



**Общество с ограниченной ответственностью
«Центр реструктуризации долговых обязательств»**

302040, г. Орел ул. Лескова д. 19 crdo@inbox.ru

Отчет

**О результатах определения рыночной стоимости имущества, принадлежащего АО
«Трансформер»
(ИНН 5036062095; ОГРН 1045007214724**

Дата определения стоимости: **19 ноября 2018 года**

Заказчик: **АО «Трансформер»**

Оценщик: **Гаврилин Никита Евгеньевич, действующий на основании трудового договора с юридическим лицом – Обществом с ограниченной ответственностью «Центр реструктуризации долговых обязательств»**

Порядковый номер отчета:

183-11/2018

Дата составления отчета: **19 ноября 2018 г.**

ОРЕЛ 2018 г.



**Общество с ограниченной ответственностью
«Центр реструктуризации долговых обязательств»**

302040, г. Орел, ул. Лескова д. 19 crdo@inbox.ru

**Конкурсному управляющему АО «Трансформер»
Александру Михайловичу Червякову**

Уважаемый Александр Михайлович!

В соответствии с заключенным между нами договором ООО «ЦРДО» произведена оценка рыночной стоимости **недвижимого и движимого имущества, представленного в пункте 1.1, принадлежащего АО «Трансформер» на праве собственности**, с целью определения **рыночной стоимости для целей реализации имущества в соответствии с законом о несостоятельности.**

Результаты оценки представлены в настоящем отчете, в котором содержатся описание объекта оценки, основные этапы расчетов и выводы относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Расчеты проведены по состоянию на **19 ноября 2018 года**. Исследования и анализ, приведенные в отчете были проведены за период с 15.10.2018 года по 19.11.2018 года.

ООО «ЦРДО» осуществляет оценочную деятельность в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 135-ФЗ в действующей редакции.

Оценщик, участвовавший в подготовке отчета, соответствует требованиям статей 15, 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ), и является членом общероссийского общественной организации «Российское общество оценщиков» (ООО «РОО»)

Профессиональная деятельность Оценщика, выполнившего работы по оценке, застрахована:

Оценщиком, в соответствии с требованиями статьи 24.7 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ), заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (договоры обязательного страхования ответственности).

Оценка проведена с соблюдением требований:

1. Федеральных стандартов оценки, утверждаемых органом, осуществляющим нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297,

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299,

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328;

2. Свод стандартов и правил РОО 2015, утвержденных Советом РОО от 23 декабря 2015 г., протокол № 07-Р.

3. Характеристика объектов оценки, анализ социально-экономического состояния г. Подольска Московской области, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключении и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа публикаций в периодической печати и иных средствах массовой информации, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах отчета.

Нами не проводилась как часть работы аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчете, поэтому мы не принимаем на себя ответственность за надежность этой информации.

Таким образом, основываясь на доступной нам информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов мы пришли к следующему заключению:

Рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, принадлежащего АО «Трансформер» на праве собственности, по состоянию на 19 ноября 2018 года составляет с учетом округления:

363 526 230 рублей 00 коп.

Триста шестьдесят три миллиона пятьсот двадцать шесть тысяч двести тридцать рублей 00 копеек

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки с объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

Генеральный директор
ООО «ЦРДО»

Л.А. Сорокина

Специалист-оценщик



Н.Е. Гаврилин

СОДЕРЖАНИЕ

<i>Сопроводительное письмо</i>	2
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ	8
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	10
7. ПРОЧАЯ СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ	12
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
9. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	20
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	38
11. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	39
12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА) В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	58
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ НЕДВИЖИМЫХ ОБЪЕКТОВ	64
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	67
ПРИЛОЖЕНИЯ	68

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. Объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество согласно перечню, представленному в нижеследующей таблице, принадлежащее АО «Трансформер» на праве собственности.

Таблица 1 – Перечень оцениваемого недвижимого имущества

№ п/п	Наименование по описи	Наименование по свидетельству	Инв. №	Общая площадь, кв.м.
1	Помещение нежилое (общая площадь 3236 кв.м.) этаж 1,2 адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 43, пом. 1	Помещение нежилое (общая площадь 3236 кв.м.) этаж 1,2 адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 43, пом. 1	000000776	3 236,00
2	Часть здания: помещение нежилое площадью 701,6 кв.м. по адресу Подольск г, Большая Серпуховская ул, дом № 43	Часть здания корпуса 101 с пристройкой корпуса 840, назначение: нежилое, общая площадь 701,6 кв.м., этаж 1,3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Б.Серпуховская, д. 43	A00000966	701,60
3	Часть здания: нежилые помещения № 4,6,7, расположенные на 1, 2, 3 этажах в корпусе 101 с пристройкой корпуса 840, площадь 12526 кв.м. по адресу Подольск г, Большая Серпуховская ул, дом № 43	Часть здания: нежилые помещения № 4,6,7, расположенные на 1, 2, 3 этажах в корпусе 101 с пристройкой корпуса 840, назначение: нежилое, общая площадь 12526 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Б.Серпуховская, д. 43	A00000967	12 526,00
4	Помещение нежилое площадью 957,9 кв.м., эт. 1 Подольск г, Большая Серпуховская, дом № 43	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 957,9 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Б.Серпуховская, д. 43, пом. 9	A00000956	957,90

Источник: Информация Заказчика

Таблица 2– Перечень оцениваемого недвижимого имущества

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инв. №	Общая площадь, кв.м.
1	Квартира, площадь 34 кв.м (52.9 кв.м.), Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 52, пом. 19, этаж 3	000001500	34,00

Источник: Информация Заказчика

Таблица 3– Перечень оцениваемого движимого имущества

№ п/п	Наименование по описи	Наименование по свидетельству	Инв. №
1	Установка для раскроя электротехнической стали	Установка для раскроя электротехнической стали TBA/ME/EL400X2500HS/T CNC	000000731

Источник: Информация Заказчика

1.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Оцениваемые объекты принадлежат на праве собственности АО «Трансформер». Документы, подтверждающие указанные права, представлены в нижеследующей таблице.

Таблица – Перечень правоустанавливающих документов

№ п/п	Наименование по описи	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Правоподтверждающие документы
1	Помещение нежилое (общая площадь 3236 кв.м.) этаж 1,2 адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 43, пом. 1	Собственность, № 50-50-55/012/2009-332 от 02.07.2009 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 50-0-1-284/4007/2018-4771 от 22.05.2018 г.; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 55/027/2013-26 от 19.04.2013 г.
2	Часть здания: помещение нежилое площадью 701,6 кв.м. по адресу Подольск г, Большая Серпуховская ул, дом № 43	Собственность, № 50-50-27/211/2014-732 от 28.11.2014 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 500-1-284/4007/2018-4772 от 22.05.2018 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серии 50-АК № 102937 от 28.11.2014 г.
3	Часть здания: нежилые помещения № 4,6,7, расположенные на 1, 2, 3 этажах в корпусе 101 с пристройкой корпуса 840, площадь 12526 кв.м. по адресу Подольск г, Большая Серпуховская ул, дом № 43	Собственность, № 50-50-27/211/2014-733 от 28.11.2014 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 500-1-284/4007/2018-4773 от 22.05.2018 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серии 50-АК № 102686 от 29.11.2014 г.
4	Помещение нежилое площадью 957,9 кв.м., эт. 1 Подольск г, Большая Серпуховская, дом № 43	Собственность, № 50-50-27/211/2014-731 от 28.11.2014 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 500-1-284/4007/2018-4774 от 22.05.2018 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серии 50-АК № 102938 от 28.11.2014 г.

Источник: Правоустанавливающие документы на объекты оценки

Таблица – Перечень правоустанавливающих документов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Правоподтверждающие документы
1	Квартира, площадь 34 кв.м., (52.9 кв.м.), Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 52, пом. 19, этаж 3	Собственность, № 50-50-55/058/2013-267 от 10.09.2013 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 50-0-1-284/4007/2018-6032 от 28.06.2018 г.

Источник: Правоустанавливающие документы на объекты оценки

Таблица – Перечень правоустанавливающих документов

№ п/п	Наименование по описи	Наименование по свидетельству	Правоподтверждающие документы
1	Установка для раскроя электротехнической стали	Установка для раскроя электротехнической стали ТВА/МЕ/EL400X2500HS/T CNC	Инвентаризационная опись № 7 от 17.09.2018 года

Источник: Правоустанавливающие документы на объекты оценки

1.3. Цель оценки

Цель оценки – определение рыночной стоимости указанного в п. 1.1 имущества для целей реализации в соответствии нормами закона о банкротстве.

Основание проведения оценки - Договор об оценке стоимости имущества № ОЦ-108 от 15 октября 2018 года.

1.4. Предполагаемое использование и связанные с этим ограничения

Согласно информации, полученной от Заказчика, результаты определения рыночной стоимости имущества Заказчик предполагает использовать для реализации в целях соблюдения закона о несостоятельности. Иное использование результатов оценки возможно только с письменного разрешения Оценщика.

1.5. Вид стоимости

Оценке подлежит рыночная стоимость. Определение рыночной стоимости, используемое в Отчете соответствует определению, приведенному в ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015 г.) «Об оценочной деятельности в РФ»:

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.»

Дополнительно определяется ликвидационная стоимость.

1.6. Дата оценки

Дата оценки – 19 ноября 2018 года.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет был выполнен с применением следующих стандартов оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету по оценке (ФСО № 3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательный к применению при осуществлении оценки недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328;
 - Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р;
2. Свод стандартов и правил РОО 2015, утвержденных Советом РОО от 23 декабря 2015 г., протокол № 07-Р.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов.

Применение Стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» обосновано тем, что Оценщик является членом данной саморегулируемой организации, и они наиболее полно и точно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по определению рыночной стоимости различного вида имущества.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценщик утверждает, что проведенная работа соответствует признанным профессиональным стандартам.

2. Оценщик не принимает на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным Оценщиком объектам, несёт Заказчик.

3. В своих действиях Оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная им информация являлась точной и правдивой, и не проводил её проверку.

4. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта.

5. Права собственности на оцениваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если не оговорено специально.

6. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.

7. Расчеты, приведенные в данном отчете, проводились с использованием программы EXCEL, где возможны разные варианты округления. Поэтому результаты пересчета вручную могут незначительно (в пределах разницы в округлении) отличаться от приведенных расчетных данных.

8. Итоговый результат оценки стоимости объектов оценки приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объектов оценки.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Заказчик оценки объектов оценки

Таблица – Заказчик оценки объектов оценки

Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «Трансформер»
Краткое наименование	АО «Трансформер»
Юридический адрес	142104, Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д.43, корпус 101, пристройка 840, пом. № 1
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1045007214724
Дата присвоения ОГРН	13.10.2004
ИНН/КПП	5036062095/503601001
Банковские реквизиты	р/с 40702810900000109425 в Филиал №7701 Банка ВТБ (ПАО) г.Москва к/с 30101810345250000745 БИК 044525745

Источник: Информация Заказчика

4.2. Оценщик, подписавший Отчет об оценке

Таблица – Оценщик, подписавший Отчет об оценке

Фамилия, Имя, Отчество	Гаврилин Никита Евгеньевич
Местоположение	302028, Россия, Орловская область, г. Орел, ул. Советская д. 51 кв.71
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Свидетельство № 0011902
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Орловский государственный университет» от 30 июня 2008 года; серия ВСГ № 2975254 Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП №878899, выдан ФГОУ ВДО «Госуниверситет –УНПК» от 29.04.2011 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис (договор) от 07 апреля 2017 года 433-121121/17 / 0321P/176/0000117 - 007758 от 07 апреля 2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет

Источник: Документы Оценщика

4.3. Сведения об индивидуальном предпринимателе

Таблица – Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр реструктуризации долговых обязательств»
Краткое наименование	ООО «ЦРДО»
Юридический адрес	302040, г. Орел, ул. Лескова д. 19
Местоположение	302040, г. Орел, ул. Лескова д. 19
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1115753000670
Дата присвоения ОГРН	12.04.2011
ИНН/КПП	5753055382/575301001
Банковские реквизиты	счет № 40702810609100000797 в ОАО АКБ «АВАНГАРД» ИНН 7702021163, КПП 775001001, БИК 044525201, к/с 301018000000000201

Источник: Документы Оценщика

4.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения Оценщиком оценки объектов оценки

Основанием для проведения Оценщиком оценки объектов оценки является Договор ОЦ-105 от 15.10.2018 г., заключенным между АО «Трансформер», в лице конкурсного управляющего А.М. Червякова, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «ЦРДО».

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектами оценки является недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности АО «Трансформер».

Таблицы – Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№ п/п	Наименование по описи	Наименование по свидетельству	Инв. №	Общая площадь, кв.м.	Балансовая стоимость на 17.09.2018 г., руб.
1	Помещение нежилое (общая площадь 3236 кв.м.) этаж 1,2 адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 43, пом. 1	Помещение нежилое (общая площадь 3236 кв.м.) этаж 1,2 адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 43, пом. 1	000000776	3 236,00	53 598 324,51
2	Часть здания: помещение нежилое площадью 701,6 кв.м. по адресу Подольск г, Большая Серпуховская ул, дом № 43	Часть здания корпуса 101 с пристройкой корпуса 840, назначение: нежилое, общая площадь 701,6 кв.м., этаж 1,3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Б.Серпуховская, д. 43	A00000966	701,60	24 021 000
3	Часть здания: нежилые помещения № 4,6,7, расположенные на 1, 2, 3 этажах в корпусе 101 с пристройкой корпуса 840, площадь 12526 кв.м. по адресу Подольск г, Большая Серпуховская ул, дом № 43	Часть здания: нежилые помещения № 4,6,7, расположенные на 1, 2, 3 этажах в корпусе 101 с пристройкой корпуса 840, назначение: нежилое, общая площадь 12526 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Б.Серпуховская, д. 43	A00000967	12 526,00	180 098 000
4	Помещение нежилое площадью 957,9 кв.м., эт. 1 Подольск г, Большая Серпуховская, дом № 43	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 957,9 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Б.Серпуховская, д. 43, пом. 9	A00000956	957,90	13 647 000,00

Источник: Информация Заказчика

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инв. №	Общая площадь, кв.м.	Год постройки	Балансовая стоимость на 17.09.2018 г., руб.
1	Квартира, площадь 34 кв.м. (52.9 кв.м.). Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 52, пом. 19, этаж 3	000001500	34,00	1970	6 300 000

Источник: Информация Заказчика

№ п/п	Наименование по описи	Наименование по свидетельству	Инв. №	Год изготовления	Балансовая стоимость на 17.09.2018 г., руб.
1	Установка для раскроя электротехнической стали	Установка для раскроя электротехнической стали ТВА/МЕ/EL400X2500HS/T CNC	000000731	2009	55 793 827,35

сточник: Информация Заказчика

5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Для оценки рыночной стоимости здания были использованы сравнительный и доходный подходы для определения стоимости имущества таблицы № 1, сравнительный подход для имущества, указанного в таблице № 2, затратный подход для имущества указанного в таблице № 3 главы 1.1 настоящего отчета.

5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

По итогам согласования результатов, полученных различными подходами к оценке, получена рыночная стоимость имущества, представленного в пункте 1.1, с учетом сделанных допущений, по состоянию на 19 ноября 2018 г. равная 363 526 230 руб.

5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Согласно информации, полученной от Заказчика, результаты определения рыночной стоимости имущества Заказчик предполагает использовать для реализации имущества в соответствии с целями закона о банкротстве. Иное использование результатов оценки возможно только с письменного разрешения Оценщика.

6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет Оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет:

- Приведенные в Отчёте факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

- Вознаграждение Оценщика никаким образом не связано с полученной величиной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями.

- Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с:

• Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,

- Стандартами, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ № 297-299 «Об утверждении федерального стандарта оценки» от 20.05.2015 г., № 611 от 25.09.2014 г., № 327 от 01.06.2015 г.

- Сводом стандартов и правил РОО 2015, утвержденных Советом РОО от 23 декабря 2015 г., протокол № 07-Р.

Оценщик, Гаврилин Никита Евгеньевич, имеет образование в соответствии с необходимыми требованиями. Документы об образовании Оценщика.

- Опыт Оценщика в сфере профессиональной деятельности по оценке имущества составляет 6 лет.

- Осмотр оцениваемых объектов произведен Оценщиком 01 ноября 2018 года.

- Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.



Гаврилин Н.Е.

7. ПРОЧАЯ СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ

7.1. Документы и информация, применяемые при составлении Отчета

Основные нормативные акты Российской Федерации, регламентирующие оценочную деятельность

Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.

Федеральный закон РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. № 297.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. № 298.

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. № 299.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25.09.2014 г. № 611

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328.

Профессиональные стандарты оценки и методическая литература, использованные при проведении оценки

Свод стандартов и правил РОО, утвержденный решением Совета РОО от 18 декабря 2009 г., протокол № 284.

Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009.

Тепман Л.Н. Оценка недвижимости. - М.: Юнити-Дана, 2005.

Аленичева Е.В. Методы оценки объектов недвижимости. - ТГТУ, 2005.

Федотова М.А. Оценка недвижимости. - М.: Финансы и статистика. 2005.

Управление земельными ресурсами. Учебно-практическое пособие / Под ред. д.э.н., проф. Л.И. Кошкина. – М.: ВШПП, 2004. – 520 с.

Документы и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Техническая документация (технический паспорт, технический план, кадастровый паспорт, кадастровая выписка) на оцениваемые объекты.

Правоустанавливающие документы (свидетельства о государственной регистрации права) на оцениваемые объекты недвижимости.

Использованные при проведении оценки данные и источники их получения

Информация специализированных интернет-порталов: <http://www.ners.ru>, <http://www.avito.ru>, <http://www.gks.ru>, <http://www.domofond.ru>, <http://www.cbr.ru>.

7.2. Идентификация объекта оценки

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Согласно представленному определению, оцениваемые объекты в таблице № 1,2 представленные в п. 1.1, отвечают признакам недвижимого имущества, в таблице № 3 движимое имущество.

7.3. Общие понятия и определения

Согласно ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.4. Принципы оценки недвижимости

Теоретическим фундаментом процесса оценки является единый набор оценочных принципов, в основу которых положены модели наблюдавшегося ранее экономического поведения людей, имевших дело с недвижимостью. Принципы оценки недвижимости могут быть объединены в следующие четыре группы:

- принципы, основанные на представлениях пользователя,
- принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями,
- принципы, связанные с рыночной средой,
- принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Принципы, основанные на представлениях пользователя включают следующие: полезность, замещение и ожидание.

Полезность. Недвижимость обладает стоимостью только в том случае, если она полезна какому-либо потенциальному собственнику и может быть нужна для реализации определенной экономической функции, например, для работы промышленного предприятия или выращивания урожая. Она может быть полезной, поскольку кто-то готов платить арендную плату за временное владение ею. Полезность – это способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени.

Замещение. Рациональный покупатель не заплатит за собственность больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность такой же полезности. Соответственно было бы неразумно платить за уже существующий объект больше, если другой объект с аналогичной полезностью может быть воспроизведен без необоснованной задержки при меньших затратах.

Принцип замещения гласит, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью. Данный принцип лежит в основе трех традиционных подходов к оценке стоимости: 1) прямого сравнительного анализа продаж, 2) доходного и 3) затратного.

