



ООО «Бизнес Вектор» • bvector.ru • +7 (495) 646-04-48
127247, Москва, Дмитровское ш., дом 100, стр. 2
ИНН 7720546004/КПП 771301001
р/с 40702810000000007288 в «Банк «Новый Символ» (АО) г. Москва
к/с 30101810645250000209, БИК 044525209



ОТЧЕТ № 1515

об оценке рыночной стоимости права собственности на нежилые здания общей площадью 216 188,60 кв. м. и сооружения, расположенные на земельных участках общей площадью 437 736,00 кв.м. расположенные по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская, вл. 8.

Дата оценки: 07 июня 2017 г.

Дата составления отчета: 05 сентября 2017 г.

**Заказчик: Акционерное общество "КОСИНСКОЕ"
(АО "КОСИНСКОЕ")**

**Исполнитель: Общество с ограниченной
ответственностью «Бизнес Вектор»
(ООО «Бизнес Вектор»)**

Москва, 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	7
1.1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	7
1.2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	14
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	15
1.4.	СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.	16
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	17
1.6.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.	17
1.7.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.	18
2.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.	20
2.1	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	20
2.2.	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ.....	26
2.3.	ЭТАПЫ ОЦЕНКИ.....	27
3.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).	28
3.1	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	28
3.2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.	30
3.3.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
3.4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.	52
4.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	55
4.1.	ОБЗОР РЫНКА	55
4.2.	ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	58
4.3.	ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ	63
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	75
5.1.	ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.	76
5.2.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	78
6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	96
7.	ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	96
8.	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	99

127247, Россия,
г. Москва,
Дмитровское ш., д. 100, стр. 2
ООО «Бизнес Вектор»

05 сентября 2017 г.

АО "КОСИНСКОЕ"
111673, г. Москва,
ул. Салтыковская, д.8, стр.2

Резолютивная часть отчета об оценке рыночной стоимости права собственности на нежилые здания общей площадью 216 188,60 кв. м. и сооружения, расположенные на земельных участках общей площадью 437 736,00 кв.м. расположенные по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская, вл. 8.

Отчет подготовлен для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства.

УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

В соответствии с договором об оценке № 068-2017 от 07 июня 2017 г. (далее «Договор») специалистом ООО «Бизнес Вектор» произведена оценка рыночной стоимости права собственности на нежилые здания общей площадью 216 188,60 кв. м. и сооружения, расположенные на земельных участках общей площадью 437 736,00 кв.м. расположенные по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская, вл. 8.

Данные, полученные в рамках оценки, будут использованы для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства.

Оценка проведена по состоянию на –07 июня 2017 г.

Оценка выполнена в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016г.); Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"; Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)".

Выводы и положения настоящего отчета основаны на законодательных и нормативных актах, действующих на дату оценки (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ).

Для целей настоящей оценки рыночная стоимость определяется в соответствии с определением, содержащимся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ:

«Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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».

Расчет стоимости Объекта оценки проведен на основании исследований рынка, личного опыта и профессиональных знаний Оценщика. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Оценщиком были применены следующие общепринятые подходы, учитывающие характеристики Объекта оценки, которые в значительной степени определяют выбор наиболее подходящих методов:

– Сравнительный подход, метод анализа продаж.

По результатам проведенного анализа, содержащегося в прилагаемом Отчете, по состоянию на 07 июня 2017 года рыночная стоимость составила:

Объект	Рыночная стоимость, руб. ¹
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1073, общей площадью 4 107,7 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 1	75 744 407,53
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1018, общей площадью 1 020,6 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 2	18 819 471,32
отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1035, общей площадью 834,0 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 3	15 378 639,11
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1033, общей площадью 936,5 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 4	17 268 699,68

¹ в соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) объектом обложения НДС не являются.

отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1034, общей площадью 3 055,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 5	56 340 400,41
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1036, общей площадью 215,9 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 6	3 981 112,93
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1047, общей площадью 4 447,6 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 7	82 012 032,76
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1037, общей площадью 432,0 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 8	7 965 913,79
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1038, общей площадью 357,3 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 9	6 588 474,53
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1039, общей площадью 659,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 10	12 159 082,29
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1040, общей площадью 46,9 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 11	864 817,95
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1048, общей площадью 3 080,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 12	56 801 390,79
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1049, общей площадью 7,2 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 13	132 765,23
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1041, общей площадью 82,1 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 14	1 513 892,41
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1042, общей площадью 128,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 15	2 367 646,60
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1043, общей площадью 361,2 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 16	6 660 389,03
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1050, общей площадью 38,3 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 17	706 237,26
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1051, общей площадью 181,2 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 18	3 341 258,28
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1044, общей площадью 8,0 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 19	147 516,92
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1046, общей площадью 62 844,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 22	892 296 448,26
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1055, общей площадью 43,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 24	800 279,30
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1056, общей площадью 35,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 25	652 762,38
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1045, общей площадью 147,5 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 26	2 719 843,25

Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1057, общей площадью 43,3 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 27	798 435,34
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1070, общей площадью 66 458,7 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 28	943 614 100,32
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1069, общей площадью 66 344,8 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 32	941 996 890,74
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1060, общей площадью 104,6 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 33	1 928 783,75
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1061, общей площадью 45,3 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 34	835 314,57
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1063, общей площадью 62,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 36	1 150 631,99
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1066, общей площадью 58,7 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 39	1 082 405,41
Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:03:0010003:1726, общей площадью 437 675,0 кв. м. с адресными ориентирами: Москва, ул. Салтыковская, вл. 8	811 126 183,23
Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:03:0010003:1878, общей площадью 61 кв. м, с адресными ориентирами: Москва, ул. Салтыковская, вл. 8 стр.11	113 048,95
Площадка для мойки машин с оборотной системой водоснабжения, кадастровый номер 77:03:0010003:1719, общей площадью 124,2 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская, д. 8, соор. 3	21 292,34
Автомобильные дорожки и тротуары № 771, кадастровый номер 77:03:0010003:1718, общей площадью 44 556,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская, д. 8, соор. 4	41 383 193,82
Автомобильные дорожки и тротуары № 783, кадастровый номер 77:03:0010003:1717, общей площадью 11 734,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская, д. 8, соор. 5	44 464 324,53
Ограждение территории, кадастровый номер 77:03:0010003:1724, расположенное по адресу: г.Москва, ул. Салтыковская, д. 8, соор.6	2 418 073,87
ИТОГО	4 056 196 160,88

Мнение об оценке, представленное в данном сопроводительном письме, может быть понято в полной мере после прочтения прилагаемого Отчета, ознакомления с приложениями, допущениями и ограничивающими условиями, а также общими условиями предоставления услуг.

Заключение о стоимости, приведенное в настоящем Отчете основано на наиболее достоверной экономической информации, полученной Оценщиком в процессе работы над проектом.

