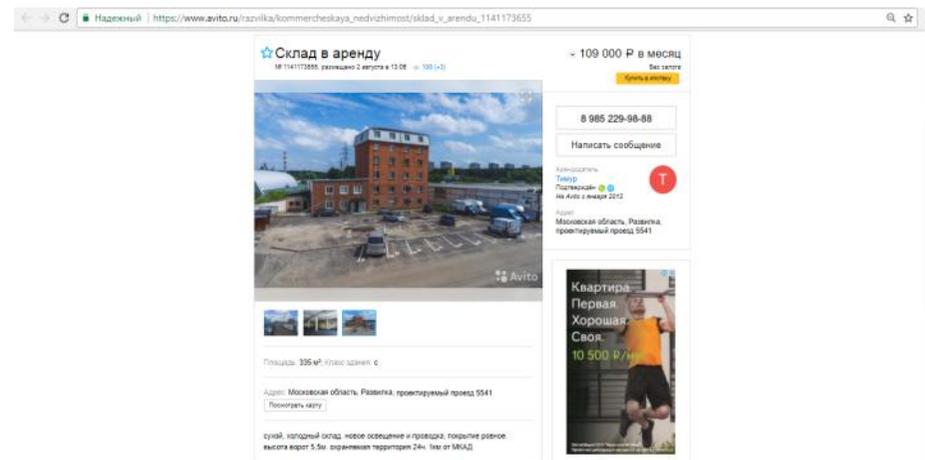
## Объекты-аналоги, используемые при расчете арендной платы за производственно-складские помещения класса С

### Объект-аналог №1



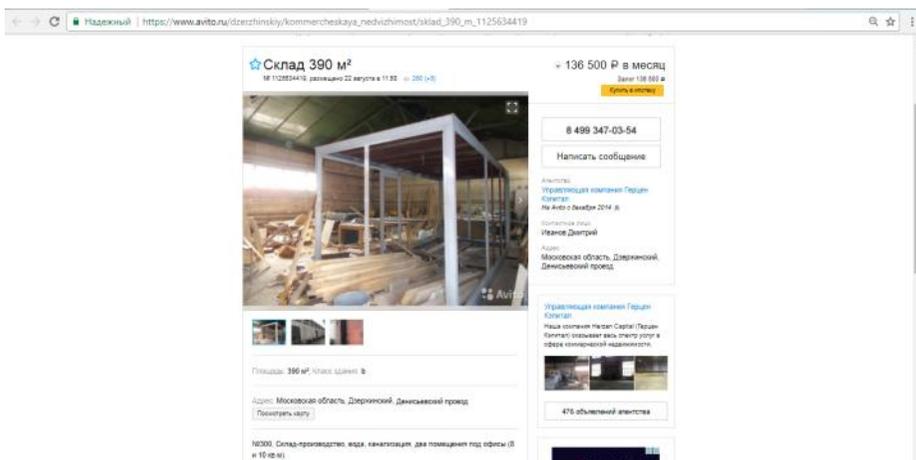
Источник:  
[https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_400\\_m\\_930456705](https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_400_m_930456705)

### Объект-аналог №2



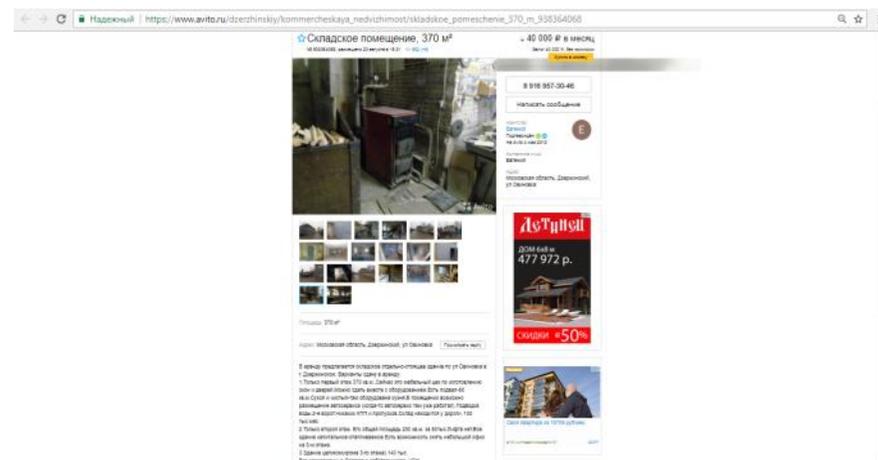
Источник:  
[https://www.avito.ru/razvilka/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sklad\\_v\\_arendu\\_1141173655](https://www.avito.ru/razvilka/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_v_arendu_1141173655)

### Объект-аналог №3



Источник:  
[https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sklad\\_390\\_m\\_1125634419](https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_390_m_1125634419)

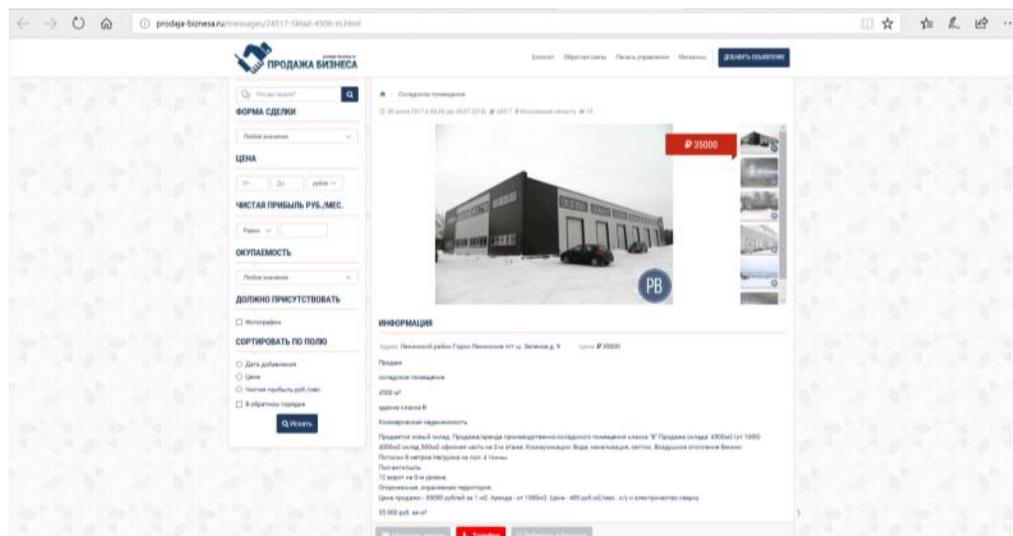
### Объект-аналог №4



Источник:  
[https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_370\\_m\\_938364068](https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_370_m_938364068)