Ожидание. Полезность объекта собственности связана со стоимостью прогнозируемых будущих выгод. Стоимость приносящих доход объектов определяется тем, какую чистую выручку от использования актива, а также от его перепродажи ожидает потенциальный покупатель. Для инвестора важны величина, качество и продолжительность ожидаемого будущего потока доходов. Ожидание – это установление текущей стоимости доходов или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения собственностью.

Принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями. Эти принципы включают: остаточную продуктивность, вклад, возрастающие и уменьшающиеся доходы, сбалансированность, экономическую величину и экономическое разделение.

Остаточная продуктивность. В основе стоимости земли лежит ее остаточная продуктивность. Любой вид экономической деятельности обычно требует наличия 4-х факторов производства. Поскольку земля физически недвижима, то труд, капитал и предпринимательская способность должны быть привлечены к ней. Это означает, что сначала должны быть оплачены эти три фактора, а уж затем остаток дохода выплачивается собственнику земли как рента. Экономическая теория гласит, что земля имеет «остаточную стоимость» и какую-либо ценность только тогда, когда есть остаток после оплаты всех других факторов производства. Остаточная продуктивность измеряется как чистый доход, отнесенный к земле, после того как были оплачены затраты на труд, капитал и предпринимательство.

Вклад. Вклад – это сумма прироста стоимости хозяйственного объекта в результате привнесения какого-либо нового фактора, а не фактические затраты на сам этот фактор. Некоторые факторы увеличивают стоимость недвижимости на большую величину, чем связанные с ними затраты, есть и такие которые уменьшают стоимость.

Возрастающие и уменьшающиеся доходы. Данный принцип гласит, что по мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистые доходы будут увеличиваться растущими темпами вплоть до той точки, начиная с которой общие доходы хотя и растут, однако

уже замедляющимися темпами. Это замедление происходит до тех пор, пока прирост стоимости не становится меньше, чем затраты на добавляемые ресурсы.

Сбалансированность. Если к земле приложено слишком мало факторов производства, то она недозастроена. Если слишком много – перегружена застройкой. В обоих случаях земля используется неэффективно, и в соответствии с принципом остаточной продуктивности ее стоимость снижается. Все факторы производства должны находиться в надлежащем соотношении друг с другом, чтобы общие доходы от земли были максимальны. Любому типу землепользования соответствуют оптимальные суммы различных факторов производства, при сочетании которых достигается максимальная стоимость земли.

Экономическая величина. Оптимальный масштаб застройки земли определяется условиями рыночной конкуренции и потребностями пользователей. Участок земли с хорошим местоположением, который слишком мал или слишком велик для возможных пользователей, может потерять в цене на рынке.

Экономическое разделение. Имущественное законодательство РФ позволяет разделять и продавать по отдельности имущественные права на землю. В основу такого подхода положена теория пакета прав на собственность. Каждое право можно представить как составной элемент единого пакета. Все вместе эти элементы олицетворяют все имущественные права, признаваемые законом. Принцип экономического разделения гласит, что имущественные права следует разделять и соединять таким образом, чтобы увеличить общую стоимость объекта собственности.

Принципы, связанные с рыночной средой. Они включают: зависимость, соответствие, спрос и предложение, конкуренцию и изменение.

Зависимость. Местоположение является одним из наиболее важных факторов, влияющих на стоимость недвижимости. Качество местоположения зависит от того, насколько физические параметры участка соответствуют принятому в данном районе типу землепользования, а также от его близости к экономической среде. Вместе эти две характеристики составляют situs или экономическое местоположение недвижимости. Situs определяется взаимодействия конкретного варианта землепользования и экономической среды, по крайней мере, на 4-х уровнях.

Соответствие. Проект, который не соответствует рыночным стандартам, скорее всего, проиграет в финансовом отношении. Проекты застройки недвижимости должны соответствовать типу землепользования в соответствующем районе. Соответствие – это то, в какой степени архитектурный стиль и уровни удобств и услуг, предлагаемых застройкой земли, отвечают потребностям и ожиданиям рынка.

Предложение и спрос. Предложение – это количество объектов недвижимости, доступных на рынке по определенным ценам. В основе спроса лежит желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести недвижимость. Поскольку рынки недвижимости несовершенны, предложение и спрос не всегда диктуют цену, по которой происходит смена собственника. Умение согласовывать условия сделки, число и искушенность участников, эмоции, стоимость финансирования и другие факторы также играют роль в установлении продажных цен.

В долгосрочном плане предложение и спрос являются относительно эффективными факторами в определении направления ценовых изменений. Если на рынке существует избыток предложения или недостаток спроса, то уровни цен и арендной платы снижаются. В краткосрочном плане предложение недвижимости неэластично.

Конкуренция. Люди стремятся максимально увеличить свое богатство. Если они видят, что другие извлекают избыточные или монопольные прибыли из недвижимости, они пытаются сами проникнуть на этот рынок. Обострение конкуренции приведет к росту предложения данного вида недвижимости в районе. Если спрос при этом не возрастает, то средний чистый доход от всей недвижимости данного вида будет снижаться. Если конкуренция чрезмерна, прибыли могут опуститься ниже нормальных или в некоторых случаях вообще исчезнут.

Определение конкуренции: когда прибыли на рынке превышают уровень, необходимый для оплаты факторов производства, в данном районе обостряется конкуренция, что, в свою очередь, приводит к снижению среднего уровня чистых доходов.

Изменение. Объекты постепенно изнашиваются, одни предприятия открываются, другие – закрываются, характер использования земли изменяется под влиянием государства и частного сектора. Колеблются объем денежной массы и процентные ставки. Среда расположения объекта проходит через фазы роста, зрелости, упадка и обновления. Все эти факторы и многие другие могут менять полезность недвижимости в данном месте.

Определение изменения: стоимость объектов недвижимости обычно не остаются постоянной и меняется с течением времени.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования – это синтез принципов всех групп, которые были рассмотрены ранее. Определение: разумный и возможный вариант использования, который обеспечит объекту наивысшую текущую стоимость, определенную на эффективную дату оценки. Другими словами, тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и который приводит к наивысшей стоимости земли.

7.5. Содержание работ, использованных при проведении оценки

Согласно ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Акт осмотра оцениваемого имущества

Объекты оценки представляет собой расположенное на земельном участке отдельно стоящее здания.

При осмотре объекта присутствовали:

1. Гаврилин Никита Евгеньевич
2. Конкурсный управляющий АО «Трансформер» А.М. Червяков

Осмотр был проведен 1 ноября 2018 года. Оценщик осмотрел здания снаружи по всему периметру, после чего осмотрел его внутри. Фотографии объекта оценки представлены в Приложениях.

8.2. Описание объектов оценки

Объектами оценки является недвижимое и движимое имущество, принадлежащее на праве собственности АО «Трансформер».

Таблица – Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№ п/п	Наименование по описи	Наименование по свидетельству	Инв. №	Общая площадь, кв.м.	Балансовая стоимость на 17.09.2018 г., руб.
1	Помещение нежилое (общая площадь 3236 кв.м.) этаж 1,2 адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 43, пом. 1	Помещение нежилое (общая площадь 3236 кв.м.) этаж 1,2 адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 43, пом. 1	000000776	3 236,00	53 598 324,51
2	Часть здания: помещение нежилое площадью 701,6 кв.м. по адресу Подольск г, Большая Серпуховская ул, дом № 43	Часть здания корпуса 101 с пристройкой корпуса 840, назначение: нежилое, общая площадь 701,6 кв.м., этаж 1,3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Б.Серпуховская, д. 43	A00000966	701,60	24 021 000
3	Часть здания: нежилые помещения № 4,6,7, расположенные на 1, 2, 3 этажах в корпусе 101 с пристройкой корпуса 840, площадь 12526 кв.м. по адресу Подольск г, Большая Серпуховская ул, дом № 43	Часть здания: нежилые помещения № 4,6,7, расположенные на 1, 2, 3 этажах в корпусе 101 с пристройкой корпуса 840, назначение: нежилое, общая площадь 12526 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Б.Серпуховская, д. 43	A00000967	12 526,00	180 098 000
4	Помещение нежилое площадью 957,9 кв.м., эт. 1 Подольск г, Большая Серпуховская, дом № 43	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 957,9 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Б.Серпуховская, д. 43, пом. 9	A00000956	957,90	13 647 000,00

Источник: Информация Заказчика

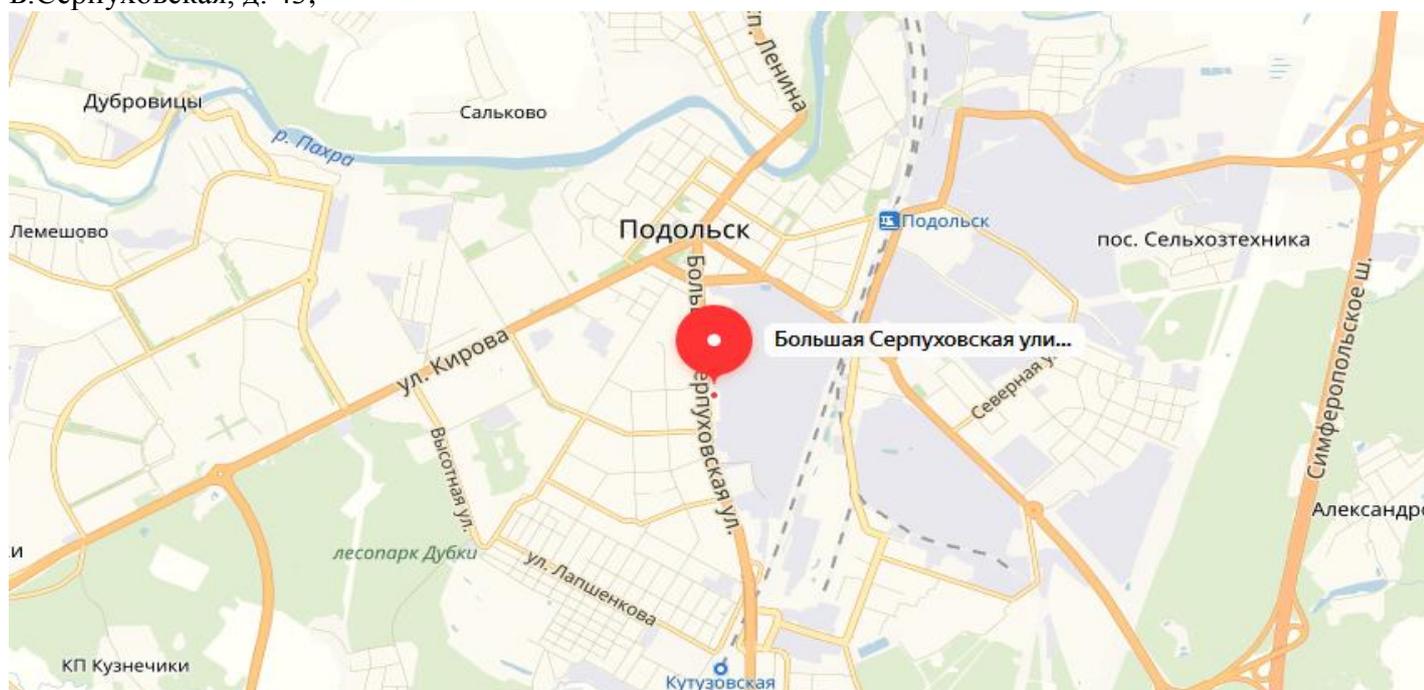
№ п/п	Наименование объекта оценки	Инв. №	Общая площадь, кв.м.	Год постройки	Балансовая стоимость на 17.09.2018 г., руб.
1	Квартира, площадь 34 кв.м., Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 52, пом. 19, этаж 3	000001500	34,00	1970	6 300 000

Источник: Информация Заказчика

№ п/п	Наименование по описи	Наименование по свидетельству	Инв. №	Год начало эксплуатации	Балансовая стоимость на 17.09.2018 г., руб.
1	Установка для раскроя электротехнической стали	Установка для раскроя электротехнической стали ТВА/МЕ/ЕL400X2500HS/T CNC	000000731	2009	55 793 827,35

Источник: Информация Заказчика

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Б.Серпуховская, д. 43,



Основные характеристики объектов представлены в нижеследующей таблице.

Таблица – Основные характеристики объектов оценки

№ п/п	Наименование по описи	Общая площадь, кв.м.	Характеристика конструктивных элементов здания	Инженерные коммуникации
1	Помещение нежилое (общая площадь 3236 кв.м.) этаж 1,2 адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 43, пом. 1	3 236,00	Фундамент - железобетонный; стены - кирпичные; перегородки - кирпичные, железобетонные панели; перекрытие - сборные железобетонные плиты; кровля - рулонная; полы - керамическая плитка, бетонные, дощатые, линолеум; оконные проемы - двойные, створные; дверные проемы - филенчатые, металлические; отделочные работы - оштукатурено, окрашено, обшито, керамическая плитка	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление
2	Часть здания: помещение нежилое площадью 701,6 кв.м. по адресу Подольск г, Большая Серпуховская ул, дом № 43	701,60	Стены - кирпичные, железобетонные панели; перегородки - кирпичные; перекрытия - железобетонные плиты; полы - керамическая плитка, дощатые, линолеум; оконные проемы - двойные, створные; дверные проемы - филенчатые; отделочные работы - оштукатурено, окрашено, облицовано плиткой	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление
3	Часть здания: нежилые помещения № 4,6,7, расположенные на 1, 2, 3 этажах в корпусе 101 с пристройкой корпуса 840, площадь 12526 кв.м. по адресу Подольск г, Большая Серпуховская ул, дом № 43	12 526,00	Стены - кирпичные, железобетонные панели; перегородки - кирпичные; перекрытия - железобетонные плиты; полы - керамическая плитка, дощатые, линолеум; оконные проемы - двойные, створные; дверные проемы - филенчатые; отделочные работы - оштукатурено, окрашено, облицовано плиткой	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление
4	Помещение нежилое площадью 957,9 кв.м., эт. 1 Подольск г, Большая Серпуховская, дом № 43	957,90	Фундамент - железобетонный; стены, перегородки и колонны - кирпичные, железобетонные, металлические колонны; перекрытия и покрытия - железобетонные плиты; кровля - рулонная; полы - бетонные; оконные проемы - двойные, створные; дверные проемы - филенчатые, металлические ворота; отделочные работы - стены оштукатурены, окрашены, клеены обоями, кафель, потолки побелены, потолочные панели	Электроснабжение, водопровод, отопление

Источник: Техническая документация на объект оценки, результаты осмотра от 01.11.2018 г.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Год постройки	Тип дома
1	Квартира, площадь 34 кв.м., Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 52, пом. 19, этаж 3	34,00	1970	Кирпичный

№ п/п	Наименование по описи	Наименование по свидетельству	Инв. №	Год постройки	Балансовая стоимость
1	Установка для раскроя электротехнической стали	Установка для раскроя электротехнической стали ТВА/МЕ/EL400X2500HS/T CNC	000000731	2009	55 793 827,35

Сведения, приведенные в таблице, не являются исчерпывающими. Они дают представление о техническом состоянии и текущем использовании оцениваемого имущества. Более подробную информацию об объектах оценки можно узнать из копий технической документации на объекты оценки, представленных в Приложениях.

8.3. Описание объема имущественных прав

Представленные Заказчиком документы позволяют Оценщику сделать вывод, что имущество, указанное в п. 1.1, принадлежит на праве собственности АО «Трансформер». Правоустанавливающие документы на имущество представлены в таблице ниже (копии документов представлены в Приложениях).

Таблица – Перечень правоустанавливающих документов

№ п/п	Наименование по описи	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Правоподтверждающие документы
1	Помещение нежилое (общая площадь 3236 кв.м.) этаж 1,2 адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 43, пом. 1	Собственность, № 50-50-55/012/2009-332 от 02.07.2009 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 50-0-1-284/4007/2018-4771 от 22.05.2018 г.; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 55/027/2013-26 от 19.04.2013 г.
2	Часть здания: помещение нежилое площадью 701,6 кв.м. по адресу Подольск г, Большая Серпуховская ул, дом № 43	Собственность, № 50-50-27/211/2014-732 от 28.11.2014 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 500-1-284/4007/2018-4772 от 22.05.2018 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серии 50-АК № 102937 от 28.11.2014 г.
3	Часть здания: нежилые помещения № 4,6,7,	Собственность, № 50-50-	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

	расположенные на 1, 2, 3 этажах в корпусе 101 с пристройкой корпуса 840, площадь 12526 кв.м. по адресу Подольск г, Большая Серпуховская ул, дом № 43	27/211/2014-733 от 28.11.2014 г.	об объекте недвижимости № 500-1-284/4007/2018-4773 от 22.05.2018 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серии 50-АК № 102686 от 29.11.2014 г.
4	Помещение нежилое площадью 957,9 кв.м., эт. 1 Подольск г, Большая Серпуховская, дом № 43	Собственность, № 50-50-27/211/2014-731 от 28.11.2014 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 500-1-284/4007/2018-4774 от 22.05.2018 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серии 50-АК № 102938 от 28.11.2014 г.

Источник: Правоустанавливающие документы на объекты оценки

Таблица – Перечень правоустанавливающих документов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Правоподтверждающие документы
1	Квартира, площадь 34 кв.м. (52,9 кв.м.), Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 52, пом. 19, этаж 3	Собственность, № 50-50-55/058/2013-267 от 10.09.2013 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 50-0-1-284/4007/2018-6032 от 28.06.2018 г.

Источник: Правоустанавливающие документы на объекты оценки

Таблица – Перечень правоустанавливающих документов

№ п/п	Наименование по описи	Наименование по свидетельству	Правоподтверждающие документы
1	Установка для раскроя электротехнической стали	Установка для раскроя электротехнической стали ТВА/МЕ/EL400X2500HS/T CNC	Инвентаризационная опись № 7 от 17.09.2018 года

Источник: Правоустанавливающие документы на объекты оценки

В соответствии со ст. 4 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда. Обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие настоящего Федерального закона.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. АО «Трансформер» вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Оцениваемые объекты недвижимого имущества является предметом ипотеки, кроме жилого помещения – квартиры. Поскольку собственник имущества находится в процедуре банкротства стоимость объекта оценки определялась в предположении отсутствия обременения (залог).

Заказчиком оценки представлена информация об особых отметках, указанных на официальном сайте Федеральной службы Кадастра и картографии в отношении объекта недвижимости – квартира. Согласно данной записи зарегистрировано право на объект площадью 52,9 кв.м. Таким образом, оценщик производил расчёт рыночной стоимости Квартиры, расположенной по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 52, пом. 19, этаж 3 исходя из площади 52,9 кв.м.

9. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

9.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации в 1 полугодии 2018 г.

В первом полугодии 2018 года доходы государственного бюджета составили 8,6 трлн руб., что на 21% выше показателя 2017 года, расходы составили 7,7 трлн руб. или на 3% выше прошлогоднего показателя. Профицит бюджета составил 0,9 трлн рублей или 1,9% от ВВП. Нефтегазовые доходы выросли на 33%, цена нефти превысила показатель 1 полугодия 2017 года на 35%, ненефтегазовые доходы - на 11%. Несмотря на профицит бюджета, Минфин продолжал привлекать заимствования на внутреннем рынке, всего в 2018 году планируется привлечь 1,04 трлн руб. По информации Центробанка, внешний долг России во втором квартале сократился на 34,3 млрд долл. - до 485,5 млрд долл.