С уважением,
Павел Швец,
Генеральный директор
ООО «Бизнес Вектор»

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

<p>Объект оценки</p> <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).</p>	<p>Право собственности на нежилые здания общей площадью 216 188,60 кв. м. и сооружения, расположенные на земельных участках общей площадью 437 736,00 кв.м. расположенные по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская, вл. 8.</p> <ul style="list-style-type: none">• Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1073, общей площадью 4 107,7 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская , 8, стр. 1• Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1018, общей площадью 1 020,6 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 2• отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1035, общей площадью 834,0 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 3• Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1033, общей площадью 936,5 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 4• отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1034, общей площадью 3 055,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 5• Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1036, общей площадью 215,9 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 6• Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1047, общей площадью 4 447,6 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 7• Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1037, общей площадью 432,0 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 8• Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1038, общей площадью 357,3 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 9• Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1039, общей площадью 659,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 10
---	--

- Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1040, общей площадью 46,9 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 11
- Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1048, общей площадью 3 080,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 12
- Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1049, общей площадью 7,2 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 13
- Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1041, общей площадью 82,1 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 14
- Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1042, общей площадью 128,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 15
- Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1043, общей площадью 361,2 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 16
- Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1050, общей площадью 38,3 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 17
- Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1051, общей площадью 181,2 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 18
- Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1044, общей площадью 8,0 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 19
- Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1046, общей площадью 62 844,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 22
- Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1055, общей площадью 43,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 24
- Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1056, общей площадью 35,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 25
- Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1045, общей площадью

- 147,5 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 26
- Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1057, общей площадью 43,3 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 27
 - Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1070, общей площадью 66 458,7 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 28
 - Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1069, общей площадью 66 344,8 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 32
 - Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1060, общей площадью 104,6 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 33
 - Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1061, общей площадью 45,3 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 34
 - Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1063, общей площадью 62,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 36
 - Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1066, общей площадью 58,7 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 39
 - Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:03:0010003:1726, общей площадью 437 675,0 кв. м. с адресными ориентирами: Москва, ул. Салтыковская, вл. 8
 - Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:03:0010003:1878, общей площадью 61 кв. м, с адресными ориентирами: Москва, ул. Салтыковская, вл. 8 стр.11
 - Площадка для мойки машин с обратной системой водоснабжения, кадастровый номер 77:03:0010003:1719, общей площадью 124,2 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская, д. 8, соор. 3
 - Автодороги, площадки и тротуары № 771, кадастровый номер 77:03:0010003:1718, общей площадью 44 556,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская, д. 8, соор. 4
 - Автодороги, площадки и тротуары № 783, кадастровый номер 77:03:0010003:1717, общей площадью 11 734,2 кв. м, расположенное по

	<p>адресу: г. Москва, ул. Салтыковская, д. 8, соор. 5</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ограждение территории, кадастровый номер 77:03:0010003:1724, расположенное по адресу: г.Москва, ул. Салтыковская, д. 8, соор.6 <p>Детальное описание объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.</p>
<p>Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей</p>	<p>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 742014 от 24 апреля 2012 года;</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741808 от 24 апреля 2012 года</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 742000 от 19 апреля 2012 года</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741589 от 11 апреля 2012 года</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741587 от 11 апреля 2012 года</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741583 от 12 апреля 2012 года</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741809 от 24 апреля 2012 года</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741584 от 12 апреля 2012 года</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741874 от 18 апреля 2012 года</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741582 от 12 апреля 2012 года</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АР 588259 от 28 мая 2014 года</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741585 от 12 апреля 2012 года</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741586 от 12 апреля 2012 года</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741588 от 11 апреля 2012 года</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741591 от 11 апреля 2012 года</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741590 от 11 апреля 2012 года</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741890 от 17 апреля 2012 года</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права</p>

серия 77 АН 741997 от 19 апреля 2012 года

Свидетельство о государственной регистрации права
серия 77 АН 741999 от 19 апреля 2012 года

Свидетельство о государственной регистрации права
серия 77 АН 741889 от 17 апреля 2012 года

Свидетельство о государственной регистрации права
серия 77 АН 741971 от 24 апреля 2012 года

Свидетельство о государственной регистрации права
серия 77 АН 741868 от 24 апреля 2012 года

Свидетельство о государственной регистрации права
серия 77 АН 741875 от 18 апреля 2012 года

Свидетельство о государственной регистрации права
серия 77 АН 741998 от 19 апреля 2012 года

Свидетельство о государственной регистрации права
серия 77 АН 741891 от 17 апреля 2012 года

Свидетельство о государственной регистрации права
серия 77 АН 741892 от 17 апреля 2012 года

Свидетельство о государственной регистрации права
серия 77 АН 741893 от 17 апреля 2012 года

Свидетельство о государственной регистрации права
серия 77 АН 741970 от 24 апреля 2012 года

Свидетельство о государственной регистрации права
серия 77 АН 741870 от 24 апреля 2012 года

Свидетельство о государственной регистрации права
серия 77 АН 741970 от 24 апреля 2012 года

Свидетельство о государственной регистрации права
серия 77 АН 741886 от 17 апреля 2012 года

Свидетельство о государственной регистрации права
серия 77 АН 741884 от 17 апреля 2012 года

Свидетельство о государственной регистрации права
серия 77 АН 741885 от 17 апреля 2012 года

Свидетельство о государственной регистрации права
серия 77 АН 741883 от 17 апреля 2012 года

Свидетельство о государственной регистрации права
серия 77 АН 741882 от 18 апреля 2012 года

Технические паспорта на здания.

Инвентаризационная опись основных средств (Здания в залоге) № 6 от "02" июня 2017 г.

Инвентаризационная опись основных средств (Сооружения в залоге) № 9 от "02" июня 2017 г.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Учитываемые права: Здания – собственность; Земельные участки – аренда. Ограничения и обременения на права собственности на объект оценки - ипотека.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки, отсутствуют.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	07 июня 2017 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в отчете об оценке целях. 2. Оценщик не проводил как часть данной работы экспертизу правоустанавливающих документов на оцениваемое имущество. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемого имущества или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на него. Право собственности на оцениваемое имущество считается достоверным. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке. 3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт ответственности за наличие таких скрытых фактов и за необходимость выявления таковых. 4. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. 5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчёте, имени и профессиональной принадлежности Оценщика - без письменного согласия Оценщика. На основании части четвертой ГК РФ, Глава 69, ст. 1225, СТ. 1259, указанный отчёт является объектом авторских прав. 6. От Оценщика не требуется появляться в суде или

свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

7. С учетом целей и задач оценки, Оценщик принимает на себя обязательства соблюдать конфиденциальность проведенных расчетов и результатов по данной работе.

8. Мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемой собственности действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость оцениваемого имущества.

9. Данный Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости оцениваемого имущества, указанной в отчете об оценке.

10. Допущения, сформулированные в рамках применяемых подходов к оценке, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах отчета об оценке.

11. Все расчеты будут выполнены в программе Microsoft Excel без округления значений, что повышает точность расчетов. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой».

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки. Данная величина носит рекомендательный характер.

13. При более подробном изучении объекта оценки могут возникнуть иные допущения и ограничительные условия.

14. Объекты оценки принимаются к расчётам, как условно свободные от обременений.

Более частные допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в главах 1.6. и 1.7. настоящего отчета.