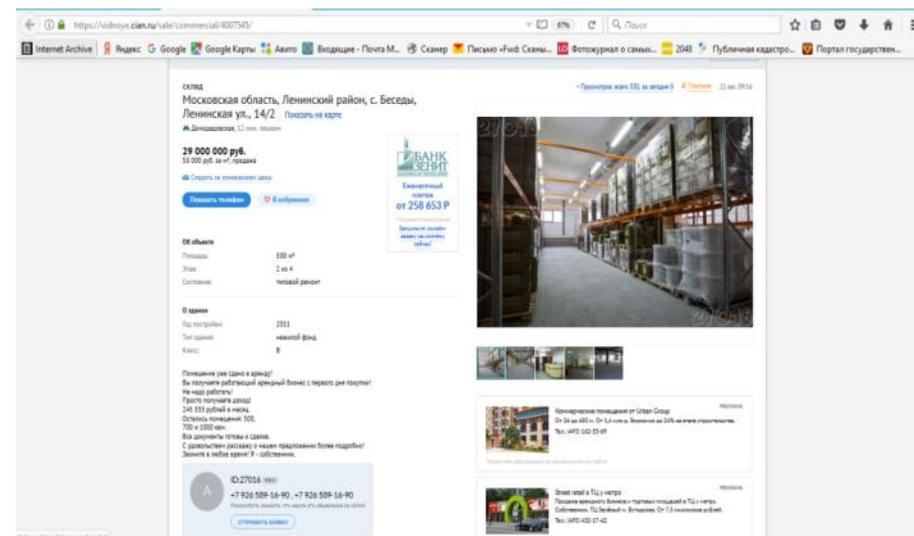
## Объекты-аналоги, используемые при расчете коэффициента капитализации

### Объект-аналог №1



Источник: <http://prodaja-biznesa.ru/messages/24517-Sklad-4500-m.html>,  
<https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/155027325/>

### Объект-аналог №2



Источник: <https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/4007545/>

Копии страниц Справочника оценщика недвижимости-2016, Том 3 «Земельные участки».

Корректировка на торг

9.1.1. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	11,1%	12,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,3%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	14,5%	15,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	9,9%	10,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	8,6%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	13,5%	14,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	10,9%	12,0%

## Корректировка на площадь

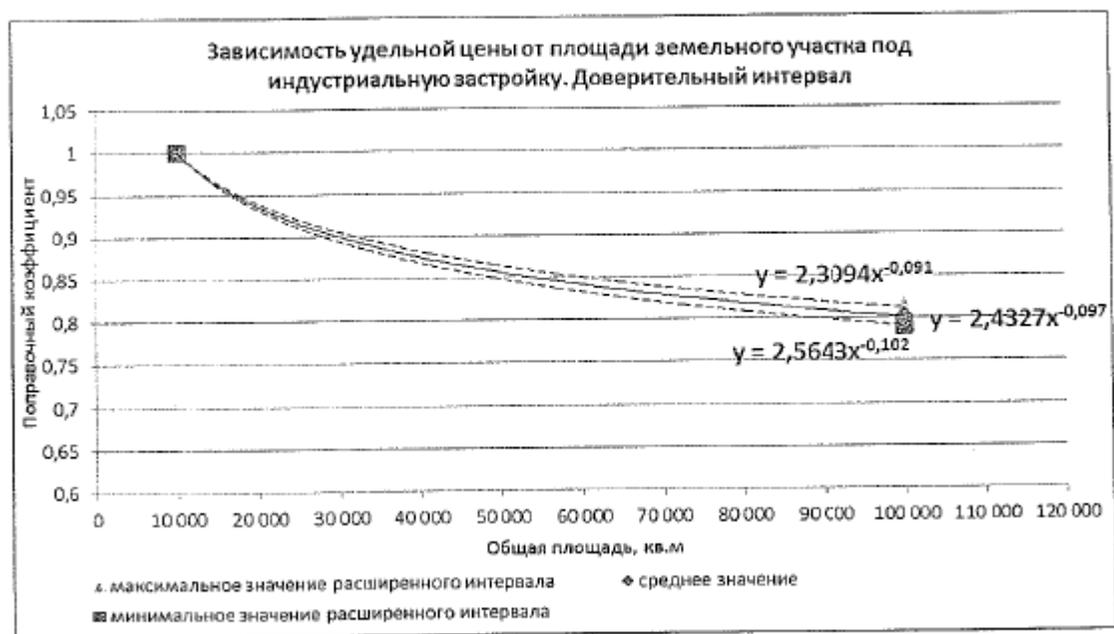


Рис. 107

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 000 кв.м (1 га)

178

## Корректировка на линию расположения относительно автомагистралей

### 4.2. Элемент сравнения – расположение относительно автомагистралей

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 28.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,27	1,25	1,29
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,38	1,35	1,41

7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	11,8%	12,9%
2. Специализированные высококласные складские объекты	11,6%	11,0%	12,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	12,0%	13,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,6%	17,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	11,3%	12,3%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,7%	10,0%	11,4%
2. Специализированные высококласные складские объекты	10,0%	9,4%	10,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	10,3%	11,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,2%	14,0%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%	9,7%	10,8%

260

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 164

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	7,5%	17,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	11,6%	7,3%	15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	8,0%	17,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	10,9%	22,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	7,4%	16,2%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,7%	6,4%	14,9%
2. Специализированные высококласные складские объекты	10,0%	6,2%	13,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	6,9%	15,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,2%	9,8%	20,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%	6,3%	14,2%

261

### 7.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 175

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	11,0%	11,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,4%	10,0%	10,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,6%	11,1%	12,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,3%	13,4%	15,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,7%	11,1%	12,2%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,1%	7,8%	8,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	7,4%	6,9%	7,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	8,5%	8,0%	8,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,0%	10,2%	11,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	8,7%	8,2%	9,1%

277

### Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 176

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	8,9%	16,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,4%	6,2%	14,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,6%	7,3%	16,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,3%	8,9%	19,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,7%	7,3%	16,0%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,1%	4,5%	11,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	7,4%	4,1%	10,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	8,5%	4,9%	12,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,0%	6,7%	15,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	8,7%	5,0%	12,3%

278

## Корректировка на площадь

Матрицы коэффициентов

Таблица 81

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,28	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00	

Таблица 82

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,28	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00	

## Корректировка на назначение помещений

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена:</b>			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,21	1,25
<b>Удельная арендная ставка:</b>			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,55
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27

## Корректировка на наличие холодильных камер

### Значения корректировок, усредненных по городам России, и доверительный интервал

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене отапливаемого складского объекта, необорудованного холодильными камерами	1,23	1,20	1,26
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке отапливаемого складского объекта, необорудованного холодильными камерами	1,23	1,21	1,26

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 118

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене отапливаемого складского объекта, необорудованного холодильными камерами	1,23	1,13	1,32
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке отапливаемого складского объекта, необорудованного холодильными камерами	1,23	1,14	1,33

## Корректировка на наличие отопления

### 5.3. Элемент сравнения – наличие отопления

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 91

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены неотопливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной ставки неотопливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 92

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены неотопливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,67	0,82
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной ставки неотопливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,66	0,81

## Корректировка на наличие отопления

### 5.3. Элемент сравнения – наличие отопления

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 91

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены неотопливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной ставки неотопливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 92

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены неотопливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,67	0,82
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной ставки неотопливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,66	0,81

Границы расширенного интервала значений  
 скидки на торг

Таблица 91

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,7%	11,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

## Корректировка на этаж расположения

### 5.5. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Значения корректировок, усредненные по городам  
России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 48.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,86	0,88

162

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Корректировка на площадь

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 39

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

## Корректировка на наличие отдельного входа

### Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристики материала стен (звукопроницаемость, энергетические параметры и пр.);
- тип сэндвич-панелей;
- нормативная долговечность материала и год постройки объекта;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

### 5.4 Элемент сравнения – наличие отдельного входа

Значения корректировок, усредненные по городам  
России, и доверительный интервал.