По данным Центробанка, в первом полугодии чистый отток капитала из России составил 17,3 млрд долларов, показав увеличение на 20,1% (14,4 млрд долл. в 2017 году). Международные резервы России за первые 6 месяцев выросли на 30,6 млрд долл, в основном, за счет покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила, а также за счет возврата Центробанку ранее предоставленной валютной ликвидности. В основном, это были операции банковского сектора по сокращению внешних обязательств. В 2017 году, например, чистый вывоз капитала частным сектором составлял 31,3 млрд долл., в 2016 году - 19,8 млрд долл.

В секторе розничной торговли рост в мае составил 2,4%, в июне - 3%, таким образом, по итогам 1 полугодия темпы роста достигли 2,6%. Более высокие показатели июня объясняются ростом продаж продуктов питания, а также непродовольственных товаров (+2,9%), что связано, в том числе, с проведением ЧМ-2018. Состоявшийся в России Чемпионат мира вызвал закономерный инфляционный эффект, который может привести к ускорению темпов годовой инфляции. Однако, по прогнозам аналитиков Сбербанка России, она не должна превысить 3,2% к концу года (в случае хорошего урожая в августе – сентябре будет обеспечено дальнейшее снижение темпов инфляции (или дефляция). То есть показатель инфляции может стать даже ниже, чем сегодняшний прогноз ЦБ.

На локальном валютном рынке одним из основных событий стало заседание Совета директоров Центробанка России по денежно-кредитной политике (27 июля), в результате которого ключевая ставка была оставлена без изменений. На предыдущем заседании, в июне была озвучена информация о том, что ключевая ставка останется на уровне 7,25% до конца 2018 года. Однако если инфляция по итогам года будет в пределах 3–3,5%, по прогнозам Сбербанка, сохраняется вероятность снижения ключевой ставки на 25 б.п. в четвертом квартале. Последнее решение о снижении ключевой ставки на 25 б.п. было принято Центробанком в марте. Далее, по итогам трех месяцев ключевая ставка осталась на уровне 7,25%. Ожидается, что годовая инфляция к концу года ускорится до 3,5–4%, а далее, в 2019 году может превысить 4% в связи с решением повысить НДС до 20% с 2019 года. С начала года инфляция составила 2,5%, продолжилось снижение цен на овощи и фрукты благодаря появлению нового урожая, при этом произошло повышение цен некоторых групп товаров, например, свинины и мяса курицы. В июне реальный располагаемые доходы населения выросли всего на 0,2% по сравнению июнем 2017 года. Во втором квартале годовой рост реальных доходов составил 2%, а по итогам первого полугодия - 1,6%. Реальная заработная плата продолжала расти быстрее, чем реальный доход: во втором квартале зарплаты выросли на 7,4%, за первый квартал - на 8,7%.

Недавно Росстат опубликовал основные социальные и экономические показатели за июнь, которые свидетельствуют о некотором ухудшении годовой динамики о некотором снижении экономической активности по сравнению с предыдущим месяцем: годовой рост производства в базовых отраслях замедлился в июне до 1,5% по сравнению с 3,8% в мае. Во всех секторах, за исключением розничной торговли зафиксирован некоторый спад. Если в мае годовые темпы роста сельского хозяйства показали 2,3% роста, то показатель июня составил только 0,9% по сравнению

с аналогичным периодом прошлого года. Средний показатель периода январь - июнь достиг 2,2%. Активность в строительстве в мае возросла на 5,6%, в июне сократилась на 1,3%, таким образом, показатель первого полугодия сложился отрицательный и составил -1%. Показатель выпуска в транспортном секторе в 1 полугодии на 2,9% превысил уровень прошлого года. Также в июне замедлились темпы роста промышленного производства (до 2,2%) по сравнению с майскими (3,7%), тем не менее, по итогам шести месяцев зафиксирован рост выпуска на 3% по отношению к 2017 году. В секторе розничной торговли годовой рост ускорился до 3% по сравнению с 2,4% в мае.

Несмотря на некоторое снижение показателей в июне второй квартал показал ускорение роста в ряде секторов, за исключением сельского хозяйства. Так, индекс промышленного производства во втором квартале вырос на 3,2% по сравнению с прошлым годом, в строительстве объем работ увеличился на 0,9%, в транспортном секторе годовой рост составил 3,3%, оборот розничной торговли увеличился на 2,7%, выпуск в базовых отраслях увеличился на 3,0%. Таким образом динамика второго квартала в целом показала неплохие результаты, поэтому рост ВВП в данном периоде может превысить 1,3%.

Несмотря на некоторое падение в июне, вызванное ухудшением динамики в обрабатывающей отрасли, годовой рост выпуска промышленного производства составил 3,2% во втором квартале и 3% в первом полугодии 2018 (рост составил 4% по отношению к периоду 2017 года). Согласно данным Росстата, зафиксировано замедление роста выпуска некоторых строительных материалов, металлов (включая алюминий), ряда продуктов питания, бензина и судового топлива. Ожидается, что рост добычи в нефтяном секторе и тенденция роста в строительстве дадут дополнительную поддержку выпуску в промышленности во 2 полугодии 2018 года. Учитывая, что статистические показатели Росстата подлежат периодическому пересмотру, их окончательное значение по итогам года может несколько отличаться.

В то же время, отмечалось ускорение в добывающей отрасли, где показатель за 1 полугодие составил 1,9%. Поддержку сектору оказал рост добычи нефти в июне на 1,5%, соответствовавший договоренностям ОПЕК+. Выработка электроэнергии, газа и тепла в первом полугодии составила 1,9%, грузооборот транспорта в первом полугодии на 2,9% превысил уровень прошлого года. Также, по данным Росстата, опубликованным на сегодня, за период январь-май 2018, ряд групп выпущенной продукции показал рост по отношению к периоду январь-май прошлого года. Так, например, производство газа горючего природного выросло на 7,5%, производство угля выросло на 7,3%, производство минеральных или химических удобрений - на 4,6%, производство грузовых автотранспортных средств - на 3,8%. Производство пассажирских железнодорожных вагонов выросло к указанному периоду на 70,3%, грузовых магистральных вагонов широкой колеи - на 22,1%, производство вертолетов - в 2,6 раза.

За сравнительный период первых пяти месяцев можно выделить рост производства мяса крупного рогатого скота, свинины, баранины, козлятины, конины (+9,4%), мяса и субпродуктов из домашней птицы (+3,6%), полуфабрикатов мясных и мясосодержащих замороженных (+5,9%), производство колбасных изделий (+7,1%), картофеля переработанного и консервированного (+30,5%), кондитерских изделий (+6,1%). Рост показало производство плит ДСП (+7,9%), фанеры (+3%), трикотажных полотен (+8,9%), а также ряда другой продукции.

Наибольший вклад в совокупный объем инвестиций обеспечивает строительство. После роста активности в апреле - мае, в июне показатель снизился на 1,3% по отношению к прошлогоднему периоду. Как уже говорилось выше, несмотря на рост на 0,9% во 2 квартале, по итогам первого полугодия общее падение составило 1%. Рост другого важного показателя - импорта инвестиционных товаров в 1 квартале составил 9%, в апреле-мае показатель показал падение. По данным аналитиков Сбербанка, годовой рост инвестиций во 2 квартале должен был превысить 1,8%.

В структуре инвестиций за 1 квартал 2018 года лидировали инвестиции в добычу полезных ископаемых - 29,7% (-3,6% к прошлогоднему периоду), на втором месте - обрабатывающие производства - 18,6% (+3,1%). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды

составило 5,5%, транспортировка и хранение - 15,1%, операции с недвижимым имуществом - 6,7%, сельское хозяйство - 3%. В структуре источников финансирования в 1 квартале собственные средства составляли 62,9%, банковские кредиты - 7,9%, 4,5% - займы у других предприятий, инвестиции из-за рубежа - 0,5%, бюджетные средства - 9,6%, внебюджетные фонды - 0,2% и 14,4% - прочие источники.

Сбалансированное состояние рублевой ликвидности, благодаря точным прогнозам Центробанка, исключает возможность ее резкого сокращения. Центробанк также является основным «стерилизатором» рублевой ликвидности на коротких сроках до 1 недели, объемы недельных депозитных аукционов сегодня находятся в диапазоне 2,3–3 трлн руб. Процентные ставки на инструментах коротких сроков, инструментах со сроком 1 месяц, 3 месяца и более котируются на уровне ключевой процентной ставки. Продолжаются депозитные аукционы по насыщению рынка дополнительной ликвидностью на сроках от 1 до 35 дней, проводимые Федеральным казначейством и другими государственными финансовыми институтами. При этом на сегодняшний день на внутреннем рынке существует дефицит ликвидности в иностранной валюте. В условиях повышенного спроса на долларовую ликвидность стали востребованы депозитные аукционы, проводимые Федеральным казначейством по размещению валютных средств в российских банках на 12 дней. Ежедневные объемы краткосрочных свопов составляют сегодня порядка 12–15 млрд долларов ежедневно.

За последний месяц пара доллар/рубль и пара евро/рубль торгуются в своем относительно узком коридоре и характеризуются небольшой волатильностью. Эксперты СІВ констатируют, что инвесторы готовы платить небольшую премию за возможность заработать на неожиданном значительном движении на рынке. По мнению аналитиков, рынок в целом находится в ожидании дальнейших новостей и достаточно сбалансирован, как на международном, так и на локальном уровне. При этом локальные игроки чаще покупают, а международные чаще продают инструменты волатильности. Нельзя выделить какие-то приоритетные стратегии покупателей/продавцов, можно сказать, что рынок находится в ожидании новой информационной составляющей.

Средний обменный курс по итогам июня оставался практически на уровне 2017 года и составлял 62,8 руб./доллар и 73,4 руб./евро. В первом полугодии, вследствие введения нового бюджетного правила, соотношение между курсом рубля и ценой нефти ослабло. Более очевидно на курс рубля по отношению к доллару и евро влияли геополитические тенденции и интервенции Министерства финансов (объем закупленной валюты в 1 полугодии составил 14,7 млн долл.). Как следствие происходящих торговых мер между США и Китаем, международные инвесторы продолжают сокращать позиции по развивающимся рынкам, что, в свою очередь является дополнительным негативным фактором ослабления рубля. По мнению аналитиков СІВ, в случае сохранения подобного сценарию рубль может протестировать отметку 66-67 руб. за доллар. В случае улучшения ситуации американо-китайских торговых противоречий рубль может укрепиться на позиции 62-63 руб./долл., однако потенциал дальнейшего укрепления рубля будет сдерживаться тем же ограниченным восприятием инвесторов развивающихся рынков в целом.

По мнению экспертов, повышение ставки НДС с 18% до 20% ускорит инфляцию в 2019 году на 1,1%, что может привести к общему показателю в 4,5% к концу 2019 года, соответственно, ускорится рост цен и ограничится рост реальных доходов и потребления (приблизительно на 0,5%). Таким образом негативный эффект на рост ВВП окажется в районе 0,4%, при этом он будет частично компенсирован запланированным повышением государственных расходов. Прогноз Минэкономразвития по росту ВВП в 2019 году на сегодняшний день составляет 1,4%, прогноз Сбербанка - 1,8% роста.

Источник: <https://wtcmoscow.ru/services/international-partnership/analitics/ekonomika-rossii-itogi-pervogo-polugodiya/>

9.2. Социально-экономическое положение Центрального федерального округа в I полугодии 2018 г.

Центральный федеральный округ занимает 3,8% территории России, на его долю приходится 26,8% населения страны.

Оборот организаций федерального округа по всем видам деятельности в I полугодии 2018г. составил 33,9 трлн.рублей, или 15% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Индекс промышленного производства по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" по сравнению с I полугодием 2017г. составил 109,0%.

Индекс цен производителей промышленных товаров составил 105,2%.

Индекс производства продукции сельского хозяйства по сравнению с I полугодием 2017г. составил 105,9%.

Доля Центрального федерального округа в общем объеме производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей России (сельскохозяйственные организации, крестьянские /фермерские/ хозяйства, индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в I полугодии 2018г. составила 26,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции составил 101,7%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в I полугодии 2018г. составил 732,9 млрд.рублей, или 91,9% к уровню I полугодия 2017 года. Доля округа в общероссийском объеме работ, выполненных собственными силами по строительству, составила 25,1%.

В I полугодии 2018г. предприятиями и организациями всех форм собственности введено 8,6 млн.кв.метров общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых и нежилых зданиях, жилых домах, что к уровню I полугодия 2017г. составило 109,4%.

Индекс цен производителей на строительную продукцию составил 103,6%.

Оборот розничной торговли в I полугодии 2018г. увеличился в товарной массе по сравнению с соответствующим периодом 2017г. на 3,7% и составил 5061,5 млрд.рублей. В расчете на душу населения было реализовано товаров на 128,9 тыс.рублей (в среднем по России – на 99,3 тыс.рублей).

В I полугодии 2018г. населению было оказано платных услуг на 1522,7 млрд.рублей, индекс физического объема по сравнению с соответствующим периодом 2017г. составил 103,1%.

Индекс потребительских цен составил 102,5%, в том числе на продовольственные товары – 102,9%, непродовольственные товары – 102,7%, услуги – 101,9%.

Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли в I полугодии 2018г. составил 14,4 трлн.рублей и увеличился по сравнению с I полугодием 2017г. на 3,2% в сопоставимых ценах.

Внешнеторговый оборот в I квартале 2018г. характеризовался положительным торговым сальдо – 19,4 млрд.долларов США (экспорт – 53,6 млрд.долларов США, импорт – 34,2 млрд.долларов США) и составил 55,7% общероссийского внешнеторгового оборота.

На развитие экономики и социальной сферы Центрального федерального округа в I полугодии 2018г. использовано 1541,8 млрд.рублей инвестиций в основной капитал, или 105,9% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Объем инвестиций в округ составил 25,9% всех инвестиций России. Удельный вес инвестиций за счет собственных средств составил 57,5%, привлеченных средств – 42,5%, в том числе 5,4% – за счет средств федерального бюджета.

Общий объем финансовых вложений в I квартале 2018г. составил 2554,3 млрд.рублей. В структуре финансовых вложений, поступивших в Центральный федеральный округ за истекший период, 89,9% составляют краткосрочные финансовые вложения.

Консолидированный бюджет субъектов Центрального федерального округа в I полугодии 2018г. исполнен с профицитом 212,3 млрд.рублей. Расходы составили 1675,1 млрд.рублей, доходы – 1887,4 млрд.рублей.

По данным ФНС России, по Центральному федеральному округу поступление налогов, сборов и иных обязательных платежей в I полугодии 2018г. по сравнению с соответствующим периодом 2017г. увеличилось на 9,5% и составило 2632,0 млрд.рублей. Задолженность по налогам, сборам, пеням и налоговым санкциям в бюджетную систему Российской Федерации по состоянию на 1 июля 2018г. в целом по округу составила 422,3 млрд.рублей.

В целом по округу число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза; коэффициент естественной убыли населения составил -3,8%. Миграционный прирост населения составил 87,2 тыс.человек, полностью компенсировал естественную убыль и превысил ее на 20,5%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по данным выборочного обследования рабочей силы во II квартале 2018г. составила 21,4 млн.человек, или 64,3% от общей численности населения округа соответствующей возрастной группы. Не имели занятия, но активно его искали 618,3 тыс.человек, или 2,9% общей численности рабочей силы (в соответствии с методологией Международной организации труда они классифицируются как безработные). В органах службы занятости населения в качестве безработных на конец июня 2018г. было зарегистрировано 119,0 тыс.человек, или 0,6% рабочей силы.

Уровень благосостояния населения определяется, прежде всего, денежными доходами населения, которые в расчете на душу населения в целом по Центральному федеральному округу составили 38802 рубля в месяц (в целом по России – 30526 рублей в месяц).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в I полугодии 2018г. составила 53459 рублей и возросла по сравнению с I полугодием 2017г. на 12,5%, реальная начисленная заработная плата увеличилась на 9,3%.

Источник:

http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086420641

9.3. Социально-экономическое положение Московской области в январе-августе 2018 г.

Индекс промышленного производства в январе-августе 2018 года по сравнению с январем-августом 2017 года составил 109,5 процента.

В январе-августе 2018 года на территории области за счет всех источников финансирования введено 71205 новых квартир общей площадью 5397,9 тысячи квадратных метров, что на 23,2 процента больше, чем в январе-августе 2017 года. В сельской местности введено 1991,9 тысячи квадратных метров жилья, что составило 36,9 процента от общего ввода.

За январь-август 2018 года населением за счет собственных и заемных средств введено в действие 2661,4 тысячи квадратных метров жилья. Доля этих домов в общем объеме введенного жилья составила 49,3 процента.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие за январь-август 2018 года зданий 98,1 процента составляют здания жилого назначения.

В январе-августе 2018 года собственными силами предприятий и организаций выполнено работ и услуг по виду деятельности «Строительство» на 216,7 миллиарда рублей, что на 6,5 процента выше уровня января-августа 2017 года. Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг на 99,5 миллиарда рублей, что на 9,8 процента выше уровня января-августа 2017 года.

В ходе уборки урожая на 1 сентября 2018 года хозяйствами области намолочено 3039,6 тысячи центнеров зерновых и зернобобовых культур (в первоначально-оприходованном весе), что на 71,5 процента больше, чем на соответствующую дату 2017 года. Картофеля накопано 2625 тысяч центнеров (на 1,2 процента больше, чем на соответствующую дату 2017 года). Сбор овощей открытого и закрытого грунта составил 1223,3 тысячи центнеров (на 11,2 процента больше соответствующей даты 2017 года).

В сельскохозяйственных организациях на 1 сентября 2018 года скошено 104,9 тысячи

гектаров зерновых и зернобобовых культур, в том числе 62 тысячи гектаров пшеницы, что составляет от площади посева, соответственно, 81,5 и 82,7 процента. Все убранное зерно обмолочено. Намолочено 2864,1 тысячи центнеров зерновых и зернобобовых культур, в том числе 1858,2 тысячи центнеров пшеницы (соответственно на 75 и 67,7 процента больше, чем на соответствующую дату 2017 года). В среднем с гектара получено 27,3 центнера зерновых и зернобобовых культур, в том числе пшеницы – 30 центнеров с гектара (год назад – соответственно 31,4 и 31 центнер).

В сельскохозяйственных организациях на 1 сентября 2018 года картофель выкопан с 1888 гектаров, что составляет 15,8 процента от площади посадки. Накопано 505,2 тысячи центнеров (на 88,3 процента больше, чем на соответствующую дату 2017 года). С гектара получено 267,6 центнера картофеля против 204,5 центнера в 2017 году. Овощи убраны на 1016 гектарах, или 15,5 процента от площади посева. Собрано 289,6 тысячи центнеров овощей (на 42,3 процента больше, чем на соответствующую дату 2017 года).

Животноводство. поголовье крупного рогатого скота на конец августа 2018 года в хозяйствах всех категорий по расчетным данным составило 205,1 тысячи голов (из него коров – 95,4 тысячи голов), свиней – 346,3 тысячи голов, овец и коз – 65,2 тысячи голов, птицы – 10476,4 тысячи голов. По сравнению с соответствующей датой 2017 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий уменьшилось на 2,6 процента, птицы - на 2 процента, поголовье свиней увеличилось на 6,6 процента, овец и коз - на 3,8 процента.