1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>Право собственности на нежилые здания общей площадью 216 188,60 кв. м. и сооружения, расположенные на земельных участках общей площадью 437 736,00 кв.м. расположенные по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская, вл. 8.</p> <p>Детальное описание объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.</p>	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор об оценке № 068-2017 от 07 июня 2017 г.	
Номер отчета	1515	
Дата составления отчета	05 сентября 2017 г.	
Дата инспектирования объекта оценки	07 июня 2017 г.	
Срок проведения оценки	07 июня 2017 г. – 05 сентября 2017 г.	
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	107 341 559,79	
Информация о текущем использовании объекта оценки	На дату оценки имущество используется согласно функциональному назначению.	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет	
Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке, рублей	Затратный	Обоснованный отказ от применения
	Сравнительный	4 056 196 160,88
	Доходный	Обоснованный отказ от применения
Итоговая величина стоимости объекта оценки, рублей	4 056 196 160,88	

<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p>	<p>Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости.</p> <p>Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.</p> <p>Более частные ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, представлены в разделе 1.7. настоящего отчета.</p>
---	--

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p>Заказчик</p>	<p>Акционерное общество «Косинское» (АО «Косинское») Юр. Адрес: 111673, г. Москва, ул. Салтыковская, д.8, стр.2 ОГРН 5117746025690, дата внесения записи о государственной регистрации 15.12.2011 г.</p>
<p>Оценщик</p>	<p>Швец Павел Владиславович, член СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», реестровый номер 1376, дата включения в реестр СРО: 20 сентября 2016 г., (344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, реестровый номер в едином государственном реестре 0005).</p> <p>Профессиональный Оценщик (Диплом о профессиональной переподготовке Московского института повышения квалификации кадров при Московском государственном техническом университете им. Н.Э. Баумана ПП № 562784 от 16.02.2006 г.).</p> <p>Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах», договор страхования № 433-589-034192/17, лимит ответственности 300 000 (триста тысяч) рублей, сроком по 31.05.2018 г.</p> <p>Стаж работы с 2006г. Степень участия в работе: подготовка отчета в полном объеме.</p> <p>Организация, с которой оценщик заключил трудовой договор (исполнитель оценки): Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор».</p> <p>ОГРН 1067746327660, дата внесения записи о государственной регистрации 28.02.2006г.</p> <p>Месторасположение постоянно действующего</p>

	исполнительного органа: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, корпус 2
Местонахождение оценщика	Почтовый адрес: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, корпус 2 Номер контактного телефона: (495)6460448 Адрес электронной почты оценщика: info@bvector.ru
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
Сведения о наличии/отсутствии дополнительного страхования Оценщика	Отсутствуют
Сведения о страховании профессиональной ответственности Исполнителя	Страховщик – ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-001079/17 сроком действия с 07.07.2017 г. по 06.07.2018 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

1.4. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.

В соответствии со ст. 4 и 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, ООО «Бизнес Вектор» имеет в штате не менее двух лиц – членов саморегулируемых организаций оценщиков.

Подписавший данный отчет эксперт (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности, в пределах тех сведений, которыми располагал Оценщик на момент оценки.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому 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 действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

В соответствии с ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ ООО «Бизнес Вектор» и Оценщик:

- Не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Процедура оценки и содержание отчета соответствуют:

- Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции),
- Стандартам, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными:
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016г.).

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты Ассоциации «МСО» применялись ввиду членства оценщика в Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими условиями и положениями:

Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) объектом обложения НДС не являются.

Наименование отдельных инвентарных позиций поименованы в отчете согласно данным представленным в бухгалтерских регистрах Заказчика с учетом синтаксиса и орфографии. Мы сознательно не вносили уточняющих изменений в «список позиций», определенный Заказчиком, в том числе, когда такие уточнения более точно позволяют идентифицировать объект оценки. Мы приняли данное решение, чтобы избежать двоякого толкования результатов оценки, которое может возникнуть у Заказчика при сопоставлении результатов оценки с данными бухгалтерского учета.

Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на определяемую стоимость. Право на оцениваемый объект считается достаточным для рыночного оборота.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемого права или за вопросы, связанные с рассмотрением оцениваемых прав. Оцениваемое право считается достоверным.

В расчетных Таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

Более частные предположения и допущения приведены в тексте Отчета.

1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости.

Отчет подготовлен для использования лицами, указанными в Договоре, в вышеуказанных целях. Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.

В случае, если любое лицо (Третья сторона), не указанное в Договоре получит доступ и прочитает данный Отчет, то ознакомление с Отчетом будет означать согласие такой Третьей стороны с нижеуказанными условиями:

- Третья сторона признает, что Отчет адресован клиенту ООО «Бизнес Вектор», далее «Заказчик», был подготовлен в ответ на запрос, полученный от Заказчика в соответствии с договором о предоставлении услуг, заключенным между ООО «Бизнес Вектор» и Заказчиком, и что соответствующие работы были выполнены исключительно для целей, отраженных в Договоре;
- Направленный Заказчику Отчет не ставил перед собой задачу рассмотрения или отражения интересов, или обстоятельств какой-либо третьей стороны и может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы с учетом обстоятельств и/или интересов Третьей стороны;
- Третья сторона признает, что ООО «Бизнес Вектор», его партнеры, сотрудники и доверенные лица не несут какой-либо ответственности перед Третьей стороной, договорной или внедоговорной (включая ответственность вследствие небрежности или возникающую каким бы то ни было иным образом), в том числе ответственности за

какие-либо убытки, ущерб или расходы какого бы то ни было характера, которые были понесены Третьей стороной в результате того, что Третья сторона полагалась на содержание Отчета, или которые каким бы то ни было образом явились результатом того, что Третья сторона получила доступ к Отчету;

➤ Третья сторона признает, что данный Отчет не может упоминаться ей или приводиться как целиком, так и в какой-либо части в любых проспектах эмиссии, документах, подготавливаемых для каких-либо регистрационных действий, меморандумах (предложениях) о продаже, в кредитных или любых других соглашениях и документах, и не может распространяться без предварительного согласия ООО «Бизнес Вектор».

Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Оценщик не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

Оценщик не проводил дополнительных экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

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

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью Отчета.

Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

2.1 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на объект оценки. При оценке оцениваемых прав подразумевается право собственности, понимаемое в соответствии с Гражданским Кодексом РФ. В частности, статья 209, главы 13, части первой ГК РФ раскрывает содержание права собственности:

«1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник 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.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица»

В соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) применяются следующие термины и определения:

1. *Рыночная стоимость объекта оценки* - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:

- сторона 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, типичном 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.

2. *Объект оценки* – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое

или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

3. *Подход к оценке* - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

5. *Дата оценки* (дата проведения оценки, датой определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Так же в рамках настоящего Отчета могут использоваться следующие термины и определения:

Активы – имущество организации, включающее в себя внеоборотные средства (основные средства, нематериальные активы, иные внеоборотные активы) и оборотные средства.

Амортизация – процесс накопления денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна.

Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передает свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором. *Баланс бухгалтерский* – отчет об активах и пассивах фирмы на последний день операционного периода.

Бизнес – любой разрешенный законом вид деятельности, приносящий доход.

Внешнее устаревание (экономический износ) – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Под внешними факторами подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

Дисконтирование денежного потока – перевод значений денежных потоков, генерируемых предприятием в текущую стоимость предприятия.

Дисконтированный будущий доход – сумма денежных средств, которую ожидают получить в будущем, выраженная в текущих ценах.

Доход чистый операционный (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Доходный подход – способ оценки имущества (оборудования, недвижимости, бизнеса), основанный на капитализации или дисконтировании денежного потока, который ожидается в будущем от эксплуатации этого имущества.

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Затратный подход – подход к оценке, основанный на предположении о том, что информированный покупатель не заплатит за собственность больше, чем стоимость строительства замещающего объекта той же полезности.