Таблица I

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,86	0,85	0,86
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,85	0,85	0,86

## Корректировка на арендопригодную площадь

площади и тем выше фактор привлекательности объекта для арендатора.

### Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 66

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта	0,78	0,77	0,80

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 67

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта	0,78	0,69	0,88

### Гистограммы

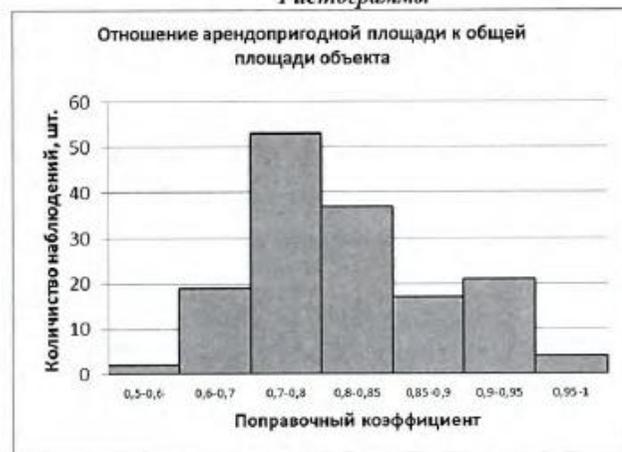


Рис. 130.

**4 РЫНОК АРЕНДЫ****4.1 СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА АРЕНДЫ**

Таблица 35

Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	4 400	13 900	<b>9 600</b>	7 200	50 500	<b>21 700</b>	4 500	16 000	<b>10 400</b>	2 800	7 500	<b>4 700</b>
	Северо-восток	до ≈10 км	5 600	13 200	<b>9 700</b>	6 400	60 000	<b>18 700</b>	6 000	24 000	<b>12 800</b>	2 500	7 800	<b>4 800</b>
	Восток	до ≈10 км	5 000	15 600	<b>10 300</b>	6 000	54 000	<b>20 400</b>	6 000	31 800	<b>12 300</b>	2 400	7 200	<b>4 900</b>
	Юго-восток	до ≈10 км	4 700	15 100	<b>10 200</b>	6 600	60 000	<b>19 700</b>	5 400	34 500	<b>12 800</b>	2 100	7 200	<b>4 000</b>
	Юг	до ≈10 км	4 800	16 500	<b>10 700</b>	6 000	60 000	<b>24 700</b>	6 900	37 000	<b>13 100</b>	2 500	7 800	<b>4 600</b>
	Юго-запад	до ≈10 км	6 000	18 000	<b>11 900</b>	7 200	57 400	<b>21 200</b>	6 600	34 800	<b>14 000</b>	3 000	8 400	<b>5 000</b>
	Запад	до ≈10 км	5 200	18 000	<b>12 000</b>	7 500	63 000	<b>19 900</b>	7 200	37 000	<b>14 400</b>	2 400	7 800	<b>5 200</b>
Северо-запад	до ≈10 км	5 400	16 000	<b>11 200</b>	6 500	60 000	<b>21 300</b>	5 100	37 000	<b>14 200</b>	2 400	7 800	<b>4 500</b>	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	12 000	<b>8 700</b>	6 600	32 400	<b>15 000</b>	5 700	15 000	<b>10 100</b>	2 400	6 000	<b>4 200</b>
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	3 600	12 000	<b>8 900</b>	6 400	30 000	<b>15 400</b>	4 800	21 600	<b>9 700</b>	1 800	5 000	<b>3 400</b>
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	3 000	12 000	<b>6 000</b>	3 600	30 000	<b>11 600</b>	3 600	18 000	<b>9 600</b>	1 000	4 800	<b>2 800</b>
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	3 000	13 200	<b>8 000</b>	4 800	30 000	<b>13 800</b>	4 600	20 400	<b>10 000</b>	1 800	6 600	<b>3 300</b>
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	4 200	15 000	<b>9 000</b>	7 000	45 000	<b>15 500</b>	5 000	24 000	<b>11 600</b>	1 800	6 400	<b>3 900</b>
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	14 400	<b>8 900</b>	4 800	38 400	<b>14 300</b>	5 600	19 200	<b>11 200</b>	1 800	6 000	<b>3 800</b>
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 000	15 000	<b>8 800</b>	6 000	40 000	<b>14 400</b>	4 100	14 400	<b>10 200</b>	2 400	6 400	<b>4 500</b>
Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	16 400	<b>9 700</b>	6 000	36 000	<b>17 500</b>	6 000	21 600	<b>12 500</b>	2 200	6 800	<b>4 200</b>	
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 600	8 400	<b>5 700</b>	4 200	26 200	<b>11 300</b>	3 600	12 000	<b>8 000</b>	1 200	5 400	<b>3 000</b>
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	3 000	11 700	<b>7 700</b>	3 600	30 000	<b>12 700</b>	4 200	18 000	<b>8 600</b>	1 000	5 400	<b>2 900</b>
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	3 600	10 000	<b>5 900</b>	3 400	27 300	<b>10 400</b>	4 800	15 600	<b>8 200</b>	1 200	3 700	<b>2 100</b>
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	3 000	12 000	<b>7 100</b>	3 200	24 000	<b>9 700</b>	4 200	14 400	<b>8 700</b>	700	3 600	<b>1 800</b>
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 000	12 000	<b>8 500</b>	3 800	30 000	<b>10 400</b>	3 600	15 800	<b>9 100</b>	800	4 800	<b>2 600</b>
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 000	12 000	<b>8 700</b>	3 600	30 000	<b>12 600</b>	3 600	15 000	<b>10 300</b>	1 200	5 300	<b>3 100</b>
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	4 200	9 800	<b>6 900</b>	3 600	28 600	<b>11 800</b>	4 200	16 800	<b>9 600</b>	1 400	5 500	<b>3 500</b>
Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 100	12 000	<b>7 400</b>	4 400	29 500	<b>12 200</b>	4 500	18 000	<b>9 600</b>	1 200	6 500	<b>2 800</b>	

Источник: <http://pfagroup.ru>, Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области, 4 кв. 2017 г.

## Приложение 15. Макроэкономический обзор

Статистической основой для проведения макроэкономического анализа является отчет Министерства экономического развития РФ «Картина экономики в октябре 2017 года».

Рост ВВП в 3кв17 замедлился до 1,8% г/г с 2,5% г/г во 2кв17, оказавшись ниже ожиданий рынка (Bloomberg-консенсус 1,9% г/г) и оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г). В октябре темп экономического роста, по оценке, замедлился до 1,0% г/г. При общем положительном воздействии сделки ОПЕК+ на российскую экономику в октябре динамика выпуска в добывающем секторе и связанных с ним секторах стала ограничением для экономического роста. Дополнительными факторами замедления роста выступили негативная динамика в отдельных секторах обрабатывающей промышленности и снижение темпов восстановления кредитной активности в банковской сфере. Указанные факторы являются временными, не свидетельствуют об ухудшении качества экономического роста и не формируют рисков для устойчивости роста в будущем.