На хозяйства населения приходилось 5,5 процента поголовья крупного рогатого скота, 2,8 процента свиней, 51,5 процента овец и коз, 7,9 процента птицы (год назад, соответственно, 5,3 процента, 2,9 процента, 54,1 процента и 7,8 процента). На крестьянские (фермерские) хозяйства приходилось 4,5 процента поголовья крупного рогатого скота, 1,1 процента свиней, 25,6 процента овец и коз, 0,6 процента птицы (год назад, соответственно, 4,8 процента крупного рогатого скота, 1,2 процента свиней, 27,5 процента овец и коз и 0,7 процента птицы).

Удельный вес хозяйств населения и крестьянских (фермерских) хозяйств в общем объеме производства мяса составил 5,8 процента, молока – 10,5 процента, яиц – 37,9 процента.

Надои молока на 1 корову в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-августе 2018 года составили 4554 килограмма, в январе-августе 2017 года – 4472 килограмма, яйценоскость кур-несушек в январе-августе 2018 года – 129 яиц, в январе-августе 2017 года – 166 яиц.

Оборот розничной торговли в августе 2018 года составил 201,8 миллиарда рублей, что в сопоставимых ценах составляет 107,9 процента к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2018 года – 1478,3 миллиарда рублей, и 107,4 процента.

В январе-августе 2018 года оборот розничной торговли на 98,7 процента формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка; доля рынков составила 1,3 процента.

В январе-августе 2018 года оборот розничной торговли торговых сетей в общем обороте розничной торговли по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства составил 72,3 процента.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-августе 2018 года составил 45,8 процентов, непродовольственных товаров – 54,2 процента.

В организациях розничной торговли, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в августе 2018 года по сравнению с июлем 2018 года из продовольственных товаров увеличилась реализация консервов молочных сухих, сублимированных (на 6,2 процента), муки (на 3,8 процента); в специализированных магазинах – животных масел и жиров (на 5,4 процента), растительных масел (на 4,4 процента). Из непродовольственных товаров возросла продажа телевизоров (на 40,5 процента), мобильных телефонов (на 18,1 процента), стиральных машин (на 14,2 процента); в специализированных магазинах – компьютеров (на 73,5 процента).

За август 2018 года по сравнению с июлем 2018 года в организациях розничной торговли, не

относящихся к субъектам малого предпринимательства, увеличились запасы молочных напитков (на 15,7 процента), свежих овощей (на 12,3 процента); в специализированных магазинах – хлеба и хлебобулочных изделий (на 13,3 процента), кондитерских изделий (на 11 процентов). Из непродовольственных товаров в специализированных магазинах выросли запасы мужской, женской

и детской одежды (на 12,8 процента), обуви (на 9,6 процента).

Оборот общественного питания в январе-августе 2018 года составил 72,6 миллиарда рублей, или 109,1 процента к соответствующему периоду 2017 года.

В январе-августе 2018 года населению области оказано платных услуг на 319 миллиардов рублей, что составило 101,1 процента к соответствующему периоду 2017 года.

В январе-августе 2018 года в структуре объема платных услуг населению продолжали преобладать жилищно-коммунальные, транспортные и бытовые услуги (71,4 процента от общего объема).

В структуре бытовых услуг 75,6 процента приходилось на долю двух видов услуг: по ремонту и строительству жилья и других построек; по техобслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования.

В январе-августе 2018 года общий объем оборота оптовой торговли организаций всех видов экономической деятельности составил 3407,3 миллиарда рублей, что на 4,7 процента больше, чем в январе-августе 2017 года.

В августе 2018 года общий объем оборота оптовой торговли организаций всех видов экономической деятельности составил 488,5 миллиарда рублей, что на 1,2 процента больше, чем в августе 2017 года.

Организации с основным видом экономической деятельности «оптовая торговля» за январь-август 2018 года продали товаров на 2351,6 миллиарда рублей (на 2,7 процента больше, чем в январе-августе 2017 года), в том числе субъекты малого предпринимательства (включая микропредприятия и индивидуальных предпринимателей) – на 684,5 миллиарда рублей.

Организации других видов деятельности за январь-август 2018 года продали товаров на 1055,7 миллиарда рублей (на 9,5 процента больше, чем в январе-августе 2017 года), в том числе субъекты малого предпринимательства (включая микропредприятия) – на 80,8 миллиарда рублей.

Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению в августе 2018 года составил 99,98 процента.

Индекс потребительских цен в процентах к предыдущему месяцу на продовольственные товары, в августе 2018 года по сравнению с июлем уменьшился на 0,19 процентных пункта и составил 99,14 процента. Индекс потребительских цен на продовольственные товары без учета сезонных изменений цен на плодоовощную продукцию составил 100,15 процента.

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в августе 2018 года по сравнению с июлем увеличился на 0,03 процентных пункта и составил 100,13 процента.

Индекс потребительских цен на услуги в августе 2018 года по сравнению с июлем уменьшился на 1,05 процентных пункта и составил 100,64 процента.

В августе 2018 года индекс цен производителей промышленных товаров относительно июля 2018 года составил 101,6 процента, декабря 2017 года – 103,9 процента, августа 2017 года – 104,3 процента.

Средние цены производителей на реализованную сельхозорганизациями продукцию (без налога на добавленную стоимость, снабженческо-сбытовые, транспортные и другие налоги, не входящие в себестоимость), в августе 2018 года составили за тонну: на картофель – 12237,5 рубля, крупный рогатый скот – 95570,8 рубля, молоко сырое крупного рогатого скота – 24624,4 рубля, птицу сельскохозяйственную живую – 81970,9 рубля.

Индекс тарифов на грузовые перевозки по всем видам транспорта в августе 2018 года относительно июля 2018 года составил 100 процентов.

В январе-июле 2018 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных

организаций в действующих ценах составил 294,5 миллиарда рублей (2256 организаций получили прибыль в размере 366,4 миллиарда рублей и 812 организаций имели убыток на сумму 71,8 миллиарда рублей).

За январь-июль 2018 года доля прибыльных организаций составила 73,5 процента. Доля убыточных организаций составила 26,5 процента и по сравнению с январем-июлем 2017 года увеличилась на 1,6 процентных пункта, а по сравнению с январем-июнем 2018 года уменьшилась на 0,5 процентных пункта.

На конец июля 2018 года суммарная задолженность по обязательствам (кредиторская и задолженность по кредитам банков и займам) организаций составила 5215,3 миллиарда рублей, из нее просроченная – 61,8 миллиарда рублей, или 1,2 процента от общей суммы задолженности (на конец июля 2017 года – 1,6 процента, на конец июня 2018 года – 1,1 процента).

Кредиторская задолженность на конец июля 2018 года составила 2959,3 миллиарда рублей, из нее просроченная 57,1 миллиарда рублей, или 1,9 процента от общей суммы кредиторской задолженности (на конец июля 2017 года – 2,6 процента, на конец июня 2018 года – 1,8 процента).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам на конец июля 2018 года составила 2255,9 миллиарда рублей, в том числе просроченная – 4,7 миллиарда рублей, или 0,2 процента от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец июля 2017 года – 0,2 процента, на конец июня 2018 года – 0,2 процента).

Дебиторская задолженность организаций на конец июля 2018 года составила 2057,7 миллиарда рублей, из нее просроченная – 101,2 миллиарда рублей, или 4,9 процента от общего объема дебиторской задолженности (на конец июля 2017 года – 6,4 процента, на конец июня 2018 года – 4,1 процента).

Просроченная задолженность по заработной плате, в том числе из-за отсутствия у организаций собственных средств, на 1 сентября 2018 года по сведениям организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности составила 102349 тысяч рублей и увеличилась по сравнению с задолженностью на 1 августа 2018 года на 15761 тысячу рублей.

Просроченная задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из федерального бюджета составила 42719 тысяч рублей.

По состоянию на 1 сентября 2018 года не получил своевременно заработную плату 861 работник организаций, расположенных на территории городских округов Жуковский, Мытищи, Наро-Фоминский, Электросталь. Просроченная задолженность по заработной плате приходится на следующие виды экономической деятельности: обрабатывающие производства, строительство, деятельность профессиональная, научная и техническая.

В июле 2018 года по оценке, денежные доходы населения на территории Московской области сложились в сумме 321713,5 миллиона рублей, денежные расходы населения – 281823,5 миллиона рублей. Превышение денежных доходов населения над расходами составило 39890 миллионов рублей.

Из общего объема денежных доходов в июле 2018 года население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 261324,7 миллиона рублей, уплату налогов и разнообразных взносов – 34022,7 миллиона рублей, покупку валюты – 2842,5 миллиона рублей.

В июле 2018 года в расчете на душу населения денежные доходы составили 42875,8 рубля, расходы – 37559,5 рубля. По сравнению с июлем 2017 года, среднедушевые номинальные денежные доходы в июле 2018 года увеличились на 3,8 процента.

Среднедушевые номинальные денежные расходы в июле 2018 года по сравнению с июлем 2017 года увеличились на 7,4 процента. За январь-июль 2018 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года с учётом Ев-2017 года среднедушевые номинальные денежные доходы увеличились на 3,8 процента, расходы - на 7,2 процента. Среднедушевые номинальные денежные доходы за январь-июль 2018 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, рассчитанным без учёта Ев-2017 года, увеличились на 4,4 процента.

Реальные денежные доходы в расчете на душу населения (доходы, скорректированные на индекс потребительских цен) в июле 2018 года по сравнению с июлем 2017 года увеличились на 0,1 процента. Реальные денежные расходы в расчете на душу населения в июле 2018 года по сравнению с июлем 2017 года увеличились на 3,5 процента. За январь-июль 2018 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года с учётом ЕВ-2017 года среднедушевые реальные денежные доходы увеличились на 0,3 процента, расходы - на 3,6 процента. По сравнению с январем-июлем 2017 года, рассчитанным без учёта ЕВ-2017 года, среднедушевые реальные денежные доходы за январь-июль 2018 года увеличились на 0,8 процента.

Реальные располагаемые денежные доходы в расчете на душу населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в июле 2018 года по сравнению с июлем 2017 года увеличились на 2,3 процента. За январь-июль 2018 года по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года с учетом ЕВ-2017 года среднедушевые реальные располагаемые денежные доходы увеличились на 0,3 процента. По сравнению с январем-июлем 2017 года, рассчитанным без учёта ЕВ-2017 года, среднедушевые реальные располагаемые денежные доходы за январь-июль 2018 года увеличились на 0,9 процента.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2018 года составила 48953,2 рубля и по сравнению с июнем 2018 года уменьшилась на 9,1 процента, по сравнению с июлем 2017 года увеличилась на 10,1 процента.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) в июле 2018 года составила 55359,5 рубля. По сравнению с июнем 2018 года она уменьшилась на 10,6 процента, по сравнению с июлем 2017 года увеличилась на 11 процентов. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июле 2018 года уменьшилась по сравнению с июнем 2018 года на 11 процентов, по сравнению с июлем 2017 года увеличилась на 7 процентов.

Численность рабочей силы (населения в возрасте 15 лет и старше) в августе 2018 года по итогам выборочного обследования рабочей силы 4157 тысяч человек.

В численности рабочей силы 4052 тысячи человек квалифицировались как занятые экономической деятельностью и 105 тысяч человек – как безработные в соответствии с методологией Международной Организации Труда (МОТ) (то есть не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

В общей численности населения, занятого в экономике Московской области, в июле 2018 года 1594,9 тысячи человек составляли штатные работники (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось 69 тысяч человек. Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в июле 2018 года составило 1663,9 тысячи человек.

В июле 2018 года в общем количестве замещенных рабочих мест доля рабочих мест внешних совместителей составила 1,8 процента, лиц, выполнявших работы по договорам гражданско-правового характера составила 2,3 процента.

Незанятые трудовой деятельностью граждане, состоящие на учете в государственных учреждениях службы занятости населения Московской области. По данным Министерства социального развития Московской области на конец августа 2018 года за содействием в поисках подходящей работы обратилось 24564 человека, из них 89 человек – иностранные граждане и лица без гражданства, 24322 человека – незанятые граждане.

По данным Министерства социального развития Московской области на конец августа 2018 года официальный статус безработных получили 18,5 тысячи человек. Численность безработных по сравнению с предыдущим периодом уменьшилась на 1,3 процента, или на 252 человека.

Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец августа 2018 года составил 0,5 процента экономически активного населения. Пособие по безработице назначено 81

проценту безработных.

Размеры трудоустройства безработных в августе 2018 года были на 9 процентов больше, чем в июле 2018 года. Всего при содействии государственной службы занятости в январе - августе 2018 года трудоустроено 18042 человека, из них безработных – 14032 человека, или 77,8 процента.

Источник раздела: Официальный сайт Управления Федеральной службы государственной статистики по Московской области -

http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

9.4. Социально-экономическое положение г. Подольск в январе-августе 2018 г.

Таблица – Основные показатели социально-экономического развития г. Подольск в январе-августе 2018 г.

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Август 2018 года	Январь-август 2018 года	Индекс в % к январю-августу 2017 года
1	Оборот организаций	тыс.руб.	27 221 823	207 798 859	110,1
2	Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами всего:	тыс.руб.	13 719 154	99 605 199	115,6
	из них:				
	- по промышленным видам деятельности:	тыс.руб.	10 317 818	76 820 449	117,1
	- обрабатывающие производства	тыс.руб.	9 405 282	64 765 217	112,8
	- обеспечение электроэнергией, газом, паром; кондиционирование воздуха	тыс.руб.	386 428	8 167 665	167,2
	- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	тыс.руб.	526 108	3 887 567	118,9
	сельское хозяйство	тыс.руб.	8 666	94 637	66,1
	научные исследования и разработки	тыс.руб.	354 173	1 877 823	73,8
	транспортировка и хранение	тыс.руб.	796 528	5 088 505	141,0
	связь почтовая и курьерская	тыс.руб.	45 904	368 628	90,2
	строительство	тыс.руб.	868 530	4 497 936	111,8
	прочие	тыс.руб.	1 327 535	10 857 221	110,5
3	Прибыль организаций	тыс.руб.	2 683 110	11 518 509	94,5
4	Сумма убытков	тыс.руб.	54 705	2 523 037	20,7
5	Количество убыточных организаций	единиц	38		100,0
6	Дебиторская задолженность организаций (индекс к предыдущему месяцу, %)	тыс.руб.	103 970 440		96,1
7	Кредиторская задолженность организаций (индекс к предыдущему месяцу, %)	тыс.руб.	174 143 210		98,5
8	Среднесписочная численность работников	чел.	80 528	80 189	107,5
9	Оборот розничной торговли	тыс.руб.	4 973 303	38 050 753	106,9
10	Объем инвестиций в основной капитал (2 квартал)	тыс.руб.		3 860 396	98,1
11	Доходы городского бюджета всего:	млн.руб.	500,1	6 728,9	100,7
	в том числе:				
	- налоговые и неналоговые доходы	млн.руб.	300,7	3 160,0	101,6
	- безвозмездные поступления	млн.руб.	199,4	3 568,9	99,8
12	Средняя пенсия по городу	руб.	14 893		103,1
13	Численность пенсионеров:	чел.	91 373		101,3
	в том числе:				
	- мужчин пенсионеров	чел.	29 322		96,9
	- женщин пенсионеров	чел.	62 051		103,6
14	Прожиточный минимум на душу населения в Московской области за II квартал 2018 года	руб.	12 229		103,1
	в том числе:				
	- для трудоспособного населения	руб.	13 528		102,9

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Август 2018 года	Январь-август 2018 года	Индекс в % к январю-августу 2017 года
	- пенсионеров	руб.	9 137		102,5
	- детей	руб.	12 057		104,6
15	Зарегистрировано безработных на конец отчетного периода	чел.		986	89,3
16	Уровень зарегистрированной безработицы	%		0,57	90,5
17	Трудоустроено безработных	чел.	98	874	71,5
18	Среднемесячная начисленная заработная плата по городу всего:	руб.	53 607	55 853	106,9
	в том числе:				
	- сельское, лесное хозяйство	руб.	46 527	47 041	108,8
	- обрабатывающие производства	руб.	57 914	61 136	107,6
	- научные исследования и разработки	руб.	79 446	84 501	101,9
	- строительство	руб.	41 631	35 956	110,7
	- транспорт	руб.	42 526	42 154	106,0
	- связь	руб.	28 412	28 337	104,9
	- управление эксплуатацией жилого фонда	руб.	36 784	35 582	109,2
	- обеспечение электроэнергией, газом и паром	руб.	68 619	63 904	108,8
	- водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов	руб.	42 980	41 696	112,2
	- финансовая деятельность и страхование	руб.	60 887	68 673	94,6
	- оптовая торговля	руб.	56 382	52 513	118,6
	- розничная торговля	руб.	51 003	51 287	97,9
	- здравоохранение	руб.	54 906	57 879	123,1
	- образование	руб.	29 262	47 569	106,6
	- развлечение, отдых, культура и спорт	руб.	33 190	38 837	108,4
19	Перевезено пассажирским транспортом	тыс. чел.	2 116	17 627	95,6
20	Оценка численности населения на 1 января 2018 года	чел.	327 529		101,1
21	Количество родившихся	чел.	387	2 699	91,9
22	Количество умерших	чел.	321	2 825	105,1
23	Зарегистрировано браков	пар	469	1 977	90,8
24	Зарегистрировано разводов	пар	145	1 090	96,7

Источник: Сайт администрации г. Подольск - <http://подольск-администрация.рф/itogi-2/>

9.5. Тенденции отечественного рынка коммерческой недвижимости, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Практически по всем основным экономическим показателям России до 2015 года наблюдался последовательный рост. Поэтому мы не видим внутренних причин экономического кризиса. Как указывалось выше, в основе возникших негативных тенденций лежит проблема мировой экономики, связанная со спекулятивным характером глобальной финансовой системы, с бесконтрольной финансиализацией мировой экономики в целом и национальных экономик. Дисбаланс российской экономики в сторону добывающих отраслей, сложившийся за всю историю России, – это результат участия в международном разделении труда, что является абсолютно нормальным и естественным процессом в мировой экономике при условии сбалансированных международных отношений. В условиях обрушения мировых цен на продукцию добывающих отраслей Россия понесла значительные потери от мирового разделения труда, от такой «специализации». Таким образом, сложившиеся проблемы – не столько экономические, сколько политические, вытекающие из геополитических интересов и противоречий. Влияние политических факторов (санкции против России, события на Украине, на Ближнем Востоке, в Северной Африке и другие менее заметные) на экономику России в сложившемся противостоянии предсказать невозможно.

В России сформировалось государство, Конституция и законодательство, защищающие все формы собственности, конституционные права и интересы граждан и частных организаций, защищающие право частной собственности на землю и другие объекты недвижимости. Сложилась устойчивая структура национальной экономики, стабильная финансовая система, щадящая и вполне устойчивая налоговая система, приняты и воплощаются в действие государственные программы по совершенствованию отраслей экономики и социальных отношений в стране. Стимулируются условия (хотя в недостаточной мере) для развития реального сектора экономики. С целью сдерживания инфляции и снижения вероятности финансовых спекуляций ЦБ России повысил ключевую ставку и сдерживает её, контролируя потоки капиталов. Консервативная экономическая политика правительства России в целом работает на стабилизацию экономики.