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

Здания и сооружения, улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, их внутреннее оборудование, заборы, ограждения, систему канализации и т.д.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Износ неустранимый – износ или устаревание, которое не может быть устранено, либо устранение которого, не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта.

Износ устранимый – износ или устаревание, устранение которого является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Износ физический – есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Износ функциональный – есть потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Коммерческие расходы – расходы, связанные со сбытом продукции (работ, услуг), не подлежащие возмещению покупателем.

Комплекс имущественный – совокупность материальных активов предприятия, в том числе здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция.

Корректировки (поправки) – используются в подходе к оценке на основе прямого сравнительного анализа продаж. Прибавляемые или вычитаемые суммы, принимающие во внимание различия между сопоставимыми и оцениваемыми объектами.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер, и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

Кумулятивный метод (метод суммирования) – один из методов определения коэффициента (ставки) капитализации, когда коэффициент капитализации складывается из нескольких составляющих: безрисковая ставка, премия за риск, премия за низкую ликвидность, премия за управление инвестициями, фактор фонда возмещения.

Ликвидационная стоимость – стоимость, по которой в срочном порядке, то есть в сроки, меньшие, чем разумный среднерыночный маркетинговый период, продается имущество предприятия (или отдельный актив).

Ликвидация – прекращение предпринимательской деятельности.

Ликвидность – способность актива быть конвертированным в денежные средства.

Наилучшее использование – вариант использования (застройки) земельного участка, который является законодательно разрешенным, физически возможным, экономически целесообразным и приводит к максимальной стоимости.

Недвижимость – 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, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Основные средства (основные фонды) – часть имущества, которая длительное время (в бухгалтерском учете период, превышающий один год) неоднократно или постоянно в неизменной натурально-вещественной форме используется в экономике, постепенно перенося свою стоимость на создаваемые продукты и услуги.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Отчет об оценке – документ, передаваемый заказчику оценки, содержащий обоснование результатов проведенной оценки, подписанный оценщиком и заверенный его печатью.

Оценка – процесс определения стоимости объекта оценки на определенную дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки.

Оценочная деятельность – деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Пассив – совокупность вещей, принадлежащих другим лицам, но временно находящихся во владении данного лица; совокупность обязательств, лежащих на данном лице.

Право собственности – право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования недвижимого имущества, включающее право продажи, обмена, дарения, завещания, раздела участка и т. д.

Процедура оценки – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных, нормативных и иных данных, а также проведение расчетов стоимости и оформление результатов оценки.

Разрешенное использование – целевое назначение недвижимости, включающее диапазон незапрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.

Реверсия – выручка от продажи объекта недвижимости в конце последнего прогнозного периода с учетом возможных изменений в стоимости объекта.

Риск – вероятность возможного убытка, ущерба или неблагоприятного исхода при вложении капитала.

Рынок недвижимости – совокупность потока информации, касающегося сделок с недвижимостью, а также операций по развитию управления и финансирования недвижимости в условиях рыночных отношений.

Рыночная арендная плата – величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.

Сервитут – право ограниченного пользования земельным участком. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Скидка за низкую (недостаточную) ликвидность – денежная сумма, или доля в процентах на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, в зависимости от того, насколько быстро объект может быть конвертирован в наличные деньги, если собственник решает его продать.

Смета (в строительстве) – документ, определяющий стоимость строительства, составленный по принятой методике на основе проектных объемов работ, сметных норм и расценок.

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

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем

выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Сравнительный подход – один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, основанный на анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов, учитывающих различия с объектом оценки.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его устаревания.

Ставка банковская – величина ссудного процента банка, который ему выплачивается за пользование его кредитными ресурсами.

Ставка безрисковая – ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учетом риска, присущего этой доле собственности.

Стоимость – денежное выражение затрат факторов производства, оуществленных в конкретном объекте. Оценка стоимости объекта недвижимости – это определение конкретного вида стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой и др.) на дату оценки в соответствии с целью и методами оценки.

Стоимость первоначальная (балансовая) – полная первоначальная стоимость основных фондов, принимаемая в расчет в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.

Стоимость воспроизводства – затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.

Стоимость замещения – затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов.

Стоимость инвестиционная – стоимость объекта для конкретного инвестора (группы инвесторов), учитывающая его индивидуальные требования и предпочтения, определяемая результатами инвестиционного проектирования.

Стоимость остаточная – балансовая стоимость имущества за вычетом накопленной амортизации.

Стоимость потребительная (стоимость в пользовании) – выражает полезность объекта с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Устройства передаточные – один из видов основных фондов предприятия, при помощи которых происходит передача электрической, топливной или механической энергии (трубопроводы, электросети и т. п.) со всеми промежуточными устройствами, необходимыми для трансформации и передачи энергии.

Физическое лицо – гражданин, обладающий гражданской правоспособностью (способностью иметь гражданские права и нести обязанности). Физическое лицо может владеть имуществом (экономическими активами), совершать сделки, отвечать по обязательствам.

Хронологический (исторический, фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

Цена – денежная сумма, за которую был приобретен объект. Цена объекта может отличаться от его рыночной стоимости, поскольку на ее формирование влияет множество факторов, в том числе и субъективных.

Эффективный возраст объекта – определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.

2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ.

В соответствии с разделами III – V ФСО-1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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.

В соответствии с ФСО-1:

- *Доходный подход* - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- *Сравнительный подход* - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- *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.

2.3. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ.

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» процесс оценки включает следующие этапы:

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

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).

3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 742014 от 24 апреля 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741808 от 24 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 742000 от 19 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741589 от 11 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741587 от 11 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741583 от 12 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741809 от 24 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741584 от 12 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741874 от 18 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741582 от 12 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АР 588259 от 28 мая 2014 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741585 от 12 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741586 от 12 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741588 от 11 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741591 от 11 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741590 от 11 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741890 от 17 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741997 от 19 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741999 от 19 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741889 от 17 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741971 от 24 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741868 от 24 апреля 2012 года

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741875 от 18 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741998 от 19 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741891 от 17 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741892 от 17 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741893 от 17 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741970 от 24 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741870 от 24 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741970 от 24 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741886 от 17 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741884 от 17 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741885 от 17 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741883 от 17 апреля 2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741882 от 18 апреля 2012 года
- Технические паспорта на здания
- Инвентаризационная опись основных средств (Здания в залоге) № 6 от "02" июня 2017г.
- Инвентаризационная опись основных средств (Сооружения в залоге) № 9 от "02" июня 2017г

Анализ имеющейся информации и документации.

Документы, представленные Заказчиком, с учетом принятых допущений, используемых в настоящем Отчете (см. раздел «ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ») считаются достоверными.

Сведения об объекте оценки, содержащиеся в представленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Все предоставленные Заказчиком документы подписаны уполномоченным лицом и заверены печатью Заказчика. Объем информации и количество копий оригиналов отчетов, передаваемых Исполнителем Заказчику, не предполагает размещения заверенных Заказчиком документов в качестве приложений к Отчету. В качестве приложений, Оценщиком использовались копии документов, представленных Заказчиком, тогда как оригиналы хранятся в архиве организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.

Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки:

Акционерное общество «КОСИНСКОЕ» (АО "КОСИНСКОЕ")

Адрес: 111673, г. Москва, ул. Салтыковская, д.8, стр.2

ОГРН 5117746025690, дата внесения записи о государственной регистрации 15.12.2011

Объектом оценки являются здания производственно-складского назначения, специализированного сельскохозяйственного назначения (теплицы) с административными помещениями и сооружениями необходимыми для нормального функционирования объектов недвижимости, расположенные на территории единого комплекса по адресу г. Москва, ул. Салтыковская, 8.

Здания по адресу г. Москва, ул. Салтыковская, 8 располагаются на земельных участках:

- земельный участок, кадастровый номер 77:03:0010003:1726, общей площадью 437 675,0 кв. м. категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов (1.2.7, 1.2.9, 1.2.10);

- земельный участок, кадастровый номер 77:03:0010003:1878, общей площадью 61 кв. м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание (3.1) (земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов (1.2.13)).

Также на земельном участке 77:03:0010003:1726 расположены: площадка для мойки машин с оборотной системой водоснабжения кадастровый номер: 77:03:0010003:1719 общей площадью 124,2 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская, д.8 соор. 3, автодороги, площадки и тротуары №1771, кадастровый номер: 77:03:0010003:1718, общей площадью 44 556,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская, д. 8, соор. 4, автодороги, площадки и тротуары № 783, кадастровый номер 77:03:0010003:1717, общей площадью 11 734,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская, д. 8, соор. 5, ограждение территории, кадастровый номер 77:03:0010003:1724, расположенное по адресу: г.Москва, ул. Салтыковская, д. 8, соор.6

Зарегистрированные обременения, налагаемые на имущественные права на оцениваемые объекты:

- В отношении всех оцениваемых объектов, принадлежащих на правах собственности – ипотека;

- Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 3 – аренда;

Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 4 – аренда.

Балансовая стоимость (первоначальная), руб. – 107 341 559,79.

В состав объектов недвижимости входят следующие позиции:

Таблица 3-1 Объекты оценки

№	Наименование объекта
1	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1073, общей площадью 4 107,7 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 1
2	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1018, общей площадью 1 020,6 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 2
3	отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1035, общей площадью 834,0 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 3
4	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1033, общей площадью 936,5 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 4
5	отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1034, общей площадью 3 055,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 5
6	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1036, общей площадью 215,9 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 6
7	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1047, общей площадью 4 447,6 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 7
8	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1037, общей площадью 432,0 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 8
9	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1038, общей площадью 357,3 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 9
10	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1039, общей площадью 659,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 10
11	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1040, общей площадью 46,9 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 11
12	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1048, общей площадью 3 080,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 12
13	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1049, общей площадью 7,2 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 13
14	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1041, общей площадью 82,1 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 14
15	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1042, общей площадью 128,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 15
16	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1043, общей площадью 361,2 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 16
17	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1050, общей площадью 38,3 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 17
18	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1051, общей площадью 181,2 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 18
19	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1044, общей площадью 8,0 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 19
20	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1046, общей площадью 62 844,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 22
21	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1055, общей площадью 43,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 24
22	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1056, общей площадью 35,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 25
23	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1045, общей площадью 147,5 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 26
24	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1057, общей площадью 43,3 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 27
25	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1070, общей площадью 66 458,7 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 28

26	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1069, общей площадью 66 344,8 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 32
27	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1060, общей площадью 104,6 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 33
28	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1061, общей площадью 45,3 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 34
29	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1063, общей площадью 62,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 36
30	Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1066, общей площадью 58,7 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 39
31	Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:03:0010003:1726, общей площадью 437 675,0 кв. м. с адресными ориентирами: Москва, ул. Салтыковская, вл. 8
32	Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:03:0010003:1878, общей площадью 61 кв. м, с адресными ориентирами: Москва, ул. Салтыковская, вл. 8 стр.11
33	Площадка для мойки машин с оборотной системой водоснабжения, кадастровый номер 77:03:0010003:1719, общей площадью 124,2 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская, д. 8, соор. 3
34	Автодороги, площадки и тротуары № 771, кадастровый номер 77:03:0010003:1718, общей площадью 44 556,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская, д. 8, соор. 4
35	Автодороги, площадки и тротуары № 783, кадастровый номер 77:03:0010003:1717, общей площадью 11 734,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская, д. 8, соор. 5
36	Ограждение территории, кадастровый номер 77:03:0010003:1724, расположенное по адресу: г.Москва, ул. Салтыковская, д. 8, соор.6

Оцениваемые права

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Права на объекты недвижимости, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а именно включением в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

Право собственности на здания и сооружения установлено Оценщиком на основании предоставленной Заказчиком копии свидетельства о государственной регистрации прав.

Передаваемые права - аренда на земельные участки установлены на основании данных заказчика.

Ниже представлены данные по земельным участкам, на которых расположены здания.

Таблица 3-2 Информация о земельном участке (77:03:0010003:1726)

Кадастровый номер:	77:03:0010003:1726
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения производственных зданий

По документам	участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов (1.2.7, 1.2.9, 1.2.10)
Площадь участка, кв. м.:	437 675
Кадастровая стоимость, рублей:	7 334 990 948,25 ²
Адрес (местоположение):	г. Москва, ул. Салтыковская, вл. 8
Вид права	аренда
Правоустанавливающие документы	Не предоставлены
Физический износ	Не применимо к земельному участку
Устаревания	Не выявлены

Источник: www.rosreestr.ru, данные Заказчика

Рис. 3-1 Расположение земельного участка на кадастровой карте

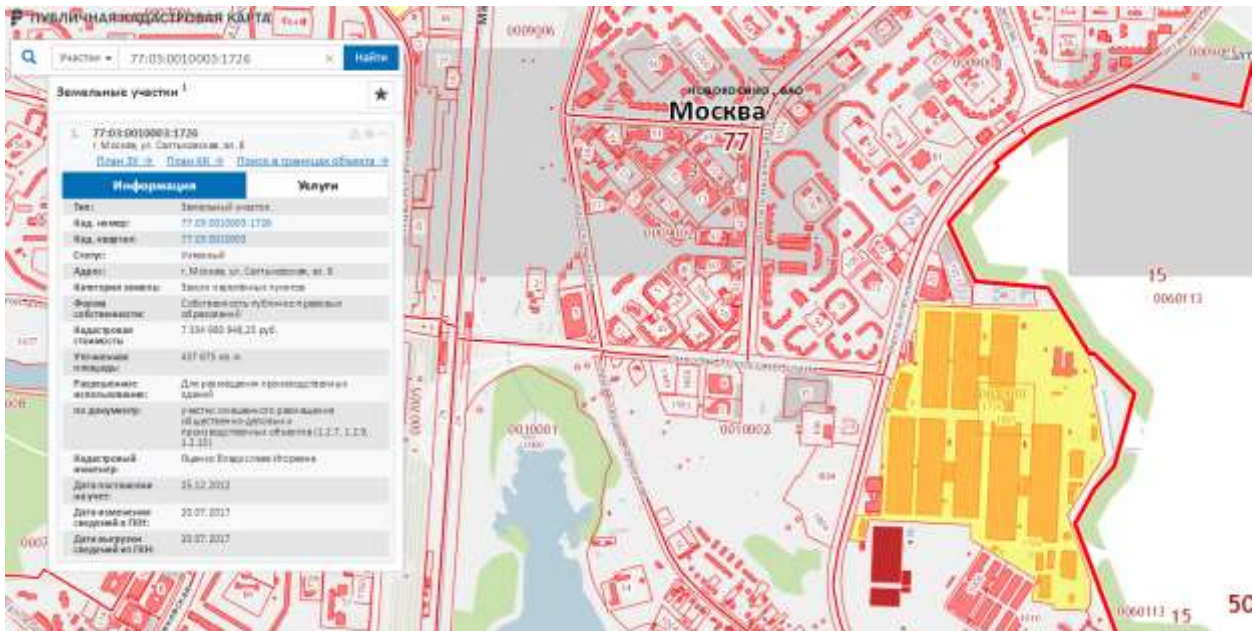


Таблица 3-3 Информация о земельном участке (77:03:0010003:1878)