Оценка темпов роста ВВП в 2017 году сохраняется на уровне около 2%. Несмотря на то, что уже доступны данные Росстата за январь-октябрь, текущие цифры основаны на неполном круге информации. Более точная оценка динамики ВВП за 2017 год будет возможна только после поступления годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий.

Минэкономразвития (МЭР) строит 3 сценария развития экономики на 2017-2019 гг.: базовый, «базовый +» и целевой. Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков.

Согласно базовому сценарию в 2016 г. падение ВВП составило 0,6 %. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит, по обновленным данным, 2,1%, а в 2018-2020 годах повысится до 2,1-2,3%. Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характеризоваться более высокими темпами. Начиная с 2017 года, согласно целевому сценарию, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

По данным Всемирного Банка, опубликованным в ноябре 2017 г., на фоне позитивных внешних факторов, а также благодаря росту цен на нефть и повышению макроэкономической стабильности в российской экономике в 2017 г. возобновился незначительный рост. Положительная динамика роста, наблюдавшаяся во втором

### Основные макроэкономические показатели России

Показатели	Октябрь 2017 г.
<b>Экономический рост, в % к периоду предыдущего года</b>	
ВВП <sup>1)</sup>	1,0%
Индекс промышленного производства	1,6%
<b>Инфляция, прирост в % (за период)</b>	
Потребительские цены <sup>2)</sup>	2,7%
<b>Финансы населения, % к периоду предыдущего года</b>	
Реальная зарплата	3,0% <sup>2)</sup>
Уровень безработицы	5,2%
<b>Внешнеэкономическая деятельность, млрд долларов США</b>	
Экспорт товаров <sup>3)</sup>	250,4
Импорт товаров <sup>3)</sup>	170,1

Источник:

1) Оценка Минэкономразвития РФ

2) К аналогичному периоду 2016 г.

3) За январь-сентябрь

полугодии 2016 г., продолжилась и в 2017 г. и была особенно уверенной во 2-м квартале. Поддержку росту в первой половине 2017 г. оказало восстановление внутреннего спроса, при этом фактор спроса также обусловил замедление роста экономики, начиная с 3-го квартала. Несмотря на неравномерную динамику экономического роста, такие факторы, как благоприятная внешнеэкономическая конъюнктура, повышение цен на нефть и укрепление макроэкономической стабильности, создали условия для роста потребительского спроса и улучшения предпринимательских настроений. Такие признаки восстановления лежат в основе прогноза роста экономики России на 1,7% в 2017 и в 2018 гг. и на 1,8% в 2019 году. По сравнению с прогнозом, опубликованным весной 2017 г., в котором рост экономики оценивался в размере 1,3%, 1,4% и 1,4% соответственно на 2017, 2018 и 2019, новый прогноз роста повышен до 1,7%, 1,7% и 1,8%, соответственно. Ожидается, что основным фактором роста будет потребительский спрос. В 2018 г. дополнительную поддержку росту потребления окажет чемпионат мира по футболу, который пройдет в 11 российских городах. При этом темпы роста инвестиций в основной капитал, как ожидается, замедлятся после уверенного роста во втором квартале 2017 г.

По прогнозам Economist Intelligence Unit (EIU), опубликованным в сентябре 2017 г., по итогам 2016 г. уменьшение реального ВВП России составило 0,2%. В 2017 г. предполагается рост ВВП на 1,6%. Темп роста в последующие годы будет находиться в пределах 1,5%-1,6% до 2021 г. Затем динамика роста будет увеличиваться и к 2025 г. составит 2,0%.

Остановка роста в промышленности в октябре была обусловлена негативными тенденциями в отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых. При общем стабилизирующем воздействии сделки ОПЕК+ на рынок нефти ответственное исполнение Россией своих обязательств, как и предполагалось, оказывало сдерживающее влияние не только на добычу сырой нефти, но и на производство нефтепродуктов. В большинстве регионов России в октябре этого года погодные условия соответствовали календарной норме, что способствовало дальнейшему замедлению роста производства природного газа, а также снижению выпуска в электроэнергетике. Наконец, около 1 п.п. падения выпуска промышленности объясняется провалом в металлургии (на 9,9% г/г в октябре), который, по-видимому, носил разовый характер.

В то же время несырьевой сектор промышленности продолжил устойчиво расти. Поддержку обрабатывающим отраслям в октябре оказали ускорение роста в химическом комплексе (+6,5% г/г) и пищевой промышленности (+5,3% г/г). Позитивную динамику продолжают демонстрировать и отдельные подотрасли машиностроения. Двухзначные темпы роста выпуска легковых и грузовых автомобилей стимулируют спрос в смежных отраслях. Программа обновления пассажирского вагонного парка РЖД и грузового подвижного состава транспортных

компаний продолжает обеспечивать высокие темпы роста производства вагонов.

В октябре выпуск продукции сельского хозяйства снизился на 2,5% г/г после двух месяцев уверенного роста. Спад произошел, несмотря на рекордный урожай зерновых, который, по предварительной оценке Росстата на 1 ноября, составил 135,3 млн. тонн и уже превысил как показатель прошлого года (120,7 млн. тонн в целом за 2016 год), так и исторический максимум 1978 года.

Волатильность выпуска в сельском хозяйстве обусловлена в первую очередь смещением графика уборки урожая из-за изменения погоды. Если в текущем году активизация уборочной кампании пришлось на август-сентябрь, то в прошлом году она была несколько пролонгирована из-за дождливой погоды в сентябре в отдельных регионах, что, в свою очередь, создало относительно высокую базу для текущего года. Вклад в падение выпуска сельского хозяйства в октябре также внесло отставание по сбору подсолнечника (на 1 ноября – на 20,7% г/г), которое обусловлено прежде всего запозданием уборочных работ в текущем году. Из-за более позднего созревания подсолнечника, а также неблагоприятных погодных условий в октябре в ряде регионов его произрастания по состоянию на 1 ноября было обработано только 66,3% площади посевов по сравнению с 86,5% на аналогичную дату прошлого года.

Выпуск машиностроительной продукции инвестиционного назначения в 3кв17 увеличился на 4,5% г/г (во 2кв17 – на 11,0% г/г). Индекс физического объема инвестиционного импорта продолжил расти высокими темпами – на 37,8% г/г в 3кв17 (39,6% г/г во 2кв17). Строительство, по уточненным данным, внесло нейтральный вклад в динамику инвестиций в 3кв17. В октябре предложение машиностроительной продукции инвестиционного назначения – как отечественного, так и зарубежного производства – продолжило расширяться, в то время как объем строительных работ продемонстрировал спад в годовом выражении (на 3,1% г/г). Вместе с тем октябрьский спад в строительстве не вполне согласуется с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения данных по строительству при поступлении более полной информации.

По данным ФТС России, внешнеторговый оборот России по итогам 3-х кварталов 2017 г. составил 420,5 млрд долл. Экспорт составил 250,4 млрд долл., импорт — 170,1 млрд долл. Несмотря на некоторый рост цен на нефть в 3кв17 по сравнению со 2кв17, нефтегазовый экспорт в стоимостном выражении сохранился на уровне предыдущего квартала. Это связано с сокращением объема экспорта нефтепродуктов, что стало следствием ограничения общего объема добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+ и роста внутреннего спроса.