В такой ситуации относительно перспектив рынка недвижимости с большой долей вероятности можно утверждать, что:

В условиях нестабильности экономики, недвижимость, как и прежде, сохраняет важную функцию сбережения и накопления капитала.

Внутриэкономических причин падения цен на объекты недвижимости в России нет. Возможна некоторая коррекция рыночных цен (прежде всего, жилой недвижимости), завышенных в предыдущие (2006-2008, 2011-2014) годы на отдельных рынках с высоким спросом и высокими темпами строительства (в крупных и крупнейших городах с плотной застройкой). Снижение цен в пределах себестоимости строительства и разумно минимальной нормы прибыли инвестора экономически обосновано и вполне вероятно.

Причин роста цен на коммерческую и жилую недвижимость нет, в силу снижения доходов бизнеса и реальных доходов населения.

В течение всего 2017 года наблюдается снижение спроса и активности на рынках недвижимости (от меньшей активности – к большей):

земельных участков сельскохозяйственного назначения,

земельных участков промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земель населенных пунктов для размещения объектов производственного, складского и коммунального назначения,

объектов производственной недвижимости,

объектов складской недвижимости,

земельных массивов земель населенных пунктов,

индивидуальных жилых домов,

объектов административной (офисной) недвижимости,

объектов торгово-развлекательной недвижимости и недвижимости общественного питания, квартир.

Учитывая общую геополитическую напряженность, вероятно, эта тенденция сохранится в 2018 году. В последующие периоды, при условии сохранения политической и экономической стабильности, стимулировании спроса и смягчении монетарной политики вероятен рост цен в пределах инфляции.

Источник раздела: <http://roo.nnov.ru/files/otchet1.pdf>

9.6. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Сегмент рынка оцениваемых объектов:

- 1) недвижимость производственно-складского назначения;
- 2) недвижимость жилого назначения (квартиры);
- 3) узкоспециализированное оборудование.

9.7. Анализ сегментов рынка, к которым относятся объекты оценки, на ноябрь 2018 г.

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

В основном рынок производственно-складской недвижимости представлен универсальными производственно-складскими объектами, представляющими собой производственно-складские комплексы (базы), которые включают в себя строения, сооружения, подъездные пути, а иногда и оборудование. Отдельно стоящие производственно-складские объекты предлагаются к продаже в очень небольших количествах. Предложения к продаже встроенных помещений производственно-складского назначения выявлено не было. В ниже следующих таблицах представлена выборка по продаже и аренде производственно-складских объектов с административными помещениями (отдельно стоящих зданий), выявленных на дату оценки.

Таблица – Выборка по продаже производственно-складской недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Источник информации	Общая площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.
1	Производственно-складское помещение с административными помещениями	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/promdam_proizvodstvenno-promyshlennoe_pomeschenie_1277030686	1 106,20	26 000 000	23 504
2	Производственно-складское помещение с административными помещениями	Московская обл., г. Подольск	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7646_m_1311588506	7 646,00	176 000 000	23 019
3	Производственно-складское помещение с административными помещениями	Московская обл., г. Подольск, ул. Окружная	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2700_m_936230011	2 700,00	99 000 000	36 667
4	Производственно-складское помещение с административными помещениями	Московская обл., г. Подольск, ул. Железнодорожная	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/promdam_proizvodstvenno-promyshlennoe_pomeschenie_1511893360	13 700,00	410 000 000	29 927
<i>Максимальное значение</i>						36 667
<i>Среднее значение</i>						28 279
<i>Минимальное значение</i>						23 019

Таблица – Выборка по аренде производственно-складской недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Источник информации	Общая площадь, кв.м.	Аренда, руб.	Арендная ставка, руб./кв.м.
1	Производственно-складское помещение с административными помещениями	Московская обл., г. Подольск, мкр Климовск	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_proizvodstvo_1000_m_500kv_950121094	1 000,00	350 000	350
2	Производственно-складское помещение с административными помещениями	Московская обл., г. Подольск, ул. Кутузовская	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_300_m_965334418	300,00	118 500	395
3	Производственно-складское помещение с административными помещениями	Московская обл., г. Подольск, ул. Вишневая	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/otapli vaemoe_proizvodstvennoe_500-3600_kv_m_1597152622	3 600,00	1 440 000	400
4	Производственно-складское помещение с административными помещениями	Московская обл., г. Подольск, мкр Львовский	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_1373893238	742,00	260 000	350
5	Производственно-складское помещение с административными помещениями	Московская обл., г. Подольск, ул. Комсомольская	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_800_m_1490842166	800,00	200 000	250
6	Производственно-складское помещение с административными помещениями	Московская обл., г. Подольск, мкр Климовск	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_500-950_mkran_balki_1550758590	1 000,00	350 000	350
<i>Максимальное значение</i>						400

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Источник информации	Общая площадь, кв.м.	Аренда, руб.	Арендная ставка, руб./кв.м.
<i>Среднее значение</i>						349
<i>Минимальное значение</i>						250

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений жилой недвижимости (квартир)

Согласно информации, представленной на сайте www.rlt24.ru, цена квадратного метра жилья в г. Подольск составляет 84 127 руб./кв.м. (12588 долл./кв.м., 1110 евро/кв.м.).

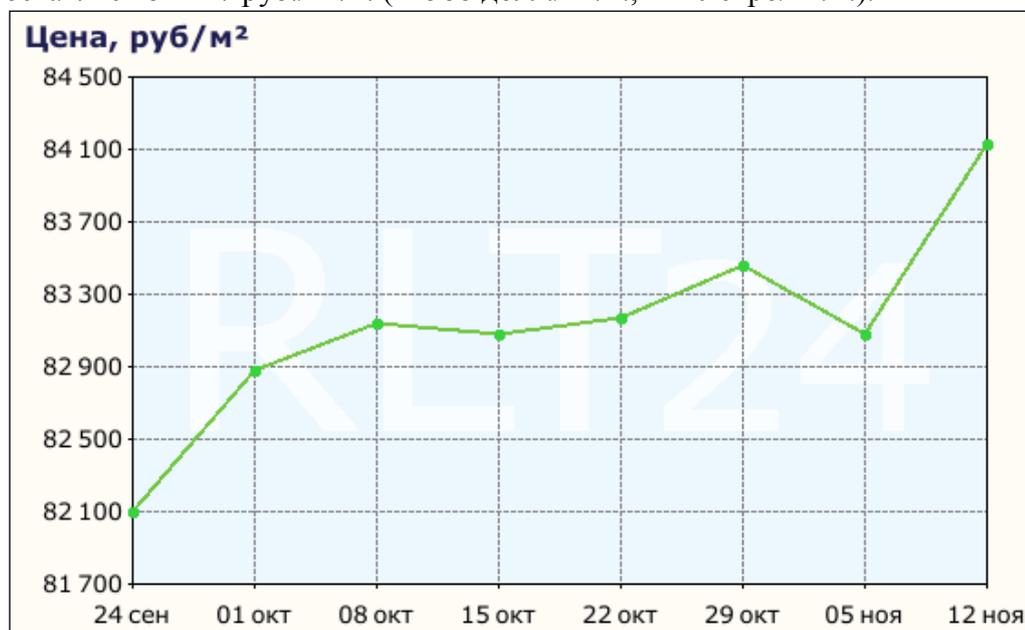


Рисунок. Динамика цен на квартиры в г. Подольск

Источник: http://www.rlt24.com/prices/moscow_oblast/podolsk

Изменение цены квадратного метра квартир в г. Подольск за неделю: + 1,26 %.

Изменение средней цены квартир в долларах США в г. Подольск за неделю: - 0,66 %.

Объём вторичного рынка жилья в Подольске*

всего продаётся	общая стоимость	совокупная площадь
1.8 тыс. квартир	8.2 млрд. руб.	99.0 тыс. м²

Квартиры в Подольске на вторичном рынке

тип квартиры	доля	количество	общая стоимость	площадь
однокомнатные квартиры	35.4%	651	2.2 млрд. руб.	24.2 тыс. м²
двухкомнатные квартиры	36.2%	665	3.0 млрд. руб.	35.6 тыс. м²
трёхкомнатные квартиры	23.6%	434	2.4 млрд. руб.	31.2 тыс. м²
многокомнатные квартиры	4.8%	88	563.0 млн. руб.	7.94 тыс. м²

* в таблице показано сколько квартир продается в Подольске на вторичном рынке. Количество квартир посчитано исходя из общего объёма данных, используя глубокую многопараметрическую обработку, а также фильтрацию по цене и метражу для данного города. При подсчете не учитывались продажа долей, комнат и квартир "студий".

Источник: http://www.rlt24.com/prices/moscow_oblast/podolsk

**Средняя цена квартир в Подольске
за 1 кв. метр, 12 ноября 2018 г. ***

количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	90 988 руб/м²	1 361 \$/м²
двухкомнатные квартиры	83 596 руб/м²	1 251 \$/м²
трёхкомнатные квартиры	77 289 руб/м²	1 156 \$/м²
многокомнатные квартиры	70 999 руб/м²	1 062 \$/м²

* вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Подольске на вторичном рынке. Среди цен в пределах от 30 до 200 тыс. руб/м² для Подольска.

Источник: http://www.rlt24.com/prices/moscow_oblast/podolsk

Цена квартир в Подольске, 12 ноя 2018 г. *

количество комнат	средняя площадь	средняя цена квартиры	
1 комн. квартира	37.2 м ²	3 379 890 руб.	50 560 \$
2 комн. квартира	53.5 м ²	4 478 959 руб.	67 000 \$
3 комн. квартира	72.0 м ²	5 556 921 руб.	83 126 \$
многокомнатная квартира	90.2 м ²	6 397 986 руб.	95 707 \$

* в таблице представлены средневзвешенные значения площади и стоимости квартир для различного количества комнат в Подольске на вторичном рынке.

Источник: http://www.rlt24.com/prices/moscow_oblast/podolsk

В ниже следующей таблице представлена выборка по продаже квартир (аналогичных объекту оценки), выявленных на дату оценки.

Таблица – Выборка по цене предложения квартир

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Источник информации	Общая площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.
1	Двухкомнатная квартира, расположенная на 4 этаже 9-этажного кирпичного дома, лоджия, состояние отделки - хорошее	г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 52	https://multilisting.su/g-podolsk/sale-flat/secondary/two-rooms/11151856-47-0-m-etazh-4-9-3850000-rub-ul-bolshaya-serpuhovskaya	47,00	3 850 000	81 915
2	Однокомнатная квартира, расположенная на 8 этаже 9-этажного кирпичного дома, лоджия, состояние отделки - хорошее	г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 54	https://multilisting.su/g-podolsk/sale-flat/secondary/two-rooms/7074004-47-0-m-etazh-8-9-3790000-rub-ul-bolshaya-serpuhovskaya	47,70	3 790 000	79 455
3	Однокомнатная квартира, расположенная на 8 этаже 9-этажного кирпичного дома, лоджия, состояние отделки - хорошее	г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 54	https://podolsk-nedvizhimost.ru/kvartiry/prodam/id-3949/	49,00	3 999 000	81 612
4	Двухкомнатная квартира, расположенная на 4 этаже 9-этажного кирпичного дома, лоджия, состояние отделки - хорошее	г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 52	https://podolsk-nedvizhimost.ru/kvartiry/prodam/id-1216/	50,00	4 300 000	86 000
Максимальное значение						86 000
Среднее значение						82 246
Минимальное значение						79 455

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

Существенными показателями, влияющими на стоимость объектов недвижимости, являются: местоположение, степень социально-экономического развития населенного пункта, в котором (в районе которого) расположен оцениваемый объект, удобство подъездных путей, спрос на аналогичные объекты и т.п.

Спрос и предложение на рынке недвижимости в основном определяются социально-экономическими факторами, из них можно выделить следующие количественные факторы:

- изменение численности населения,
- занятость трудоспособного населения,
- динамика уровня доходов населения (реальные располагаемые денежные доходы),
- индекс промышленного производства,
- индекс потребительских цен,
- объем сделок с объектами недвижимости.

Факторы, влияющие на величину спроса:

- платежеспособность населения,
- изменение общей численности населения,
- условия и доступность финансирования.

Факторы, определяющие величину предложения:

- наличие резерва свободных объектов недвижимости,
- объемы нового строительства и затрат на него.

Основные факторы, влияющие на стоимость недвижимых объектов, представлены в ниже следующих таблицах.

Таблица – Основные факторы, влияющие на стоимость производственно-складских объектов

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,18
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,08
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
6	Материал стен	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
8	Доступная электрическая мощность	0,05
9	Наличие железнодорожной ветки	0,05
10	Этаж расположения	0,04
11	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
12	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
13	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
14	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,04

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I. Часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Л.А. Лейфера, стр. 45

Таблица – Основные факторы, влияющие на стоимость квартир

№ п/п	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,25
2	Тип (планировка) квартиры	0,15
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
4	Этаж	0,15
5	Материал стен	0,10

№ п/п	Наименование фактора	Значимость фактора
6	Состояние отделки	0,10
7	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,05
8	Видовые характеристики квартиры	0,05

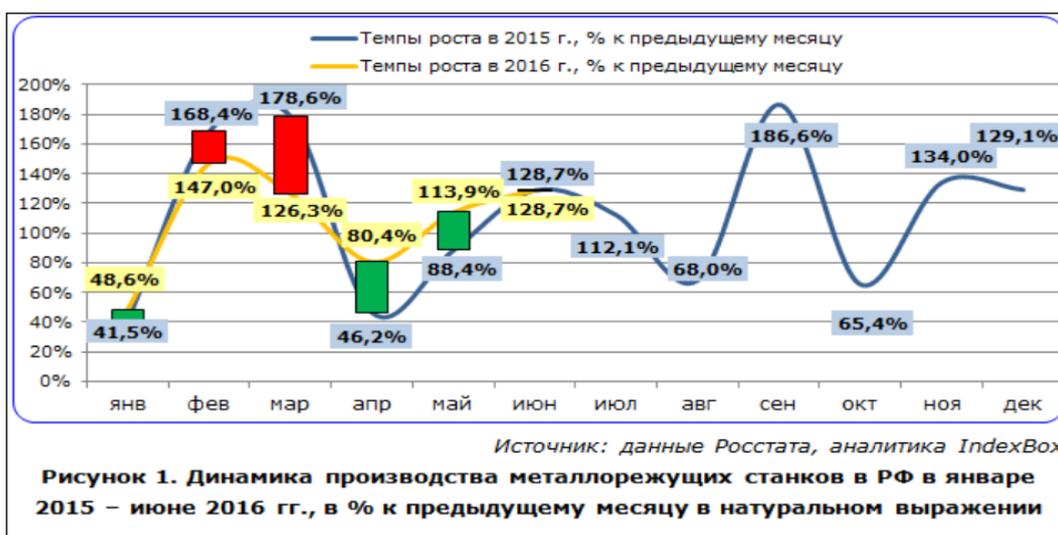
Источник: Справочник оценщика недвижимости-2014. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, под ред. Л.А. Лейфера, стр. 209

9.9. Рынок металлообрабатывающих станков в России.

Отечественный рынок металлорежущих станков весьма специфичен, в постсоветский период большинство станкостроительных заводов сократило свое производство в разы и в настоящий момент преобладает импортная продукция. Кроме того, отечественное производство во многом основано на использовании импортных комплектующих, поэтому часть производства фактически является сборкой.

В 2015 г. наблюдалась положительная динамика +6,6% к предыдущему году, что связано с частичным замещением импортной продукции в результате девальвации рубля. В первом полугодии 2016 г. прирост составил +21,1% к аналогичному периоду 2015 г. Абсолютное производство металлорежущих станков в России находится на низком уровне (2919 шт. по итогам 2015 г.), поэтому незначительное увеличение производства приводит к ощутимому росту в процентном выражении. Также благоприятное воздействие на рост производства металлорежущих станков в 2015 г. оказало увеличение гособоронзаказа.

Большая часть опрошенных экспертов высказала сомнение об улучшении ситуации на рынке, по крайней мере, на примере собственных предприятий. По мнению специалистов IndexBox, увеличение производства также связано с его локализацией: в сентябре 2015 г. на территории России появился новый завод компании DMG MORI ООО «Ульяновский станкостроительный завод». По данным DMG MORI производственная мощность предприятия составит 1200 станков в год. При выходе предприятия на заявленную мощность, динамика производства станков в стране будет демонстрировать ускоренные темпы роста.



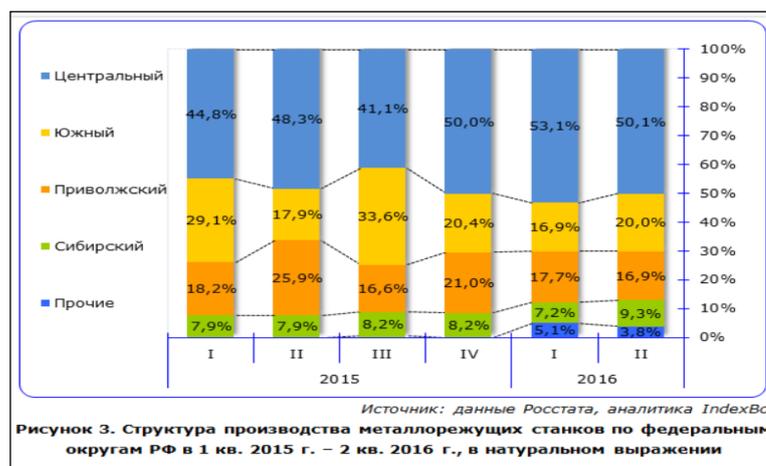
Источник: <http://www.indexbox.ru/news/rossiyskoe-stankostroenie:-depressiya,-vopreki-pokazatelyam-rosta/>



Источник: <http://www.indexbox.ru/news/rossiyskoe-stankostroenie:-depressiya,-vopreki-pokazatelyam-rosta/>

Отечественный рынок металлорежущих станков уже долгий период времени находится в глубоком кризисе. Однако в последние годы в ходе реализации политики импортозамещения наблюдаются некоторые положительные тенденции. Государственная поддержка в основном проявляется в виде обязательств потребителей покупать продукцию российских производителей, при осуществлении торгов в рамках госзакупок или федеральных целевых программ. Данный механизм позволяет предприятиям поддерживать определенный уровень производства, а в некоторых случаях способствует его увеличению.

На территории России действует несколько предприятий, специализирующихся на различных видах металлорежущих станков. Среди них можно выделить ОАО "САСТА", ОАО "Стерлитамакский станкостроительный завод", ЗАО "Рязанский станкостроительный завод", ОАО "ИЗТС", ОАО "АСТРАХАНСКИЙ СТАНКОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ЗАВОД", ООО "ВСЗ", ПАО "КЛИНСКИЙ СТАНКОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ЗАВОД" и др. Объемы производства в настоящее время находятся на невысоком уровне, однако, это наиболее значимые представители отечественного станкостроения. Производство металлорежущих станков соотносится с основными центрами производства - перечисленными выше компаниями. Первое место занимает Центральный федеральный округ (около 48%). На втором месте Южный федеральный округ с долей 23% за последние полтора года, на третьем - Приволжский федеральный округ с долей 19,4%.