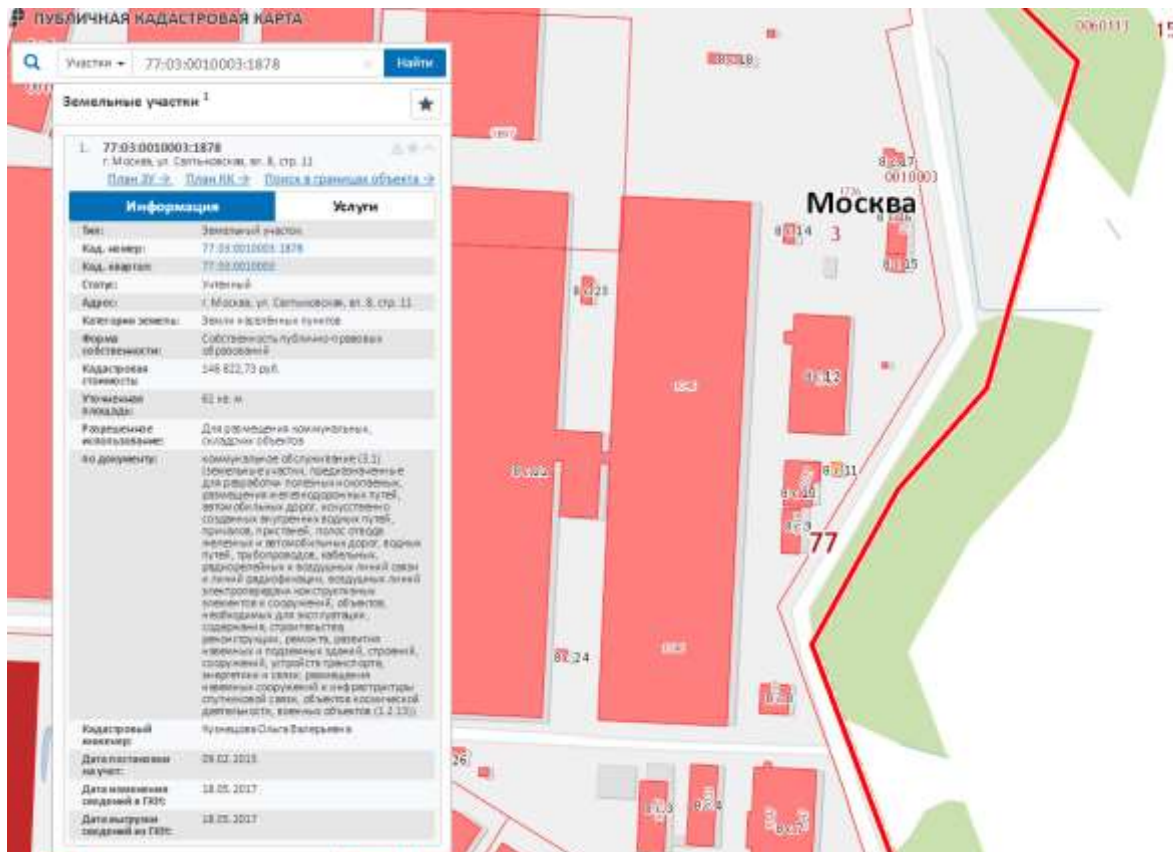
Кадастровый номер:	77:03:0010003:1878
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения коммунальных, складских объектов
По документам	коммунальное обслуживание (3.1) (земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии,

² по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) www.rosreestr.ru

	воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов (1.2.13))
Площадь участка, кв. м.:	61,0
Кадастровая стоимость, рублей:	146 822,73
Адрес (местоположение):	г. Москва, ул. Салтыковская, вл. 8, стр. 11
Вид права	аренда
Правоустанавливающие документы	Не предоставлены
Физический износ	Не применимо к земельному участку
Устаревания	Не выявлены

Источник: www.rosreestr.ru, данные Заказчика

Рис. 3-2 Расположение земельного участка на кадастровой карте



Далее представлены основные характеристики оцениваемых зданий и сооружений, по данным технического паспорта и правоустанавливающих документов, представленных Заказчиком.

Таблица 3-5 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 1

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1073
Функциональное назначение	Нежилое помещение, складское
Площадь застройки, кв. м.	3 992,9
Этажность	1
Подземная этажность	1
Общая площадь здания, м2	4 107,7
Строительный объем, куб.м.	18 111
Техническое обеспечение объекта оценки	Водопровод, центральная канализация, газ, горячее водоснабжение, электричество
Год постройки	1999
Материал стен	Панели, пристройки кирпичные
Общее состояние здания на дату оценки	Рабочее
Износ согласно техническому паспорту (по состоянию на 28.01.2008 г)	10%
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 742014 от 24 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	9 357 728,78

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-6 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 2

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1018
Функциональное назначение	Нежилое помещение, торговое
Площадь застройки, кв. м.	742,3
Этажность	2
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	1 020,6
Строительный объем, куб.м.	3 913
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1993
Материал стен	Панели, кирпич
Общее состояние здания на дату оценки	Рабочее
Износ согласно техническому паспорту	18%
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741808 от 24 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	274 572,68

Источник: данные Заказчика

Таблица 3-7 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 3

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1035
Функциональное назначение	Нежилое помещение, складское
Площадь застройки, кв. м.	929,6
Этажность	1
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	834,0
Строительный объем, куб.м.	3 526
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1993
Материал стен	Панели
Общее состояние здания на дату оценки	Рабочее
Износ согласно техническому паспорту	11%
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 742000 от 19 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Аренда, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19 апреля 2012 года сделана запись регистрации №77-77-03/002/2012-690, ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	66 827,18

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-8 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 4

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1033
Функциональное назначение	Нежилое помещение, складское
Площадь застройки, кв. м.	1 017,1
Этажность	1
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	936,5
Строительный объем, куб.м.	6 219
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1993
Материал стен	Керамзитобетон панели
Общее состояние здания на дату оценки	Рабочее
Износ согласно техническому паспорту	16%
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741589 от 11 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Аренда, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 апреля 2012 года сделана запись регистрации №77-77-03/002/2012-887, ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	147 595,76

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-9 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 5

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1034
Функциональное назначение	Нежилое помещение, складское
Площадь застройки, кв. м.	2 231,9
Этажность	3
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	3 055,4
Строительный объем, куб.м.	26 273
Техническое обеспечение объекта оценки	Водопровод, центральная канализация, газ, горячее водоснабжение, электричество
Год постройки	1992
Материал стен	Панели и кирпич
Общее состояние здания на дату оценки	Рабочее
Износ согласно техническому паспорту	14%
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741587 от 11 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	2 701 732,10