Ненефтегазовый экспорт (с учетом коррекции на сезонность) увеличился незначительно по сравнению с

#### Прогноз основных макроэкономических показателей России по данным различных источников

Источник	2016	2017	2018	2019
<b>Изменение ВВП, %</b>				
МЭР (целевой)	-0,6	1,8	3,0	4,4
EIU	-0,2	1,6	1,5	1,6
Всемирный Банк	-0,2	1,7	1,7	1,8
<b>Инфляция, %</b>				
МЭР (целевой)	7,1	4,9	4,2	3,9
EIU	7,1	4,1	4,0	4,8
Всемирный Банк	7,1	3,7	4,0	4,0
<b>Курс доллара, руб./долл.</b>				
EIU	67,1	58,4	61,9	59,6

Источник: Минэкономразвития РФ, EIU, Всемирный Банк

предыдущим кварталом, продолжив демонстрировать годовые темпы роста, превышающие 20% г/г (21,7% г/г в 3кв17 после 23,3% г/г кварталом ранее). Здесь ключевую роль продолжил играть ценовой фактор. Так, по данным ФТС России, в среднем за январь-август цены на уголь были на 46% выше, чем годом ранее, цены на черные металлы в среднем на 38% выше. Также заметным был рост цен на цветные металлы (в частности, цены на медь за тот же период выросли на 26%, на алюминий – на 20%) и на продукты деревообработки.

Среди позиций несырьевого неэнергетического экспорта опережающими темпами рос экспорт пшеницы (+19,9% г/г), а также экспорт минеральных удобрений (~5,7% г/г).

По последним оценкам Всемирного Банка благоприятная внешнеэкономическая конъюнктура (восстановление внешнего спроса и улучшение условий внешней торговли) оказала поддержку платежному балансу. Улучшение условий внешней торговли для России, наряду с сохранением мягкой денежно-кредитной политики в развитых экономиках, способствовали поддержанию интереса инвесторов к активам стран EMDE, что повлекло за собой некоторое укрепление реального эффективного курса рубля. За период с января по сентябрь 2017 г. профицит счета текущих операций увеличился до 26,6 млрд долл. США по сравнению с 15,3 млрд долл. США в прошлом году, поскольку улучшение торгового баланса более чем компенсировало ухудшение баланса услуг и счетов первичных доходов.

Важной статьёй экспорта товаров из России является нефть. С учетом текущей ситуации скорректирована оценка среднегодовой цены на нефть Urals за 2016 г. - 41,8 долл. США/баррель и среднегодового курса рубля к доллару США - 67,1 руб./долл. США.

Согласно прогнозу МЭР среднегодовая стоимость нефти марки «Urals» в 2016 г. составит 41 долл. США. При этом базовый сценарий подразумевает неизменную стоимость нефти в 2017-2019 гг. на уровне 40 долл. США за баррель. Сценарии «базовый +» и целевой подразумевают рост котировок до 48 долл. США, 52 долл. США и 55 долл. США в 2017 г., 2018 г. и 2019 г. соответственно.

В соответствии с прогнозом Всемирного Банка от ноября 2017 г., средняя цена нефти увеличится с 43,3 долл./барр. в 2016 г., до 53 долл./барр. – в 2017 г. до 56 долл./барр. – в 2018 г. и до 59 долл./барр. – в 2019 г.

По итогам октября 2017 г., в соответствии с данными ЦБ, официальный курс доллара США к рублю составил 57,87 руб. за доллар США. Курс евро к рублю – 67,22 руб. за евро. Стоимость бивалютной корзины на 31.10.2017 г. составила 62,08 руб.

В соответствии с прогнозом EIU, опубликованным в сентябре 2017 г., средний курс доллара к рублю в 2015 г.

составил 60,9 руб./долл., в 2016 г. – 67,1 руб./долл. Прогноз на 2017 г. составляет 58,4 руб./долл., а на 2018 г. – 61,9 руб./долл.

В октябре замедление годовой инфляции продолжилось. По итогам октября годовая инфляция снизилась до 2,7% г/г с 3,0% г/г в сентябре, как и прогнозировало Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции в сентябре 2017 года»). При этом в терминах последовательных приростов произошло ожидаемое ускорение инфляции. После снижения цен на 0,1% м/м в сентябре их рост в октябре составил 0,2% м/м.

Основной вклад в ускорение инфляции за месяц внес сезонный рост цен на огурцы и помидоры. В результате цены на плодоовощную продукцию выросли на 2,7% м/м в октябре после снижения на 6,9% м/м месяцем ранее. Одновременно небольшое ускорение инфляции в терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность произошло и в сегменте продовольственных товаров, за исключением плодоовощной продукции, (рыбодукты, сыр, яйца, сахар) после низких темпов роста за период с начала года.

Согласно данным EIU, в 2016 г. инфляция в РФ составила 7,0%. По данным агентства в 2017 г. индекс потребительских цен составит 4,1%, а в 2018 г. уменьшится до 4,0%.

В октябре оборот розничной торговли второй месяц подряд показал трехпроцентный рост. Розничные продажи выросли на 3,0% г/г (по сравнению с 3,1% г/г в сентябре), в помесячном выражении с исключением сезонного фактора – на 0,2% м/м sa (сентябрь – 0,4% м/м sa). Годовой рост показателя на уровне выше 3% на протяжении двух месяцев подряд зафиксирован впервые с апреля 2014 года. Увеличение потребительской активности поддерживается ростом реальных заработных плат, улучшением потребительских настроений, а также восстановлением потребительского кредитования.

Позитивные тенденции наблюдаются и в других сегментах потребительского рынка. В октябре продолжился рост оборота общественного питания (на 3,4% г/г). Кроме того, с начала года динамично растет объем международных пассажирских авиаперевозок (на 26,3% г/г в сентябре, на 33,8% г/г за первые 9 месяцев года).

Показатели рынка труда с начала года остаются стабильными. Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в октябре выросла на 65,3 тыс. человек на фоне роста численности занятого населения (+127,8 тыс. человек), превышающего снижение численности безработных (-62,5 тыс. человек). Сокращение численности безработных обеспечило сохранение нисходящего тренда уровня безработицы, который в октябре вернулся к значению 5,2% sa от численности рабочей силы (в сентябре, по уточненным данным, 5,3% sa).

# 2,7%

- составил уровень потребительских цен в октябре 2017 г. (г/г)

Как и предполагалось, рост номинальных заработных плат осенью вернулся на уровень выше 7% после замедления в конце лета. Снижение темпов роста номинальной заработной платы в августе (до 5,8% г/г) было связано с неравномерностью распределения отпусков и спецификой начисления заработной платы в отпускные периоды. По уточненным данным Росстата, уже в сентябре рост номинальной заработной платы ускорился до 7,5% г/г, а в октябре, по предварительной оценке, составил 7,1% г/г. Динамика заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы будет оказывать дополнительную поддержку показателям оплаты труда до конца текущего года, а также в 2018 году.

Уверенный рост номинальных заработных плат в сочетании с рекордно низкими показателями инфляции оказывает поддержку реальным заработным платам. По уточненным данным, прирост реальной заработной платы в сентябре составил 4,4% г/г и достиг максимального уровня с начала восстановительного цикла, начавшегося в середине 2016 года. Предварительные оценки Росстата указывают на сохранение прироста реальной заработной платы в октябре практически на уровне сентября (4,3% г/г).