Источник: <http://www.indexbox.ru/news/rossiyskoe-stankostroenie:-depressiya,-vopreki-pokazatelyam-rosta/>

В 2015 году наблюдалось незначительное улучшение ситуации в отечественном станкостроении, однако отрасль по-прежнему находится в кризисе и российская продукция значительно уступает импортной. В дальнейшем ожидается сохранение медленного роста в соответствии с развитием машиностроительного комплекса страны. Согласно оценкам Министерства экономического развития РФ ожидаемый индекс производства машин и оборудования в 2016 г. составит 101,2%, электрооборудования, электронного и оптического оборудования - 100,5%, транспортных средств и оборудования - 97,4%. Индекс производства машин и оборудования к 2019 году по сравнению с уровнем 2015 года составит 108,8%, электрооборудования, электронного и оптического оборудования - 108,5%, транспортных средств и оборудования - 107,%.
 Источник: <http://www.indexbox.ru/news/rossiyskoe-stankostroenie:-depressiya,-vopreki-pokazatelyam-rosta/>

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически целесообразным и приносить максимальную прибыль.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования земельного участка, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность землепользования.

Результаты анализа по критериям юридической законности и физической возможности приведены ниже в таблице.

Таблица – Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Вариант использования	Юридическая законность	Физическая возможность	Финансовая осуществимость	Вывод
Жилая застройка	Не соответствует (градостроительные и законодательные ограничения)	-	-	-
Размещение производственно-складских объектов	Соответствует	Имеется	Имеется	Объекты производственно-складского назначения
Размещение офисно-торговых объектов	Не соответствует (градостроительные и законодательные ограничения)	-	-	-

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

В результате проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого движимого имущества, Оценщик пришел к выводу:

1) объект оценки может использоваться в различных областях народного хозяйства, строго в соответствии со своим функциональным назначением, определенным при создании объекта;

2) наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование, то есть в качестве узкоспециализированного оборудования.

11. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1), основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

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

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

11.1. Обоснование применения (отказа) затратного подхода к оценке объектов оценки

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 раздела ФСО №1).

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительство на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учетом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятого функционального помещения, являющегося частью производственно-складского здания – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого являются объекты оценки (производственно-складского назначения), Оценщик не располагает. В свою очередь, расчет по «типовым» сметам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади отдельного производственно-складского помещения приведет к большой погрешности в вычислениях.

Оценщику не известны случаи приобретения производственно-складского помещения, когда покупатель приобретал такое помещение в производственно-складском здании путем его строительства. Исходя из этого, Оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода к оценке объектов оценки (производственно-складских помещений).

Объектом оценки является одна квартира, которая является встроенной частью многоквартирного жилого дома. В распоряжении оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные о проектных характеристиках жилого дома и площади земельного участка, выделенного для размещения жилого дома. Применение затратного подхода, основанного на укрупненных показателях стоимости строительства, применяемых к строительному объекту в целом, может привести к искажению результата оценки при распределении стоимости на оцениваемые встроенные помещения. Таким образом, использование данного подхода для оценки объекта оценки (квартиры) является недостоверным.

Так как оценщик располагает достоверной информацией для определения стоимости объекта оценки (узкоспециализированного оборудования) по затратному подходу, то было принято решение об использовании данного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки (узкоспециализированного оборудования).

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик принял решение использовать затратный подход при определении рыночной стоимости объекта оценки (узкоспециализированного оборудования).

11.2. Обоснование применения (отказа) сравнительного подхода к оценке объектов оценки

Сравнительный подход применяют, 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.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, согласно которому покупатель не купит выставленный на продажу объект, если его стоимость превышает затраты на приобретение на открытом рынке схожего или аналогичного объекта. Предполагается, что цены, по которым на открытом, свободном, конкурентном рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, аналогичного оцениваемому, отражают его рыночную стоимость. В данном случае в рамках сравнительного подхода применяется метод прямого сравнения продаж.

Применение методов оценки в рамках сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с объектом оцениваемого права.
2. Определение подходящей единицы сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами-аналогами с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

Источниками данных, используемыми в сравнительном подходе, являются данные рынка недвижимого имущества, на которых осуществляется продажа объектов.

Рынки производственно-складской и жилой недвижимости региона расположения объектов оценки достаточно развиты. В результате их анализа оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемыми недвижимыми объектами. Исходя из этого, оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости объектов оценки.

Вторичный рынок объектов, аналогичных объекту оценки (узкоспециализированному оборудованию) не развит, оценщик не обнаружил предложений по продаже аналогичных оцениваемому объектов. Исходя из этого принял решение об отказе от использования сравнительного подхода к оценке объекта оценки (узкоспециализированного оборудования).

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик принял решение использовать сравнительный подход при определении рыночной стоимости объектов оценки (недвижимого имущества производственно-складского и жилого назначения).

11.3. Обоснование применения доходного подхода к оценке объектов оценки

Согласно п. 16 ФСО №1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Доходный подход в основном применяется для объектов, приносящих доход за счет своей экономической деятельности, как-то: предприятия, объекты недвижимости, обособленные промышленные установки и пр.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, т. к. рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Основные этапы оценки доходного подхода:

- составляется прогноз в отношении будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, то есть за время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости;
- арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления;
- прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии (при расчете метода дисконтирования денежного потока);
- спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством одного из двух общепринятых методов: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые оцениваемые объекты недвижимости (производственно-складского назначения) способны приносить, а также связанные с объектами недвижимости расходы, в рамках настоящей оценки, Оценщик счел возможным применить доходный подход для объектов недвижимости производственно-складского назначения.

Доходный подход для определения стоимости объекта оценки (квартиры) не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду не типично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

Так как Оценщик не располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки (узкоспециализированное оборудование) способен приносить, а также связанные с ним расходы, в рамках настоящей оценки, Оценщик счел возможным не применять доходный подход для его оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик принял решение использовать доходный подход при определении рыночной стоимости объектов оценки (недвижимости производственно-складского назначения).

На основании вышеизложенного, Оценщик счел возможным при определении рыночной стоимости объектов оценки (недвижимого имущества производственно-складского назначения) использовать сравнительный и доходный подходы, для оценки объекта оценки (квартиры) – сравнительный подход, для оценки объекта оценки (узкоспециализированного оборудования) – затратный подход.

11.4. Расчет рыночной стоимости объектов оценки (недвижимого имущества) в рамках сравнительного подхода

В рамках настоящего Отчета в соответствии с проведенным анализом возможности применения подходов и методов, сравнительный подход реализуется в методе сравнения продаж при определении рыночной стоимости недвижимого имущества.

Метод сравнения продаж базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на оцениваемый объект определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

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 объектом;
- 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-аналога с оцениваемым объектом 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 путем обоснованного обобщения и вывод рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках применения сравнительного подхода.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$V_C = \sum_i^K \alpha_i \times V_{Ci}$$

где:

V_C - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода сравнения продаж;

K - количество аналогов;

V_{Ci} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_i^K \alpha_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{Pci} = P_i + \sum_j^N D_{Pij}$$

где:

P_i - цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

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 Оценщика. Для проведения сравнительного анализа

Оценщик использует, как правило, цены предложения на объекты-аналоги. Такой подход, по мнению Оценщика, 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 процессе подбора аналогов Оценщик использовал данные, предоставленные риэлтерскими агентствами осуществляющими свою деятельность в регионах расположения оцениваемых объектов, изучал специализированные издания по рынку недвижимости, тематические интернет-сайты (www.4estate.ru, www.cian.ru, www.avito.ru, www.realty.dmir.ru, www.arendator.ru, www.domofond.ru, www.geodevelopment.ru, www.rosrealty.ru, www.zem.ru, и др.). В результате были отобраны аналоги, схожие по основным характеристикам с оцениваемыми объектами. Критериями отбора аналогов служили: единство функционального назначения, сопоставимость размеров и физического состояния, расположение объектов-аналогов в районе расположения объектов оценки или близкого к нему.

Информация о выбранных объектах-аналогах в настоящем Отчете представлена в Приложениях настоящего Отчета

Таблица – Информация об объектах-аналогах для расчета рыночной стоимости объектов оценки производственно-складского назначения

Показатель	Аналоги		
Общая площадь, кв.м.	1 106,2	7 646,0	2 700,0
Источник информации	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvenno-promyshlennoe_pomeschenie_1277030686	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7646_m_1311588506	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2700_m_936230011
Цена продажи с учетом НДС, руб.	26 000 000	176 000 000	99 000 000
Цена продажи за единицу общей площади, руб.	23 504	23 019	36 667
Состав имущественных прав	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Дата предложения	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.
Местоположение	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая	Московская обл., г. Подольск	Московская обл., г. Подольск, ул. Окружная
Размер, кв.м.	1 106,20	7 646,00	2 700,00
Материал стен	металл	кирпич	кирпич
Удобство подъездных дорог и подходов	хорошее	хорошее	хорошее
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее
Тип объекта	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Использование	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное
Наличие отопления	есть	есть	есть

Таблица – Информация об объектах-аналогах для расчета рыночной стоимости объектов оценки жилого назначения (квартиры)

Показатель	Объекты-аналоги		
Общая площадь, кв.м.	36	33	34
Цена продажи, руб.	3 100 000	3 000 000	3 200 000
Источник информации	https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/1-k_kvartira_36_m_69_et_939764783	https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/1-k_kvartira_33_m_69_et_1584429130	https://realty.yandex.ru/offer/7548351920965135797/
Цена продажи за единицу общей площади, руб.	86 111	90 909	94 118
Состав имущественных прав	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Дата продажи	ноя.18	ноя.18	ноя.18
Благоустроенность двора, подъездные	хорош.	хорош.	хорош.

Показатель	Объекты-аналоги		
	пути		
Наличие балконов, лоджий	лоджия	лоджия	лоджия
Этаж расположения	6/9	6/9	9/9
Тип дома	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Местоположение	Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 54	Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 54	Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 52
Количество комнат	1	1	1
Размер, кв.м.	36,0	33,0	34,0
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее
Использование	жилое	жилое	жилое
Наличие инженерных коммуникаций	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Внутренняя отделка	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта

Расчеты рыночной стоимости объектов оценки представлены в ниже следующих таблицах.

Таблица – Расчеты рыночной стоимости объектов оценки (производственно-складского назначения) в рамках сравнительного подхода

Помещение нежилое (общая площадь 3236 кв.м.) этаж 1,2 адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 43, пом. 1				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
Общая площадь, кв.м.	3 236,0	1 106,2	7 646,0	2 700,0
Источник информации		https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvenno-promyshlennoe_pomeschenie_1277030686	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7646_m_1311588506	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2700_m_936230011
Цена продажи с учетом НДС, руб.		26 000 000	176 000 000	99 000 000
Цена продажи за единицу общей площади, руб.		23 504	23 019	36 667
Скидка на торг		11,5%	11,5%	11,5%
Цена продажи за единицу общей площади с учетом скидки на торг, руб.		20 801	20 371	32 450
Корректировки				
Состав имущественных прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		20 801	20 371	32 450
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		20 801	20 371	32 450
Условия продажи		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		20 801	20 371	32 450
Дата предложения	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		20 801	20 371	32 450
Местоположение	Московская обл., г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 43, пом. 1	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая	Московская обл., г. Подольск	Московская обл., г. Подольск, ул. Окружная
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		20 801	20 371	32 450
Размер, кв.м.	3 236,00	1 106,20	7 646,00	2 700,00
Значение зависимости	0,77	0,84	0,71	0,78
Корректирующий коэффициент		0,91	1,08	0,98
Скорректированная цена, руб.		18 926	21 973	31 937
Материал стен	кирпич	металл	кирпич	кирпич
Корректирующий коэффициент		1,28	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		24 264	21 973	31 937
Удобство подъездных дорог и подходов	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		24 264	21 973	31 937
Физическое состояние	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена, руб.		21 284	19 274	28 015
Тип объекта	встроенное помещение	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание
Корректирующий коэффициент		0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена, руб.		19 156	17 347	25 213

Помещение нежилое (общая площадь 3236 кв.м.) этаж 1,2 адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 43, пом. 1				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
<i>Использование</i>	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		19 156	17 347	25 213
<i>Наличие отопления</i>	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		19 156	17 347	25 213
Ранг		1,00	2,00	2,00
Весовой коэффициент		0,20	0,40	0,40
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб.	20 855			
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	67 487 700			

Часть здания корпуса 101 с пристройкой корпуса 840, назначение: нежилое, общая площадь 701,6 кв.м., этаж 1,3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Б.Серпуховская, д. 43				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
Общая площадь, кв.м.	701,6	1 106,2	7 646,0	2 700,0
Источник информации		https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvenno-promyshlennoe_pomeschenie_1277030686	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7646_m_1311588506	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2700_m_936230011
Цена продажи с учетом НДС, руб.		26 000 000	176 000 000	99 000 000
Цена продажи за единицу общей площади, руб.		23 504	23 019	36 667
Скидка на торг		11,5%	11,5%	11,5%
Цена продажи за единицу общей площади с учетом скидки на торг, руб.		20 801	20 371	32 450
Корректировки				
<i>Состав имущественных прав</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		20 801	20 371	32 450
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		20 801	20 371	32 450
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		20 801	20 371	32 450
<i>Дата предложения</i>	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		20 801	20 371	32 450
<i>Местоположение</i>	Московская обл., г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д.43	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая	Московская обл., г. Подольск	Московская обл., г. Подольск, ул. Окружная
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		20 801	20 371	32 450
<i>Размер, кв.м.</i>	701,60	1 106,20	7 646,00	2 700,00
<i>Значение зависимости</i>	0,88	0,84	0,71	0,78
Корректирующий коэффициент		1,04	1,23	1,13
Скорректированная цена, руб.		21 651	25 137	36 536
<i>Материал стен</i>	кирпич	металл	кирпич	кирпич
Корректирующий коэффициент		1,28	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		27 758	25 137	36 536
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		27 758	25 137	36 536
<i>Физическое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		27 758	25 137	36 536
<i>Тип объекта</i>	встроенное помещение	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание
Корректирующий коэффициент		0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена, руб.		24 982	22 623	32 882
<i>Использование</i>	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное

Часть здания корпуса 101 с пристройкой корпуса 840, назначение: нежилое, общая площадь 701,6 кв.м., этаж 1,3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Б.Серпуховская, д. 43				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		24 982	22 623	32 882
<i>Наличие отопления</i>	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		24 982	22 623	32 882
Ранг		1,00	1,00	1,00
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб.	26 829			
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	18 823 400			

Часть здания: нежилые помещения № 4,6,7, расположенные на 1, 2, 3 этажах в корпусе 101 с пристройкой корпуса 840, назначение: нежилое, общая площадь 12526 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Б.Серпуховская, д. 43				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
Общая площадь, кв.м.	12 526,0	1 106,2	7 646,0	2 700,0
Источник информации		https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvenno-promyshlennoe_pomeschenie_1277030686	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7646_m_1311588506	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2700_m_936230011
Цена продажи с учетом НДС, руб.		26 000 000	176 000 000	99 000 000
Цена продажи за единицу общей площади, руб.		23 504	23 019	36 667
Скидка на торг		11,5%	11,5%	11,5%
Цена продажи за единицу общей площади с учетом скидки на торг, руб.		20 801	20 371	32 450
Корректировки				
<i>Состав имущественных прав</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		20 801	20 371	32 450
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		20 801	20 371	32 450
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		20 801	20 371	32 450
<i>Дата предложения</i>	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		20 801	20 371	32 450
<i>Местоположение</i>	Московская обл., г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 43	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая	Московская обл., г. Подольск	Московская обл., г. Подольск, ул. Окружная
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		20 801	20 371	32 450
<i>Размер, кв.м.</i>	12 526,00	1 106,20	7 646,00	2 700,00
Значение зависимости	0,68	0,84	0,71	0,78
Корректирующий коэффициент		0,81	0,96	0,87
Скорректированная цена, руб.		16 801	19 505	28 351
<i>Материал стен</i>	кирпич	металл	кирпич	кирпич
Корректирующий коэффициент		1,28	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		21 540	19 505	28 351
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		21 540	19 505	28 351
<i>Физическое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		21 540	19 505	28 351
<i>Тип объекта</i>	встроенное помещение	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание
Корректирующий коэффициент		0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена, руб.		19 386	17 555	25 516
<i>Использование</i>	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		19 386	17 555	25 516

Часть здания: нежилые помещения № 4,6,7, расположенные на 1, 2, 3 этажах в корпусе 101 с пристройкой корпуса 840, назначение: нежилое, общая площадь 12526 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Б.Серпуховская, д. 43				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
<i>Наличие отопления</i>	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		19 386	17 555	25 516
Ранг		1,00	1,00	1,00
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб.	20 819			
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	260 776 400			

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 957,9 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Б.Серпуховская, д. 43, пом. 9				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
Общая площадь, кв.м.	957,9	1 106,2	7 646,0	2 700,0
Источник информации		https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvenno-promyshlennoe_pomeschenie_1277030686	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7646_m_1311588506	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2700_m_936230011
Цена продажи с учетом НДС, руб.		26 000 000	176 000 000	99 000 000
Цена продажи за единицу общей площади, руб.		23 504	23 019	36 667
Скидка на торг		11,5%	11,5%	11,5%
Цена продажи за единицу общей площади с учетом скидки на торг, руб.		20 801	20 371	32 450
Корректировки				
<i>Состав имущественных прав</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		20 801	20 371	32 450
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		20 801	20 371	32 450
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		20 801	20 371	32 450
<i>Дата предложения</i>	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		20 801	20 371	32 450
<i>Местоположение</i>	Московская обл., г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д 43, пом. 9	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая	Московская обл., г. Подольск	Московская обл., г. Подольск, ул. Окружная
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		20 801	20 371	32 450
<i>Размер, кв.м.</i>	957,90	1 106,20	7 646,00	2 700,00
<i>Значение зависимости</i>	0,85	0,84	0,71	0,78
Корректирующий коэффициент		1,01	1,20	1,10
Скорректированная цена, руб.		21 066	24 457	35 548
<i>Материал стен</i>	кирпич	металл	кирпич	кирпич
Корректирующий коэффициент		1,28	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		27 008	24 457	35 548
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		27 008	24 457	35 548
<i>Физическое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		27 008	24 457	35 548
<i>Тип объекта</i>	встроенное помещение	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание
Корректирующий коэффициент		0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена, руб.		24 307	22 012	31 993
<i>Использование</i>	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		24 307	22 012	31 993
<i>Наличие отопления</i>	есть	есть	есть	есть

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 957,9 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Б.Серпуховская, д. 43, пом. 9				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		24 307	22 012	31 993
Ранг		1,00	1,00	1,00
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб.	26 104			
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	25 005 000			

Источник: Расчеты оценщика

Описание введенных корректировок

Скидка на торг помогает скорректировать цену предложения и привести ее к цене реальной сделки, так как конечная цена сделки обычно устанавливается в процессе переговоров, когда покупатель стремится достичь максимально выгодной (минимальной) для себя цены и не потерять интересующее предложение, в то время как продавец также стремится максимизировать собственную выгоду, но при этом вынужден учитывать сроки экспозиции объекта, которые могут увеличиваться при завышении цены относительно среднерыночных показателей.

Величина скидки на торг была взята из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера (стр. 271). Согласно данному изданию, скидка на торг для универсальных производственно-складских объектов составляет 11,5 %.