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-10 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 6

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1036
Функциональное назначение	Нежилое помещение, складское
Площадь застройки, кв. м.	256,8
Этажность	1
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	215,9
Строительный объем, куб.м.	792,0
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1992
Материал стен	Панели и кирпич
Общее состояние здания на дату оценки	рабочее
Износ согласно техническому паспорту	15%
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741583 от 12 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	310 099,00

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-11 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 7

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1047
Функциональное назначение	Нежилое помещение
Площадь застройки, кв. м.	Нет данных
Этажность	2
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	4 447,6
Строительный объем, куб.м.	Нет данных
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1992
Материал стен	Панели
Общее состояние здания на дату оценки	рабочее
Износ согласно техническому паспорту	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741809 от 24 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	3 555 539,84

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-12 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 8

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1037
Функциональное назначение	Нежилое помещение, пожарное депо
Площадь застройки, кв. м.	383,3
Этажность	2
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	432,0
Строительный объем, куб.м.	2 057,0
Техническое обеспечение объекта оценки	Водопровод, центральная канализация, газ, горячее водоснабжение, электричество
Год постройки	1993
Материал стен	Панели
Общее состояние здания на дату оценки	рабочее
Износ согласно техническому паспорту	12%
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741584 от 12 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	45 677,91

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-13 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 9

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1038
Функциональное назначение	Нежилое помещение, складское
Площадь застройки, кв. м.	368,4
Этажность	1
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	357,3
Строительный объем, куб.м.	1 805,0
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1993
Материал стен	Панели
Общее состояние здания на дату оценки	рабочее
Износ согласно техническому паспорту	11%
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741874 от 18 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	3 062 645,57

Таблица 3-14 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 10

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1039
Функциональное назначение	Нежилое помещение, складское
Площадь застройки, кв. м.	646,6
Этажность	1
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	659,4
Строительный объем, куб.м.	3 016,0
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1993
Материал стен	Панели
Общее состояние здания на дату оценки	рабочее
Износ согласно техническому паспорту	11%
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741582 от 12 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	5 217,00

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-15 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 11

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1040
Функциональное назначение	Нежилое помещение, складское
Площадь застройки, кв. м.	Нет данных
Этажность	1
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	46,9
Строительный объем, куб.м.	Нет данных
Техническое обеспечение объекта оценки	Центральное электричество, автономная канализация, центральный водопровод
Год постройки	1993
Материал стен	Панели
Общее состояние здания на дату оценки	рабочее
Износ согласно техническому паспорту	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АР 588259 от 28 мая 2014 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	1 688 286,72

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-16 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 12

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1048
Функциональное назначение	Нежилое помещение, складское
Площадь застройки, кв. м.	2 998,4
Этажность	2
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	3 080,4
Строительный объем, куб.м.	20 202,0
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1993
Материал стен	Панели
Общее состояние здания на дату оценки	рабочее
Износ согласно техническому паспорту	12%
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741585 от 12 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	271 128,86

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-17 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 13

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1049
Функциональное назначение	Нежилое помещение, очистные сооружения
Площадь застройки, кв. м.	11,3
Этажность	1
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	7,2
Строительный объем, куб.м.	32,0
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1993
Материал стен	Панели
Общее состояние здания на дату оценки	рабочее
Износ согласно техническому паспорту	11%
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741586 от 12 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	3 619,95

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-18 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 14

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1041
Функциональное назначение	Нежилое помещение, складское
Площадь застройки, кв. м.	100,5
Этажность	1
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	82,1
Строительный объем, куб.м.	402,0
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1993
Материал стен	Панели
Общее состояние здания на дату оценки	рабочее
Износ согласно техническому паспорту	11%
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741588 от 11 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	10 986,48

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-19 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 15

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1042
Функциональное назначение	Нежилое помещение, складское
Площадь застройки, кв. м.	152,6
Этажность	1
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	128,4
Строительный объем, куб.м.	633
Техническое обеспечение объекта оценки	Центральное электричество, канализация, горячее водоснабжение
Год постройки	1995
Материал стен	кирпич
Общее состояние здания на дату оценки	рабочее
Износ согласно техническому паспорту	10%
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741591 от 11 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	190 972,04

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-20 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 16

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1043
Функциональное назначение	Нежилое помещение, складское
Площадь застройки, кв. м.	387,4
Этажность	1
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	361,2
Строительный объем, куб.м.	2 247
Техническое обеспечение объекта оценки	Отопление, электричество
Год постройки	1995
Материал стен	панели
Общее состояние здания на дату оценки	рабочее
Износ согласно техническому паспорту	7%
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741590 от 11 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	648 453,72

Таблица 3-21 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 17

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1050
Функциональное назначение	Нежилое помещение, навес
Площадь застройки, кв. м.	127,0
Этажность	1
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	38,3
Строительный объем, куб.м.	554,0
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1993
Материал стен	Нет данных
Общее состояние здания на дату оценки	рабочее
Износ согласно техническому паспорту	10%
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741890 от 17 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	120 050,93

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-22 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 18

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1051
Функциональное назначение	Нежилое помещение, складское
Площадь застройки, кв. м.	213,7
Этажность	1
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	181,2
Строительный объем, куб.м.	1092,0
Техническое обеспечение объекта оценки	Центральный водопровод, центральная канализация, отопление, электричество
Год постройки	1993
Материал стен	панели
Общее состояние здания на дату оценки	рабочее
Износ согласно техническому паспорту	11%
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741997 от 19 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	445 970,61

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-23 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 19

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1044
Функциональное назначение	Нежилое помещение
Площадь застройки, кв. м.	Нет данных
Этажность	1
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	8,0
Строительный объем, куб.м.	Нет данных
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	1993
Материал стен	Нет данных
Общее состояние здания на дату оценки	рабочее
Износ согласно техническому паспорту	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741999 от 19 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	444 836,86

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-24 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 22

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1046
Функциональное назначение	Нежилое помещение, производственное
Площадь застройки, кв. м.	63 024,9
Этажность	1
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	62 844,4
Строительный объем, куб.м.	227 089
Техническое обеспечение объекта оценки	Отопление, городской водопровод, электричество
Год постройки	1993
Материал стен	Остекление в металлическом каркасе, панели
Общее состояние здания на дату оценки	рабочее
Износ согласно техническому паспорту	12%
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741889 от 17 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	11 876 951,23

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-25 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 24

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1055
Функциональное назначение	Нежилое помещение, насосная
Площадь застройки, кв. м.	58,2
Этажность	1
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	43,4
Строительный объем, куб.м.	215,0
Техническое обеспечение объекта оценки	Водопровод, центральная канализация, газ, электричество
Год постройки	1993
Материал стен	Панели
Общее состояние здания на дату оценки	рабочее
Износ согласно техническому паспорту	10%
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741971 от 24 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	13 977,25

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-26 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 25

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1056
Функциональное назначение	Нежилое помещение, насосная станция
Площадь застройки, кв. м.	51,0
Этажность	1
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	35,4
Строительный объем, куб.м.	135,0
Техническое обеспечение объекта оценки	Водопровод, центральная канализация, газ, электричество
Год постройки	1993
Материал стен	ж/б блоки
Общее состояние здания на дату оценки	рабочее
Износ согласно техническому паспорту	10%
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741868 от 24 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	59 572,17