Всемирный Банк прогнозирует, что более низкая инфляция поддержит реальный уровень зарплат, которые станут основным источником роста реальных доходов населения, поскольку пенсии будут индексироваться на уровень инфляции. По мере восстановления экономики, улучшение потребительских настроений, рост зарплат в реальном выражении и улучшение условий кредитования обеспечат рост потребительских расходов населения на 1,8% в 2017 г. и 2,5% в 2018 и 2019 годах.

## Прогнозы основных макроэкономических показателей России

Прогноз основных макроэкономических показателей по данным Минэкономразвития на 2017-2019 гг.

Показатель	2016	2017	2018	2019
<b>Цена на нефть марки «Urals» (мировая), долл./барр.</b>				
Сценарий Базовый	41	40	40	40
Сценарий «Базовый +» и Целевой	41	48	52	55
<b>Рост ВВП, %</b>				
Сценарий Базовый*	-0,6	2,1	2,1	2,2
Сценарий «Базовый +»	-0,6	1,1	1,8	2,4
Сценарий Целевой	-0,6	1,8	3,0	4,4
<b>Инфляция, %</b>				
Сценарий Базовый	7,1	4,7	4,0	4,0
Сценарий «Базовый +»	7,1	5,0	4,4	4,2
Сценарий Целевой	7,1	4,9	4,2	3,9
<b>Объем промышленного производства, %</b>				
Сценарий Базовый	0,4	1,1	1,7	2,1
Сценарий «Базовый +»	0,4	1,6	2,3	2,7
Сценарий Целевой	0,4	2,2	3,0	3,7
<b>Рост реальной заработной платы, %</b>				
Сценарий Базовый	0,3	0,4	2,0	1,6
Сценарий «Базовый +»	0,3	1,7	3,1	2,8
Сценарий Целевой	0,3	1,2	2,6	4,3
<b>Рост оборота розничной торговли, %</b>				
Сценарий Базовый	-4,6	0,6	1,1	1,8
Сценарий «Базовый +»	-4,6	2,0	2,7	3,5
Сценарий Целевой	-4,6	1,5	2,3	5,3
<b>Рост экспорта в реальном выражении, %</b>				
Сценарий Базовый	0,4	1,1	1,6	1,0
Сценарий «Базовый +»	0,4	1,2	2,2	1,8
Сценарий Целевой	0,4	2,0	2,5	2,1

Показатель	2016	2017	2018	2019
<b>Рост импорта в реальном выражении, %</b>				
Сценарий Базовый	-0,5	3,2	2,1	2,1
Сценарий «Базовый +»	-0,5	5,8	5,2	5,1
Сценарий Целевой	-0,5	5,7	5,8	5,8

\* Обновленные данные

Источник: Минэкономразвития «Прогноз социально-экономического развития российской федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов»

**Прогноз основных макроэкономических показателей по данным Economist Intelligence Unit (EIU) от сентября 2017 г.**

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020
Рост реального ВВП	-0,2%	1,6%	1,5%	1,6%	1,5%
Инфляция	7,0%	4,1%	4,0%	4,8%	4,3%
Курс доллара США (руб./долл.)	67,1	58,4	61,9	59,6	59,8

Источник: Economist Intelligence Unit (EIU)

**Прогноз основных макроэкономических показателей по данным Всемирного Банка от ноября 2017 г.**

Показатель	2013 (факт)	2014 (факт)	2015 (факт)	2016 (факт)	2017	2018	2019
Цена на нефть, долл./барр.	104,0	97,6	51,9	43,3	53,0	56,0	59,0
Рост ВВП, %	1,3	0,7	-3,7	-0,2	1,7	1,7	1,8
Рост потребления, %	3,1	1,4	-7,9	-3,5	2,1	1,9	1,9
Рост валового накопления, %	-7,3	-6,1	-18,3	1,5	5,2	3,4	1,6
Баланс консолидированного бюджета, % в ВВП	-1,2	-1,1	-3,5	-3,7	-2,2	-1,2	0,2
Счет текущих операций, млрд долл.	34,8	58,3	69,5	25,0	31,9	32,9	40,5
% в ВВП	1,6	2,8	5,2	1,9	2,9	2,7	2,6
Счет операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл.	-56,9	-173,8	-72,9	-16,2	-22,6	-15,3	-23,8
% в ВВП	-2,5	-8,5	-5,5	-1,2	-1,1	-1,0	-1,4
Инфляция, %	6,8	7,8	15,5	7,1	3,7	4,0	4,0

Источник: Всемирный Банк «Доклад об экономике России» №38 от ноября 2017 г.

# Приложение 16. Копии документов Оценщиков



## ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ  
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-076607/17

«30» ноября 2017

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Русская Служба Оценки» 123040, Россия, г. Москва, ул. Правды, д.26 ИНН 7714757381
2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): 3.1. С «01» января 2018 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА): 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.  
4.2. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей.  
4.3. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.  
4.4. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 110 000 (Сто десять тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «31» декабря 2017 года.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «23» декабря 2009 года.  
Страховая защита по настоящему Договору также распространяется на страховые случаи, ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) за период с «23» декабря 2008 года по «22» декабря 2009 года, но только в пределах лимитов ответственности по всем и по каждому страховому случаю в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее - Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных

### 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.  
9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.  
9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причинных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.  
9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

### 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:  
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;  
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

### 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.  
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.  
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

### 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.  
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

### 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

### 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Русская Служба Оценки»  
От Страхователя: (Подписан: Д.И.И.П. (обозначенный на основании Устава))



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» № 37  
От Страховщика: (Письменный Статус страховщика-члена в профессиональном риске - аккредитован в соответствии с условиями Доверенности № 3708/15-3/17, от 28.11.2017 г.) № 37



**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ 433-074607/17

«20» ноября 2017 г.

г. Москва

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Марчук Андрей Александрович  
Паспортные данные: 4502-394177, выдан ОВД «Хорово», г. Москва, 04.06.2002г.
2. **СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Петровка, 12 стр.2.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» января 2018 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
5. **СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **18 000 (Восемнадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 31.12.2017г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. **УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомился с ними и обязуется выполнять.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением соглашающихся со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приговором Страхователя с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. **СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. **ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Марчук Андрей Александрович

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Настоящие Отчеты страхования формируются и предоставляются в рамках Арбитражной С.Ю. деятельности на основании Приказа № 5790345-3/17 от 20.11.2017 г.)