Корректировка на состав имущественных прав учитывает правовой статус объектов, а также наличие обременений. Аналоги сопоставимы с объектами оценки по составу прав (право собственности), корректировка равна 1.

Корректировка на условия финансирования учитывает случаи нетипичных в рыночных условиях видов расчетов (с рассрочкой платежа, не денежными средствами и др.). По объектам-аналогам приняты цены предложений, поэтому нет необходимости учитывать будущие условия финансирования сделки с конкретным покупателем, корректировка равна 1.

Корректировка на условия предложения учитывает нерыночные условия продажи (сделка между взаимозависимыми сторонами; сделка в условиях вынужденности продажи и др.). Предложения по продаже объектов-аналогов представляют собой публичную оферту в типичных рыночных условиях, корректировка равна 1.

Корректировка на дату предложения учитывает изменение цен (как правило, рост) за период от даты продажи аналога до даты оценки. Все аналоги выставлены на продажу в ноябре 2018 г., существенных изменений за данный период времени до даты оценки не произошло. Корректировка равна 1.

Корректировка на местоположение. Корректировка учитывает расположение объектов оценки (объектов-аналогов). Корректировка на местоположение не вводилась, так как объекты оценки и объекты-аналоги расположены в г. Подольск.

Корректировка на размер. В результате действия экономического эффекта масштаба объекты большей площади при прочих равных условиях продаются дешевле, чем аналогичные объекты меньшей площади.

Величина корректировки была рассчитана на основании зависимости цены производственно-складского объекта от площади, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера (стр. 179). Формула зависимости цены производственно-складского объекта от площади представлена ниже:

$$y = 1,5597x^{-0,088}$$

где x – площадь объекта, кв.м.

Расчеты корректировок на размер для объектов оценки представлены в ниже следующих таблицах.

Таблица – Расчет корректировки на размер для объекта оценки (общая площадь 3236 кв.м.)

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Размер, кв.м.	3 236,00	1 106,20	7 646,00	2 700,00
Значение зависимости	0,77	0,84	0,71	0,78
Отношение значений		=0,77/0,84	=0,77/0,71	=0,77/0,78
<i>Корректирующий коэффициент</i>		<i>0,91</i>	<i>1,08</i>	<i>0,98</i>

Источник: Расчеты оценщика

Таблица – Расчет корректировки на размер для объекта оценки (общая площадь 701,6 кв.м.)

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Размер, кв.м.	701,60	1 106,20	7 646,00	2 700,00
Значение зависимости	0,88	0,84	0,71	0,78
Отношение значений		=0,88/0,84	=0,88/0,71	=0,88/0,78
<i>Корректирующий коэффициент</i>		<i>1,04</i>	<i>1,23</i>	<i>1,13</i>

Источник: Расчеты оценщика

Таблица – Расчет корректировки на размер для объекта оценки (общая площадь 12526 кв.м.)

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Размер, кв.м.	12 526,00	1 106,20	7 646,00	2 700,00
Значение зависимости	0,68	0,84	0,71	0,78
Отношение значений		=0,68/0,84	=0,68/0,71	=0,68/0,78
<i>Корректирующий коэффициент</i>		<i>0,81</i>	<i>0,96</i>	<i>0,87</i>

Источник: Расчеты оценщика

Таблица – Расчет корректировки на размер для объекта оценки (общая площадь 957,9 кв.м.)

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Размер, кв.м.	957,90	1 106,20	7 646,00	2 700,00
Значение зависимости	0,85	0,84	0,71	0,78
Отношение значений		=0,85/0,84	=0,85/0,71	=0,85/0,78
<i>Корректирующий коэффициент</i>		<i>1,01</i>	<i>1,20</i>	<i>1,10</i>

Источник: Расчеты оценщика

Корректировка на материал стен. Производственно-складские объекты с кирпичными (бетонными, монолитными) стенами на рынке стоят дороже, чем производственно-складские объекты, которые имеют металлические (из сэндвич-панелей) стены.

Величина корректировки на материал стен была взята из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера (стр. 203). Исходя из данного справочника, отношение цены производственно-складского объекта с металлическими стенами к цене производственно-складского объекта с кирпичными стенами составляет 0,78 (повышающая корректировка $1/0,78=1,28$). Корректировка 1,28 введена для объекта-аналога № 1 при расчете стоимости всех объектов оценки.

Корректировка на удобство подъездных путей учитывает возможность удобного подъезда к зданию, близость к транспортным магистралям и т.д. Данная поправка не вносилась, так как

объекты оценки и объекты-аналоги имеют выход на автодорогу (состояние подъездных путей хорошее). Корректировка равна 1.

Корректировка на физическое состояние основывается на физическом состоянии основных конструктивных элементов. Величина корректировки на физическое состояние была взята из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера (с. 228). Согласно данному изданию, отношение цены производственно-складского объекта в хорошем физическом состоянии к цене производственно-складского объекта в удовлетворительном физическом состоянии составляет 1,14. Понижающая корректировка $1/1,14=0,88$. Данная корректировка введена для всех объектов-аналогов при расчете стоимости объекта оценки (общая площадь 3236 кв.м.).

Тип объекта. На рынке коммерческой недвижимости объекты, представляющие собой отдельно стоящие здания, стоят дороже, чем объекты, представляющие собой встроенные помещения. Корректировка на тип объекта была взята из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера (с. 191). Согласно данному изданию, отношение цены встроенного помещения производственно-складского назначения к цене отдельно стоящего здания производственно-складского назначения составляет 0,90. Данная корректировка введена для всех объектов-аналогов при расчете всех объектов оценки.

Корректировка на использование учитывает наличие в составе оцениваемых объектов и объектов-аналогов площадей разного функционального назначения. Объекты оценки сопоставим с объектами-аналогами, корректировка равна 1,00.

Наличие отопления. Традиционно на рынке производственно-складской недвижимости отапливаемые объекты стоят дороже, чем неотапливаемые. Объекты оценки и объекты-аналоги являются отапливаемыми, следовательно, корректировка равна 1,00.

Ранжирование аналогов проводилось с учетом суммарной величины примененных к ним корректировок, объектам, имеющим меньшую величину корректировок, то есть более близких по своим характеристикам к объекту оценки, присваивался больший ранг и наоборот.

Таблица – Расчет рыночной стоимости объекта оценки (квартиры) в рамках сравнительного подхода

Квартира, площадь 52,9 кв.м., Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 52, пом. 19, этаж 3				
Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
Общая площадь, кв.м.	52,90	47	49	50
Цена продажи, руб.		3 850 000	3 999 000	4 300 000
Источник информации		https://multilisting.su/g-podolsk/sale-flat/secondary/two-rooms/11151856-47-0-m-etazh-4-9-3850000-rub-ul-bolshaya-serpuhovskaya	https://podolsk-nedvizhimost.ru/kvartiry/prodam/id-3949/	https://podolsk-nedvizhimost.ru/kvartiry/prodam/id-1216/
Цена продажи за единицу общей площади, руб.		81 915	81 612	86 000
Скидка на торг, %		5,5	5,5	5,5
Цена продажи за единицу общей площади с учетом скидки на торг, руб.		77 410	77 124	81 270
Корректировки				
<i>Состав имущественных прав</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		77 410	77 124	81 270
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		77 410	77 124	81 270
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		77 410	77 124	81 270
<i>Дата продажи</i>	ноя.18	ноя.18	ноя.18	ноя.18
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00

Квартира, площадь 52,9 кв.м., Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 52, пом. 19, этаж 3				
Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
Скорректированная цена, руб.		77 410	77 124	81 270
<i>Благоустроенность двора, подъездные пути</i>	хорош.	хорош.	хорош.	хорош.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		77 410	77 124	81 270
<i>Наличие балконов, лоджий</i>	лоджия	лоджия	лоджия	лоджия
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		77 410	77 124	81 270
<i>Этаж расположения</i>	3/9	4/9	8/9	8/9
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		77 410	77 124	81 270
<i>Тип дома</i>	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		77 410	77 124	81 270
<i>Местоположение</i>	Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 52, пом. 19	Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 52	Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 54	Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 52
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		77 410	77 124	81 270
<i>Количество комнат</i>	2	2	2	2
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		77 410	77 124	81 270
<i>Размер, кв.м.</i>	52,9	47,0	49,0	50,0
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		77 410	77 124	81 270
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		77 410	77 124	81 270
<i>Использование</i>	жилое	жилое	жилое	жилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		77 410	77 124	81 270
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)	есть (состояние хорошее)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		77 410	77 124	81 270
<i>Внутренняя отделка</i>	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		77 410	77 124	81 270
Ранг		3,00	3,00	3,00
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб.	78 601			
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	4 138 000			

Источник: Расчеты оценщика

Описание введенных корректировок

Скидка на торг помогает скорректировать цену предложения и привести ее к цене реальной сделки, так как конечная цена сделки обычно устанавливается в процессе переговоров, когда покупатель стремится достичь максимально выгодной (минимальной) для себя цены и не потерять интересующее предложение, в то время как продавец также стремится максимизировать собственную выгоду, но при этом вынужден учитывать сроки экспозиции объекта, которые могут увеличиваться при завышении цены относительно среднерыночных показателей.

Величина скидки на торг была взята из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Квартиры» под ред. Л.А. Лейфера (стр. 265). Согласно данному изданию, скидка на торг для массового жилья советской постройки составляет 5,5 %.

Ранжирование аналогов проводилось с учетом суммарной величины примененных к ним корректировок, объектам, имеющим меньшую величину корректировок, то есть более близких по своим характеристикам к объекту оценки, присваивался больший ранг и наоборот.

11.6. Расчет рыночной стоимости объектов оценки (производственно-складских объектов) в рамках доходного подхода

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

В связи с тем, что экономическая ситуация в стране не позволяет строить сколь-либо длительных достоверных прогнозов относительно динамики цен на недвижимость, для расчетов использовался метод капитализации доходов.

Метод капитализации доходов

Метод капитализации доходов основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. Данное определение дает понимание математической сущности данного показателя. С экономической точки зрения, коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

Метод капитализации доходов применяется если:

- потоки доходов – стабильные положительные величины;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Данный метод не следует использовать, если:

- потоки доходов нестабильны;
- объект недвижимости находится в состоянии незавершенного строительства или требуется значительная реконструкция объекта;
- нет информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, и другой информации, которая затрудняет расчет чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \frac{ЧОД}{R_{\text{кап}}},$$

где

C – стоимость объекта недвижимости,

ЧОД – чистый операционный доход,

$R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем наиболее эффективном использовании;

2) расчет ставки капитализации;

3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации, путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Остановимся подробно на каждом из вышеперечисленных этапов.

Расчет ожидаемого чистого операционного дохода.

Оценщик недвижимости работает со следующими уровнями дохода:

- ПВД (потенциальный валовой доход);
- ДВД (действительный валовой доход);
- ЧОД (чистый операционный доход);
- ДП (денежные поступления) после выплат процентов за кредит.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S \times C_a,$$

где

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.;

C_a – арендная ставка за 1 кв.м.

В нашем случае размер принимаемой для расчетов арендной ставки определялся в соответствии с данными рынка аренды помещений аналогичного функционального назначения.

Расчеты арендной платы для объектов оценки представлены в ниже следующих таблицах.

Таблица – Расчет арендной ставки для объекта оценки (общая площадь 3236 кв.м.)

Помещение нежилое (общая площадь 3236 кв.м.) этаж 1,2 адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 43, пом. 1				
Характеристики	Объект оценки	1 аналог	2 аналог	3 аналог
Вид помещения	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное
Арендуемая площадь, кв.м.	3 236,0	1 000,0	742,0	1 000,0
Арендная ставка, руб./кв.м. в месяц		350	350	350
Скидка на торг, %		9,3	9,3	9,3
Арендная ставка с учетом скидки на торг, руб./кв.м. в месяц		317	317	317
Источник информации		https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladproizvodstvo_1000_m_500kvt_950121094	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_1373893238	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_500-950_mkran_balki_1550758590
<i>Дата предложения</i>	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		317	317	317
<i>Форма реализации</i>		Предложение аренды	Предложение аренды	Предложение аренды
<i>Юридические передаваемые права</i>		Право прямой аренды	Право прямой аренды	Право прямой аренды
Корректировка на юридические передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		317	317	317
<i>Местоположение</i>	Московская обл., г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 43, пом. 1	Московская обл., г. Подольск, мкр Климовск	Московская обл., г. Подольск, мкр Львовский	Московская обл., г. Подольск, мкр Климовск
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		317	317	317
<i>Удобство подъездных путей</i>		хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на удобство подъездных путей		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		317	317	317
<i>Физическое состояние</i>	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Корректировка на физическое состояние		0,88	1,00	0,88
Скорректированная арендная ставка		278	317	278
<i>Наличие отопления</i>	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отопления		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		278	317	278
Возможности использования	помещение производственно-складского и административного назначения	помещение производственно-складского и административного назначения	помещение производственно-складского и административного назначения	помещение производственно-складского и административного назначения
Корректировка на возможности использования		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		278	317	278
Ранг		2,00	3,00	2,00
Весовой коэффициент		0,29	0,43	0,29
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м.	295			

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица – Расчет арендной ставки для остальных объектов оценки

Часть здания корпуса 101 с пристройкой корпуса 840, назначение: нежилое, общая площадь 701,6 кв.м., этаж 1,3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Б.Серпуховская, д. 43				
Характеристики	Объект оценки	1 аналог	2 аналог	3 аналог
Вид помещения	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное
Арендуемая площадь, кв.м.	701,6	1 000,0	742,0	1 000,0
Арендная ставка, руб./кв.м. в месяц		350	350	350
Скидка на торг, %		9,3	9,3	9,3
Арендная ставка с учетом скидки на торг, руб./кв.м. в месяц		317	317	317
Источник информации		https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladproizvodstvo_1000_m_500kv_950121094	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_1373893238	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_500-950_mkran_balki_1550758590
Дата предложения	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		317	317	317
Форма реализации		Предложение аренды	Предложение аренды	Предложение аренды
Юридические передаваемые права		Право прямой аренды	Право прямой аренды	Право прямой аренды
Корректировка на юридические передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		317	317	317
Местоположение	Московская обл., г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д 43, пом. 1	Московская обл., г. Подольск, мкр Климовск	Московская обл., г. Подольск, мкр Львовский	Московская обл., г. Подольск, мкр Климовск
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		317	317	317
Удобство подъездных путей		хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на удобство подъездных путей		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		317	317	317
Физическое состояние	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Корректировка на физическое состояние		1,00	1,22	1,00
Скорректированная арендная ставка		317	387	317
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отопления		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		317	387	317
Возможности использования	помещение производственно-складского и административного назначения	помещение производственно-складского и административного назначения	помещение производственно-складского и административного назначения	помещение производственно-складского и административного назначения
Корректировка на возможности использования		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		317	387	317
Ранг		3,00	1,00	3,00
Весовой коэффициент		0,43	0,14	0,43
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м.	327			

Источник: Расчеты Оценщика

Описание введенных корректировок

Скидка на торг помогает скорректировать арендную ставку и привести ее к реальной арендной ставке, так как конечная арендная ставка обычно устанавливается в процессе переговоров, когда арендодатель стремится достичь максимально выгодной (минимальной) для себя арендной ставки и не потерять интересующее предложение, в то время как арендатор также стремится максимизировать собственную выгоду, но при этом вынужден учитывать сроки экспозиции объекта, которые могут увеличиваться при завышении арендной ставки относительно среднерыночных показателей.

Величина скидки на торг была взята из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера (стр. 272). Согласно данному изданию, скидка на торг для универсальных производственно-складских объектов составляет 9,3 %.

Корректировка на физическое состояние основывается на физическом состоянии основных конструктивных элементов. Величина корректировки на физическое состояние была взята из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера (с. 228).

Согласно данному изданию:

- отношение арендной ставки производственно-складского объекта в хорошем физическом состоянии к арендной ставке производственно-складского объекта в удовлетворительном физическом состоянии составляет 1,22;

- отношение арендной ставки производственно-складского объекта в удовлетворительном физическом состоянии к арендной ставке производственно-складского объекта в хорошем физическом состоянии составляет 0,88.

Ранжирование аналогов проводилось с учетом суммарной величины примененных к ним корректировок, объектам, имеющим меньшую величину корректировок, то есть более близких по своим характеристикам к объекту оценки, присваивался больший ранг и наоборот.

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$ДВД = ПВД - Потери + Прочиедоходы ,$$

где

ДВД – действительный валовой доход;

Потери – потери от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы;

Прочие доходы – прочие доходы от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. В отсутствие таковой для определения коэффициента недозагрузки (недоиспользования) оценщик, прежде всего, анализирует ретроспективную и текущую информацию по оцениваемому объекту, т.е. существующие арендные договора по срокам действия, частоту их пере заключения, величину периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего (период, в течение которого единицы объекта недвижимости свободны) и на этой основе рассчитывает коэффициент недоиспользования ($K_{нд}$) объекта недвижимости:

$$K_{нд} = \frac{(D_{п} \times T_{с})}{N_{а}} ,$$

где

$K_{нд}$ – коэффициент недоиспользования;

$D_{п}$ – доля единиц объекта недвижимости, по которым в течение года перезаключаются договора;

$T_{с}$ – средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

$N_{а}$ – число арендных периодов в году.

Величина потерь от недоиспользования для производственно-складских зданий была взята из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»

под ред. Л.А. Лейфера (стр. 33). Согласно данному изданию, процент недозагрузки для универсальных производственно-складских объектов составляет 13,3 %.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где

ЧОД – чистый операционный доход;

ДВД – действительный валовой доход;

ОР – операционные расходы.

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условнопостоянные;
- условнопеременные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условнопостоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

Величина операционных расходов для производственно-складских помещений была взята из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л.А. Лейфера (стр. 73). Согласно данному изданию, величина операционных расходов для универсальных производственно-складских объектов составляет 15,3 %.

Ставка капитализации

Теоретически коэффициент капитализации для текущего дохода должен прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

- компенсацию за безрисковые, ликвидные инвестиции;
- компенсацию за риск;
- компенсацию за низкую ликвидность;
- компенсацию за инвестиционный менеджмент;
- поправку на прогнозируемое повышение или снижение стоимости актива.

В условиях российского рынка обычно представляется в виде:

$$i = i_0 + i_c + i_l + i_{in} + n_k$$

где

i_0 – безрисковая ставка процента, %;

i_c – риск за вложение в объект недвижимости, %;

i_l – премия на низкую ликвидность, %;

i_{in} – премия за качество менеджмента, %;

n_k – норма возврата на капитал, %.

Величина ставки капитализации для производственно-складских помещений была взята из «Справочника оценщика недвижимости-2018 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л.А. Лейфера (стр. 114). Согласно данному изданию, величина ставки капитализации для универсальных производственно-складских объектов составляет 11,6 %.

Расчеты стоимости объектов в рамках доходного подхода представлены в ниже следующих таблицах.

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода (общая площадь 3236 кв.м.)

Помещение нежилое (общая площадь 3236 кв.м.) этаж 1,2 адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 43, пом. 1		
Наименование показателей	Ед. изм.	Значение показателя
Площадь сдаваемых помещений	Кв.м.	3 236,00
Потенциальный валовый доход	Руб.	11 462 150,44
Потери от недоиспользования	Руб.	1 524 466,01
Действительный валовый доход	Руб.	9 937 684,43
Операционные расходы	Руб.	1 520 465,72
Чистый операционный доход	Руб.	8 417 218,72
Ставка капитализации	Руб.	0,1160
Стоимость объекта по доходному подходу	Руб.	72 562 200

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода (общая площадь 701,6 кв.м.)