**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
№ 433-121121/17 / 0321R/7760001/7 - 000179 от «07» апреля 2017 г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в соответствии с тем, что упомянутое лицо Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/7760001/7 - 000179 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков № 24.06.2016 г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 946 Гражданского Кодекса РФ.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Марчук Андрей Александрович  
Паспортные данные: Сер. 4502-39394177 выдан ОВД «ХОРОВО» г.р. Москва (пол. подраб. № 0101 - 775-019) 04.06.2002
2. **СОСТРАХОВЩИК:** 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в лице (от имени) страховой возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117991, г. Москва, ул. Петровка, д.12, стр.2, эт. адрес: info@ingosstrakh.ru, тел: (495) 956-77-07, факс: (495) 956-77-07, лицензия ЦБ РФ № 0928 от 23.09.2015 г.  
2.2. ОАО «АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ» (далее – Состраховщик 2), в лице (от имени) страховой возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 1, Лицензия ФССН С № 2230 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
3. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением соглашающихся со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
4. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приговором Страхователя с письменного согласия Состраховщиков 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийские общепрофессиональные организации «Искусство оценки»), членом которой являлся Страхователь, на момент причинения ущерба.  
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
5. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. **РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7. **СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в ст. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8. **ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору на всем страховом случае (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.  
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
9. **ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
10. **ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Общероссийская общепрофессиональная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107106, г. Москва, 1-я Басманная пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022443). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом и осуществлении оплаты в установленный срок, Состраховщик считает, что Страхователь исполнил свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия Страховщиков устанавливается за счет выплаты, комиссия Фонда-арбитража – за счет получателя.  
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Марчук Андрей Александрович

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»

От Состраховщика 1:  
Настоящие Отчеты страхования формируются и предоставляются в рамках Арбитражной С.Ю. на основании Приказа № 5790345-3/17 от 20.11.2017 г.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0093.

Оценщик:

Марчук Андрей Александрович

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4502 № 394177, выдан 04.06.2002г.

ОВД "ХОВРИНО" г.р. Москвы

*(мест. выдачи паспорта)*

включен в реестр членов РОО:

«09» июля 2007г., регистрационный № 000179

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «28» июля 2016 года.

Президент



С. А. Табакова

0021207 \*

## **Приложение 17. Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки**

В качестве документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, Оценщик использовал:

- Задание на проведение оценки;
- Свидетельства о государственной регистрации прав на оцениваемые здания и сооружения;
- Кадастровые паспорта на оцениваемые здания и сооружения;
- Технические паспорта на оцениваемые здания и сооружения;
- Выписки из ЕГРП на оцениваемые здания и сооружения;
- Свидетельства о государственной регистрации прав на оцениваемые земельные участки;
- Кадастровые выписки на оцениваемые земельные участки;
- Выписки из ЕГРП на оцениваемые земельные участки;
- Договора купли-продажи оцениваемых земельных участков;
- Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта.

Ввиду большого объема информации, копии перечисленных выше документов приведены в электронном виде на CD-диске, прилагаемому к настоящему Отчету. Копия Задания на оценку и акта приемки-передачи исходной информации приведены далее на стр. 206.

## Приложение 18. Копии документов, предоставленных Оценщику

Приложение №1 к Договору № 17/013-2017 на оказание услуг оценки от «06» февраля 2018 года	
Задание на оценку	
1. Объект оценки	Недвижимое и движимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, дер. Апаринки, вл. 1, принадлежащее ООО «Простерити» (ОГРН 1025000653798). Перечень имущества указан в Приложении №1 к настоящему заданию на оценку.
2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности.
3. Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки.
4. Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений.
5. Вид стоимости	Рыночная стоимость.
6. Дата оценки	31.12.2017.
7. Срок проведения оценки	Согласно Договору, но не более 10 рабочих дней.
8. Допущения, на которых должна основываться оценка	Пользователями отчета об оценке являются ООО «Сбербанк Капитал» и его дочерние общества, а также их дочерние общества. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником/жестуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком. Оценка рыночной стоимости имущества проводится без учета имеющихся обременений. Допущения и ограничивающие условия общего характера (не зависящие от Объекта оценки) указываются Оценщиком в соответствующем разделе отчета об оценке и не зависят от Объекта оценки.
9. Прочие условия проведения оценки	Отчет составляется в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации, регламентирующими оценочную деятельность. Предварительно Заказчику для согласования предоставляется проект отчета в электронном виде, а также расчетные таблицы в формате Microsoft Excel (с сохраненными связями между ячейками) и исходные отсканированные рабочие документы, перечень которых согласовывается. Уведомление Оценщика о результатах согласования отчета об оценке осуществляется Заказчиком посредством официальной

электронной почты.

В дополнение к согласованному отчету об оценке составляется сопроводительное письмо в адрес Заказчика оценки в виде отдельного документа, включающего следующие сведения: объект оценки; основные факты и выводы; согласование результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.

Сопроводительное письмо должно быть подписано Оценщиком, составившим отчет, и скреплено печатью юридического лица, выступающего исполнителем по договору на оказание услуг оценки.

Копия подписанного сопроводительного письма в формате PDF направляется Заказчику посредством официальной электронной почты после согласования отчета об оценке.

Итоговые результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного отчета об оценке, на бумажном носителе, в двух экземплярах, а также сопроводительного письма на бумажном носителе, в двух экземплярах, а также расчетные таблицы в формате Microsoft Excel (с сохраненными связями между ячейками).

Приложение №1 к Заявлению на оценку	
Перечень имущества	
№	Наименование объекта
1	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли специального назначения, разрешенное использование: для строительства производственной базы, общая площадь 15 000 кв.м, кадастровый номер 50:21:0040112:150, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, с/о Каргинский, д. Апаринки, участок 2580
2	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование ШРП, общая площадь 20 кв.м, кадастровый номер 50:21:040112:642, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, в районе д. Апаринки
3	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: размещение производственной базы, общая площадь 1 330 кв.м, кадастровый номер 50:21:0040112:682, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, в районе д. Апаринки
4	Нежилое административное здание с проходной и котельной, назначение: объекты нежилого назначения, общая площадь 532,7 кв.м., инв. № 095-032-12425, лит. А-А1-а, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:741, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Каргинский с.о., п.о «Совхоз им.Ленина», д. Апаринки, владение № 1
5	Теплая стоянка, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 414,2 кв.м., инв. № 32-12425, лит. Е, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:137, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, д. Апаринки, владение № 1
6	Нежилое здание - бытовое помещение с грузовой рампой-навесом, общая площадь 4 578,4 кв.м., инв. № 095-032-12425, лит. Б-Б1-Б2-Б3-Б4-Н-Н1, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:740, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Каргинский с.о., п.о «Совхоз им.Ленина», д. Апаринки, владение № 1
7	Нежилое здание - насосная с пожарными резервуарами, общая площадь 83,10 кв.м., инв. № 12425, лит. В, Г1, Г2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040220:739, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Каргинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленинна», д. Апаринки, владение № 1
8	Холодильник-2 с гаремом, КПП, навесами, рампой и крыльцом, назначение: другие сооружения, общая площадь 1 472,30 кв.м., инв. № 32-12425, лит. Д-д1-д2, Д1, Д2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:749, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, д. Апаринки, владение 1
9	Нежилое здание - КНС с резервуаром ливневых стоков, общая площадь 82,90 кв.м., инв. № 12425, лит. Г4, Г5, кадастровый (условный) номер 50:21:0040102:130, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Каргинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленинна», д. Апаринки, владение № 1
10	Сооружение - автостоянка, общая площадь 806,7 кв.м, инв. № 12425, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:737, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Каргинский с.о., п.о «Совхоз им. Ленинна», д. Апаринки, владение № 1
11	Напорная канализация, назначение: канализование, протяженность 672 м, инв. №095-032-12425-а, лит. К, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:127,

	адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1
12	Сооружение - забор, общая площадь 1308,7 кв.м, инв.№12425, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:187, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Каргинский с.о., п.о «Совхоз им.Ленина», д. Апаринки, владение № 1
13	Кабельная линия 0,4 кВ, назначение: электроснабжение, протяженность 600 м, инв.№095-032-12425-к, лит. К1, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:747, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1
14	Кабельная линия 10,0 кВ, назначение: электроснабжение, протяженность 4400 м, инв. № 095-032-12425-к, лит. К2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:746, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1
15	Газопровод среднего и низкого давления, назначение: газоснабжение, протяженность 992 м, инв. № 095-032-12425-к, лит. Г1, Г2, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040110:753, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1
16	Линия оптического волокна связи, назначение: электросвязь, протяженность 3730 м, инв. №095-032-12425-к, лит. К3, кадастровый (или условный) номер 50:21:0040102:133, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, д. Апаринки, владение 1
17	Моноблок BRS 245 N199F, заводской номер 030280А, инв. № 0000030
18	Моноблок BRS 245 N199F, заводской номер 030283А, инв. № 0000031
19	Моноблок BRS 245 N199F, заводской номер 030282А, инв. № 0000032
20	Моноблок BRS 245 N199F, заводской номер 030281А, инв. № 0000029
21	Моноблок BRS 245 N199F, заводской номер 030284А, инв. № 0000028
22	Моноблок BRS 245 T199F, заводской номер 030313А, инв. № 0000076
23	Моноблок BRS 250 NO Zampotti, заводской номер 0843181А инв.№0000191
24	Моноблок PRS 150 T199F, заводской номер 030311А инв.№0000077
25	Моноблок PRS 245 T199F, заводской номер 030314А инв.№0000079
26	Оборудование холодильной камеры (центральная холодильная машина, конденсатор) инв.№0000155
27	Оборудование холодильной камеры (шкаф, шит распределительный) инв.№0000153
28	Вводное распределительное устройство инв.№0000151
29	Выпрямитель ВД-306 (60-315А) (380 В) инв.№0000113
30	Газоворшневой эл. Агрегат, инв.№0000099
31	Комплекс ТСО и ППА, инв.№0000087
32	Компрессор Frascold V1571Y (с ТЭНом и РКС), инв.№0000111
33	Компьютер Ultra OfficeModel, инв.№0000090
34	Компьютер Ultra pentium III, инв.№0000021
35	Компьютер Ultra pentium III, инв.№0000022
36	Кондиционер LG S-12LN, инв.№0000092
37	Кондиционер LG S-12LN, инв.№0000091
38	Кондиционер LG S-30LN, инв.№0000093
39	Котел отопительный, инв.№00000112
40	Медиа-конвертер Transition с патч-кабелем SC-ST, инв.№0000096
41	Медиа-конвертер Transition с патч-кабелем SC-ST, инв.№0000097
42	Мини-АТС Panasonic KX-TD1232RU, инв.№0000089
43	Насос канализационный APG 50.31.3 №696002625, инв.№0000088
44	Насос канализационный SEG40.31.3, инв.№00000116
45	Оборудование котельной, инв.№000, инв.№0000080
46	Оборудование насосной, инв.№00000083

47	Пожарная сигнализация, инв.№00000072
48	Пожарная сигнализация 3 этажа, инв.№00000092
49	Расходомер-счетчик стоков Днепр-7 Ду50, №2, инв.№0000109
50	Система телевидения, инв.№00000073
51	Система телефонной связи, инв.№00000074
52	Снегоуборщик Стайтман 88830, инв.№0000212
53	Турникет+штанги+зар.уст+аккумулятор+фонарь, инв.№0000208
54	Цифровой регистратор на HDD.LTV-DVR-16A-TX.16-кана, инв.№0000193
55	Наружное освещение, инв.№00000070
56	GRT 39 ND Шкаф для одежды с вешалкой "Стило" (св. орех) , инв.№00000002
57	MRT 12 ND Столик переговорный "Стило" (св. орех) , инв.№00000003
58	SMT 20 ND Стол "Стило"(св.орех) , инв.№00000001
59	Д1-01 Квадро Кресло к/зам. (030-г. кор./025-дерево, инв.№00000004
60	Духовка ARISTON HB 50 A, инв.№00000005
61	Кухня ELICA, инв.№00000006
62	Набор корпусной мебели, инв.№00000007
63	Стеллажное оборудование, инв.№0000152
64	Холодильник WHIRLPOOL ARZ/539/H/silver, инв.№00000008
65	Шкаф для одежды 7 секций В-608(орех) , инв.№00000009
66	ТУМ180-П на базе МТЗ, инв.№0000024
67	Ангар, инв.№00000057
68	Артезианская скважина, инв.№00000056
69	Артезианская скважина №2, инв.№0000210
70	Асфальтовое покрытие, инв.№0000149
71	Ворота откатные 6000*2000, инв.№0000209
72	Площадка производственная, инв.№00000062
73	Польездная дорога, инв.№0000027
74	Сетчатое ограждение, инв.№0000026
75	Очистные сооружения ливневой канализации, инв.№00000061
76	Очистные сооружения ливневых и талых вод, инв.№0000117

#### Акт приема-передачи информации

г. Москва

«28» февраля 2018 г.

ООО «СБК ГЕОФИЗИКА», в лице Генерального директора Бадалова Д.В., с одной стороны, и ООО «Русская Служба Оценки», в лице директора по оценке Марчука А.А., с другой стороны, составили настоящий Акт о том, что ООО «СБК ГЕОФИЗИКА» передало, а ООО «Русская Служба Оценки» приняло копии документов, необходимых для оценки рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества, расположенного по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, д. Апаринки, вл. 1, принадлежащего ООО «Просперити», по состоянию на 31.12.2017 г. в соответствии с перечнем, приведенным ниже:

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АГН 713794 от 16.05.2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АГН 713795 от 16.05.2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НДН 784797 от 21.01.2010 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НДН 784798 от 21.01.2010 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НЕН 387563 от 17.05.2007 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НДН 784799 от 21.01.2010 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НДН 784801 от 21.01.2010 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АГН 584183 от 05.06.2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НДН 784800 от 21.01.2010 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АГН 584180 от 05.06.2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АГН 584179 от 05.06.2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АГН 584182 от 05.06.2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АГН 584181 от 05.06.2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АГН 415707 от 02.03.2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НГН 084873 от 01.12.2008 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АГН 415706 от 02.03.2012 г.;
- Выписки из ЕГРП на земельные участки, здания и сооружения;
- Технические паспорта на здания и сооружения;
- Кадастровые паспорта на здания и сооружения;
- Кадастровые паспорта на земельные участки;
- Договора купли-продажи земельных участков;
- Акт приемочной комиссии о приеме в эксплуатацию законченного строительством объекта.

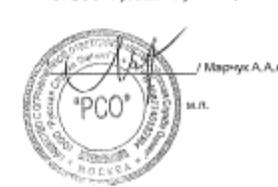
Документы переданы в электронном виде на CD носителе.

Акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой стороны.

ПЕРЕДАЛ:  
От ООО «СБК ГЕОФИЗИКА»

ПРИНЯЛ:  
От ООО «Русская Служба Оценки»

  
/ Бадалов Д.В./  
и.п.

  
/ Марчук А.А./  
и.п.