Часть здания корпуса 101 с пристройкой корпуса 840, назначение: нежилое, общая площадь 701,6 кв.м., этаж 1,3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Б.Серпуховская, д. 43		
Наименование показателей	Ед. изм.	Значение показателя
Площадь сдаваемых помещений	Кв.м.	701,60
Потенциальный валовый доход	Руб.	2 485 118,90
Потери от недоиспользования	Руб.	330 520,81
Действительный валовый доход	Руб.	2 154 598,08
Операционные расходы	Руб.	329 653,51
Чистый операционный доход	Руб.	1 824 944,58
Ставка капитализации	Руб.	0,1160
Стоимость объекта по доходному подходу	Руб.	15 732 300

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода (общая площадь 12526 кв.м.)

Часть здания: нежилые помещения № 4,6,7, расположенные на 1, 2, 3 этажах в корпусе 101 с пристройкой корпуса 840, назначение: нежилое, общая площадь 12526 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Б.Серпуховская, д. 43		
Наименование показателей	Ед. изм.	Значение показателя
Площадь сдаваемых помещений	Кв.м.	12 526,00
Потенциальный валовый доход	Руб.	44 368 014,97
Потери от недоиспользования	Руб.	5 900 945,99
Действительный валовый доход	Руб.	38 467 068,98
Операционные расходы	Руб.	5 885 461,55
Чистый операционный доход	Руб.	32 581 607,42
Ставка капитализации	Руб.	0,1160
Стоимость объекта по доходному подходу	Руб.	280 875 900

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода (общая площадь 957,9 кв.м.)

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 957,9 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Б.Серпуховская, д. 43, пом. 9		
Наименование показателей	Ед. изм.	Значение показателя
Площадь сдаваемых помещений	Кв.м.	957,90
Потенциальный валовый доход	Руб.	3 763 707,88
Потери от недоиспользования	Руб.	500 573,15

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 957,9 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Б.Серпуховская, д. 43, пом. 9		
Наименование показателей	Ед. изм.	Значение показателя
Действительный валовый доход	Руб.	3 263 134,73
Операционные расходы	Руб.	499 259,61
Чистый операционный доход	Руб.	2 763 875,12
Ставка капитализации	Руб.	0,1160
Стоимость объекта по доходному подходу	Руб.	23 826 500

Источник: Расчеты Оценщика

12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА) В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Наиболее эффективным инструментом в определении стоимости, учитывающим действительное положение дел на рынке, безусловно, является метод сравнения аналогов.

В рамках данного подхода стоимость воспроизводства/замещения объектов определена методом сравнения аналогов.

При расчете рыночной стоимости машин и оборудования Оценщик придерживается следующей последовательности операций при определении затрат на замещение/воспроизводство методом сравнения аналогов:

- Установление затрат на воспроизводство/замещение.
- Определение износа и устареваний объекта оценки.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Порядок действий, которого придерживался Оценщик при применении метода индексации, описан ниже.

Определения рыночной стоимости затрат на воспроизводство

Стоимость затрат на воспроизводство производилась методом актуализации затрат (индексация первоначальной стоимости), так как на предприятии имеется информации только о первоначальной балансовой стоимости объекта. Поэтому встает вопрос об индексации первоначальной стоимости и определении затрат на воспроизводство или замещение:

$$S_n = S \times I_n,$$

Индекс пересчета определяется на основании данных, представленных на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики для предприятий по производству этилового спирта в ЦФО (www.gks.ru).

Таблица – Расчет индекса пересчета на дату оценки

№ п/п	Месяц, год		Индекс (декабрь к декабрю предыдущего года)
1	декабрь 2009	декабрь 2008	1,1422
2	декабрь 2010	декабрь 2009	1,0607
3	декабрь 2011	декабрь 2010	1,0456
4	декабрь 2012	декабрь 2011	1,0368
5	декабрь 2013	декабрь 2012	1,0953
6	декабрь 2014	декабрь 2013	1,1188
7	декабрь 2015	декабрь 2014	1,0650
8	декабрь 2016	декабрь 2015	0,9913
9	декабрь 2017	декабрь 2016	1,0363
10	ноябрь 2018	декабрь 2017	1,1422
Индекс пересчета на дату оценки			1,7608

Источник: Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики для предприятий по производству этилового спирта в ЦФО (www.gks.ru), расчеты оценщика

Скидка на торг

Скидка на торг помогает скорректировать цену предложения и привести ее к цене реальной сделки, так как конечная цена сделки обычно устанавливается в процессе переговоров, когда покупатель стремится достичь максимально выгодной (минимальной) для себя цены и не потерять интересующее предложение, в то время как продавец также стремится максимизировать собственную выгоду, но при этом вынужден учитывать сроки экспозиции объекта, которые могут увеличиваться при завышении цены относительно среднерыночных показателей.

Величина скидки на торг была взята из «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Л.А. Лейфера, 2015 г. (стр. 52). Согласно данному изданию скидка на торг для узкоспециализированного оборудования составляет 14 %.

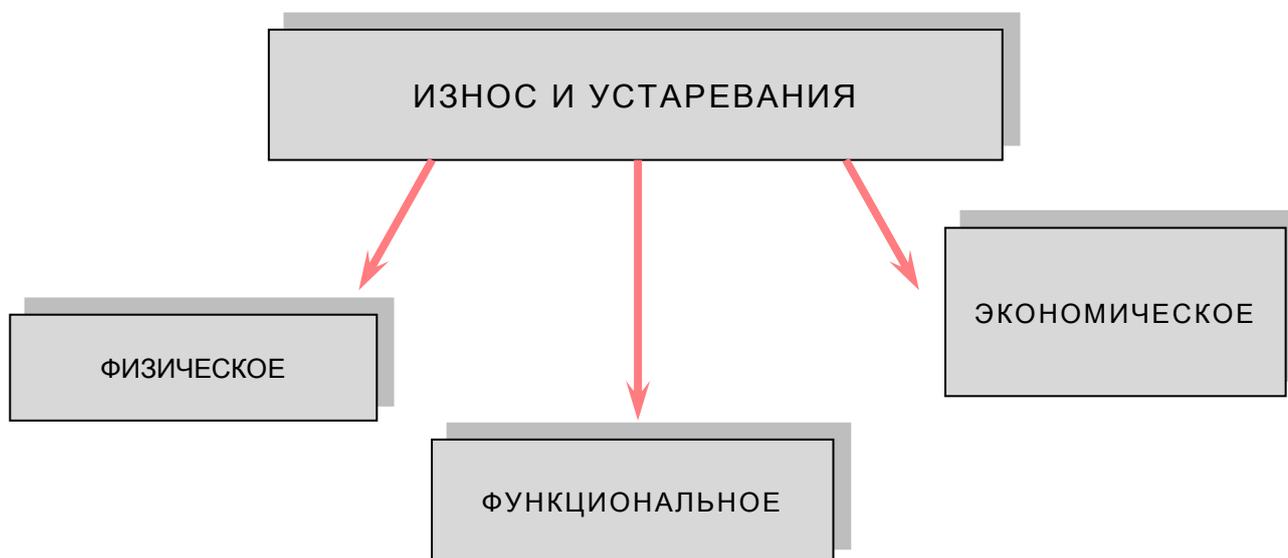
Скидка «при переходе с первичного рынка на вторичный»

Общеизвестно, что после приобретения практически любых товаров, относящихся к движимому имуществу (в частности машин и оборудования или транспортных средств), на первичном рынке продать их по цене приобретения (при отсутствии дефицита) не удастся, даже если они не были в эксплуатации. В связи с чем, у покупателя возникает возможность требовать снижения цены по сравнению с ценой первичного рынка. Поскольку в данном случае продажа приобретенного товара происходит уже на вторичном рынке, такую скидку принято называть переходом с первичного рынка на вторичный или экономическим устареванием (А.Н. Фоменко «Методы определения степени снижения стоимости движимого имущества после продажи на первичном рынке»). Поведение покупателей на рынке принято характеризовать спросом. Мера изменения спроса при изменении цены обычно количеством характеризуют коэффициентом эластичности спроса по цене.

Величина скидки «при переходе с первичного рынка на вторичный» была взята из «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Л.А. Лейфера, 2015 г. (стр. 47). Согласно данному изданию скидка «при переходе с первичного рынка на вторичный» для узкоспециализированного оборудования составляет 15 %.

Расчет величины износа и устареваний

Износ и устаревания – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Структура совокупного (суммарного) износа представлена далее.



Физическое устаревание - потеря стоимости, вызванная изнашиванием, которое сокращает жизнь и полезность объекта. При определении величины физического устаревания учитывалось то, как оборудование эксплуатировалось, начиная с момента ввода в эксплуатацию.

Расчет устаревания, обусловленного техническим состоянием оборудования на день осмотра. К дефектам эксплуатации (в качестве факторов снижения стоимости оборудования по причине ненадлежащего ухода) относятся:

- следы и последствия деформации;
- трещины элементов;
- загрязнение элементов;
- ослабление крепления элементов и соединений;
- физические дефекты комплектующих;
- прочие неисправности.

В целях определения этого типа износа оценщики учитывали возраст объектов и их фактическое состояние на дату проведения оценки.

Срок службы оборудования для производства алкогольной продукции составляет 15-20 лет.

В данном Отчете применялось использование совмещенного метода (Белов В.Л., Статья № 2 из серии: Оценка движимого имущества, Москва 2013 г.) для определения Ифиз., подразумевающего определение величины физического износа с учетом возраста и фактического физического состояния. При этом в качестве наиболее адекватного косвенного метода принимается метод экспоненциальной кривой износа, который предполагает, что темп износа имеет устойчиво дигрессивный характер на всем протяжении срока жизни машины, т.е. максимальный рост износа происходит при начале эксплуатации машины, а затем темп нарастания износа постепенно снижается и к концу срока службы минимален, а в качестве наиболее применимого прямого метода используется экспертный метод определения физического состояния объекта. При этом формула определения коэффициента физического износа объекта принимает вид:

$$I_{\text{физ}} = 1 - e^{-1,6 \times \lambda},$$

где

e – основание натурального логарифма, величина равная 2,72.

λ – функция, косвенно характеризующая физическое состояние объекта. В частом случае, при определении стоимости транспортных средств, является «сестрой» функции Ω зависящей от возраста и пробега транспортного средства с начала эксплуатации, описанной в многочисленных трудах Андрианова Ю.В. и широко применяемой в оценочном сообществе.

Определение функции λ предполагается как среднеарифметическая величина, по формуле:

$$\lambda = \frac{\lambda_p + \lambda_{эк}}{2},$$

где

λ_p - функция, зависящая от хронологического возраста и срока службы, расчетная величина. Определяется как:

$$\lambda_p = \frac{T_{xp}}{T_{cc}},$$

где

T_{xp} – хронологический возраст объекта.

T_{cc} – срок службы объекта (нормативный срок службы/срок полезного использования).

Срок службы оборудования, входящего в объект оценки, определялся в соответствии с данными Заказчика.

$\lambda_{эк}$ – функция, определяемая на основании фактического физического состояния объекта. Определяется с использованием табл. ниже, по формуле:

$$\lambda_{эк} = \frac{Ln(1 - I_{физ})}{1,6}$$

Физической износ экспертным методом определялся на основании таблицы коллективных экспертных оценок значений износа для группы «Узкоспециализированное оборудование», представленной в «Справочнике оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. 2015» под ред. Л.А. Лейфера (стр. 233-234).

Согласно данной таблице физический износ составил 43 %: бывший в эксплуатации, объект в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации при условии ремонта или замены главных частей или других ответственных узлов.

Экономическое устаревание – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

В данной работе экономическое устаревание оцениваемого имущества было принято равным 0, так как в настоящее время оно широко используется в своей отрасли, востребовано производителями алкогольной продукции.

Функциональное устаревание – в специальной литературе определяется также как моральный износ. Является потерей в стоимости, вызванной появлением новых технологий, материалов, конструкций и эксплуатационных характеристик объектов.

Функциональный износ также подразделяется на устранимый и неустранимый в зависимости от того, как сумма затрат на его устранение соотносится с ожидаемыми от этого выгодами.

Обычно рассматриваются две стороны возможного отличия новой техники от старой или две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат. Функциональное устаревание, обусловленное избытком капитальных затрат, представляет собой результат технологических изменений при производстве, или удорожание производимого объекта вследствие несбалансированности производственного процесса. Такой вид функционального устаревания определяется как технологический. Другая сторона функционального устаревания связана с различием в эксплуатационных расходах и часто называется операционным устареванием.

В результате вышеизложенного, любое отличие нового объекта от старого, вызывающее уменьшение привлекательности старого объекта, приводит к его обесценению и, следовательно, к функциональному устареванию объекта.

В данной работе не удалось обнаружить факторов, позволяющих корректно рассчитать величину функционального устаревания, в связи с этим делается заключение, что величина функционального износа у них предполагается равной нулю.

Износ и устаревания (ИУ), складывающихся из физического и различных видов функционального и экономического устареваний, определяется по формуле:

$$ИУ = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{фун}) \times (1 - I_{эк}),$$

где

ИУ – величина износа и устареваний;

Ифиз – величина физического устаревания;

Иэк – величина экономического устаревания;

Ифун – величина функционального устаревания

Расчеты суммарного накопленного износа и выводы относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества с точки зрения затратного подхода представлены в ниже следующей таблице.

Наименование объекта оценки	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Год ввода	Индекс пересчета на дату оценки	Восстановительная стоимость, руб.	Скидка на торг, %	Скидка "при переходе на вторичный рынок", %	Восстановительная стоимость с учетом скидок, руб.	Хронологический возраст, года	Экономический срок службы, лет	λ Р, коэф.	Физический износ экспертным методом, %	λ эк, коэф.	λ	Физический износ, расчитанный совмещенным методом	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Общее устаревание, %	Затраты на воспроизводство без учета НДС с учетом устареваний, руб.	Рыночная стоимость по затратному подходу без НДС с учетом округления, руб.
Установка для раскроя электротехнической стали TVA/ME/EL400X250 0HS/T CNC	55 793 827,35	2009	1,7608	98 244 263,09	14	15	69 753 427	9	20	0,45	43	0,35	0,40	0,47	0	0	47	36 969 316	36 969 320

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ НЕДВИЖИМЫХ ОБЪЕКТОВ

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учетом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надежность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надежности каждого подхода являются:

- достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;

- количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.

2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.

3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Основываясь на использовании общепринятых подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как функциональное назначение оцениваемого объекта; цель оценки; используемое при определении стоимости количество и качество данных, подкрепляющих каждый подход.

При расчете рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;

- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);

- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;

- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;

- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);

- наличие учета рисков;

- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

Для оценки объектов оценки (производственно-складского назначения) применялись два подхода – сравнительный и доходный, следовательно, требуется согласование стоимостей, полученных различными подходами.

Для оценки объекта оценки (квартира) применялся один подход – сравнительный, следовательно, согласование стоимостей, полученных различными подходами, не требуется. Результат сравнительного подхода приравнивается к итоговой величине рыночной стоимости объектов оценки.

Для оценки объектов оценки (узкоспециализированного оборудования) применялся один подход – затратный, следовательно, согласование стоимостей, полученных различными подходами, не требуется. Результат затратного подхода приравнивается к итоговой величине рыночной стоимости объектов оценки.

Таблица – Коэффициенты присвоения результатов (для объектов недвижимости)

Критерий	Подходы к оценке объектов оценки		
	Сравнительный	Затратный	Доходный
	Баллы		
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основании которой проводился анализ	4	0	3
Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя /арендатора и (или) продавца/арендодателя, прочие реалии спроса и предложения	4	0	3
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	4	0	3
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, техническое состояние и т.д.	4	0	2
Итого	16	0	11
Сумма баллов	27		
Вес подхода по всем 4 критериям, %	59,26%	0,00%	40,74%
Вес подхода по всем 4 критериям	0,60	0,00	0,40

Источник: Расчеты Оценщика

Согласно представленным выше расчетам, величина весовых коэффициентов для недвижимого имущества составила: 60% - сравнительный подход и 40% - доходный подход.

Согласование результатов и итоговые результаты оценки рыночной стоимости объектов оценки представлены в ниже следующей таблице.

Таблица – Согласование стоимостей, полученных при применении различных подходов к оценке объектов оценки (производственно-складских объектов)

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Удельный вес доходного подхода	Удельный вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость с НДС, руб.
1	Помещение нежилое (общая площадь 3236 кв.м.) этаж 1,2 адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 43, пом. 1	3 236,00	72 562 200	67 487 700	0,40	0,60	69 517 500
2	Часть здания: помещение нежилое площадью 701,6 кв.м. по адресу Подольск г, Большая Серпуховская ул, дом № 43	701,60	15 732 300	18 823 400	0,40	0,60	17 587 000
3	Часть здания: нежилые помещения № 4,6,7, расположенные на 1, 2, 3 этажах в корпусе 101 с пристройкой корпуса 840, площадь 12526 кв.м. по адресу Подольск г, Большая Серпуховская ул, дом № 43	12 526,00	280 875 900	260 776 400	0,40	0,60	268 816 200
4	Помещение нежилое площадью 957,9 кв.м., эт. 1 Подольск г, Большая Серпуховская, дом № 43	957,90	23 826 500	25 005 000	0,40	0,60	24 533 600

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица – Рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с НДС, руб.	НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Помещение нежилое (общая площадь 3236 кв.м.) этаж 1,2 адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 43, пом. 1	69 517 500	10 604 360	58 913 140
2	Часть здания: помещение нежилое площадью 701,6 кв.м. по адресу Подольск г, Большая Серпуховская ул, дом № 43	17 587 000	2 682 760	14 904 240
3	Часть здания: нежилые помещения № 4,6,7, расположенные на 1, 2, 3 этажах в корпусе 101 с пристройкой корпуса 840, площадь 12526 кв.м. по адресу Подольск г, Большая Серпуховская ул, дом № 43	268 816 200	41 005 860	227 810 340
4	Помещение нежилое площадью 957,9 кв.м., эт. 1 Подольск г, Большая Серпуховская, дом № 43	24 533 600	3 742 410	20 791 190
5	Квартира, площадь 34 кв.м. (52.9 кв.м.), Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, д. 52, пом. 19, этаж 3	-	-	4 138 000
6	Установка для раскря электротехнической стали	-	-	36 969 320
	Итого			363 526 230

Источник: Расчеты Оценщика

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, принадлежащего АО «Трансформер» на праве собственности, по состоянию на 19 ноября 2018 года составляет с учетом округления:

363 526 230 рублей 00 коп.

Триста шестьдесят три миллиона пятьсот двадцать шесть тысяч двести тридцать рублей 00 копеек

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки с объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

Генеральный директор
ООО «ЦРДО»



Л.А. Сорокина

Специалист-оценщик

Н.Е. Гаврилин

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Фотографии оцениваемых объектов.
2. Схема расположения объектов оценки.
3. Копии правоустанавливающих документов.
4. Копии технических документов.
5. Копии документов, используемых в расчетах.
6. Копии документов, позволяющих заниматься оценочной деятельностью.