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-27 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 26

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1045
Функциональное назначение	Нежилое помещение
Площадь застройки, кв. м.	51,0
Этажность	1
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	147,5
Строительный объем, куб.м.	806,0
Техническое обеспечение объекта оценки	электричество
Год постройки	1992
Материал стен	ж/б блоки
Общее состояние здания на дату оценки	рабочее
Износ согласно техническому паспорту	10%
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741875 от 18 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	1 292 637,49

Таблица 3-28 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 27

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1057
Функциональное назначение	Нежилое помещение, насосная станция
Площадь застройки, кв. м.	56,2
Этажность	1
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	43,3
Строительный объем, куб.м.	214,0
Техническое обеспечение объекта оценки	Водопровод, центральная канализация, газ, электричество
Год постройки	1993
Материал стен	панели
Общее состояние здания на дату оценки	рабочее
Износ согласно техническому паспорту	10%
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741998 от 19 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	15 696,97

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-29 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 28

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1070
Функциональное назначение	Нежилое помещение, теплица со вспомогательным блоком, бытовые помещения
Площадь застройки, кв. м.	66 679,8
Этажность	1
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	66 458,7
Строительный объем, куб.м.	240 242,0
Техническое обеспечение объекта оценки	Отопление от котельной, центральный водопровод, центральное водоснабжение, электричество
Год постройки	1993
Материал стен	Остекление в металлическом каркасе, панели
Общее состояние здания на дату оценки	рабочее
Износ согласно техническому паспорту	12%
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741891 от 17 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	6 199 512,05

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-30 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 32

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1069
Функциональное назначение	Нежилое помещение, производственное, теплица со вспомогательным блоком
Площадь застройки, кв. м.	66 556,0
Этажность	1
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	66 344,8
Строительный объем, куб.м.	239 737,0
Техническое обеспечение объекта оценки	Центральное электричество, центральный водопровод, горячее водоснабжение, электричество
Год постройки	1995
Материал стен	Остекление в металлическом каркасе, панели
Общее состояние здания на дату оценки	рабочее
Износ согласно техническому паспорту	12%
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741892 от 17 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	60 987 963,62

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-31 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 33

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1060
Функциональное назначение	Нежилое помещение, трансформаторное
Площадь застройки, кв. м.	123,5
Этажность	1
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	104,6
Строительный объем, куб.м.	395,0
Техническое обеспечение объекта оценки	Электричество
Год постройки	1995
Материал стен	Сборные, железобетонные
Общее состояние здания на дату оценки	рабочее
Износ согласно техническому паспорту	7%
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741893 от 17 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	424 181,49

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-32 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 34

Наименование	Нежилое здание, насосная станция
Кадастровый номер	77:03:0010003:1061
Функциональное назначение	Нежилое помещение, насосная
Площадь застройки, кв. м.	56,2
Этажность	1
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	45,3
Строительный объем, куб.м.	214,0
Техническое обеспечение объекта оценки	Электричество, газ, отопление от котельной
Год постройки	1995
Материал стен	панели
Общее состояние здания на дату оценки	рабочее
Износ согласно техническому паспорту	10%
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741970 от 24 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	184 128,88

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-33 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 36

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:03:0010003:1063
Функциональное назначение	Нежилое помещение, насосная
Площадь застройки, кв. м.	81,5
Этажность	1
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	62,4
Строительный объем, куб.м.	302,0
Техническое обеспечение объекта оценки	Городской водопровод, городская канализация, отопление от котельной, электричество
Год постройки	1995
Материал стен	панели
Общее состояние здания на дату оценки	рабочее
Износ согласно техническому паспорту	12%
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741870 от 24 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	4 353,33

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-34 Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, строение 39

Наименование	Нежилое здание, проходная
Кадастровый номер	77:03:0010003:1066
Функциональное назначение	Нежилое помещение, проходная
Площадь застройки, кв. м.	78,4
Этажность	1
Подземная этажность	-
Общая площадь здания, м2	58,7
Строительный объем, куб.м.	227,0
Техническое обеспечение объекта оценки	Городской водопровод, городская канализация, , электричество
Год постройки	1993
Материал стен	панели
Общее состояние здания на дату оценки	рабочее
Износ согласно техническому паспорту	14%
Устаревания	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741886 от 17 апреля 2012 года
Обременения и ограничения	Ипотека
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	10 157,13

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-35 Ограждение территории, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, сооружение 6

Наименование	Ограждение территории
Кадастровый номер	77:03:0010003:1724
Протяженность, м	3318,09
Обременения и ограничения	Ипотека
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741882 от 18 апреля 2012 года
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	79 988,68

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-36 Автодороги, площадки и тротуары №783, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, сооружение 5

Наименование	Автодороги, площадки и тротуары №783
Кадастровый номер	77:03:0010003:1717
Общая площадь, кв.м	11 734,2
Обременения и ограничения	Ипотека
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741883 от 17 апреля 2012 года
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	1 470 857,72

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-37 Автодороги, площадки и тротуары №771, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, сооружение 4

Наименование	Автодороги, площадки и тротуары №771
Кадастровый номер	77:03:0010003:1718
Общая площадь, кв.м	44 556,9
Обременения и ограничения	Ипотека
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741885 от 17 апреля 2012 года
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	1 368 935,45

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Таблица 3-38 Площадка для мойки машин с оборотной системой водоснабжения, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская 8, сооружение 3

Наименование	Площадка для мойки машин с оборотной системой водоснабжения
Кадастровый номер	77:03:0010003:1719
Общая площадь, кв.м	124,2
Обременения и ограничения	Ипотека
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 741884 от 17 апреля 2012 года
Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	704,34

Источник: данные Заказчика, технического паспорта

Сведения об износах и устареваниях.

Информация о физическом износе зданий в общем случае содержится в технических паспортах бюро технической инвентаризации (БТИ). В тех случаях, когда данная информация присутствовала в документации, предоставленной для проведения оценки, оценщик отражал данные параметры при описании объекта оценки (см. таблицы с 3-2 по 3-38).

Определение физического износа на дату оценки, если это необходимо проводилось косвенными методами, на основании оценочных методик в соответствующих разделах отчета, и вследствие этого, данные параметры приводятся в расчетных, а не описательных разделах отчета.

Под устареваниями в оценочной практике подразумеваются *функциональное устаревание (functional obsolescence)* и - *экономическое устаревание (economic obsolescence)*

Функциональное устаревание - это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту в результате развития новых технологий. Она включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к функциональной недостаточности, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности.

Экономическое устаревание (economic obsolescence) - потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы, как правило, превышают стоимость актива.

Данные виды устареваний, в отличие от физического износа не фиксируются в технической, бухгалтерской и пр. документации на объекты недвижимости. Устаревания определяются оценщиком в рамках оценочных процедур, вследствие чего данные параметры, если они использовались при проведении оценки, будут приведены в расчетных, а не описательных разделах отчета.

3.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ³

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская, 8. Данная улица относится к Восточному административному округу.

Восточный административный округ— один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов. До 1 июля 2012 года являлся самым крупным по территории и вторым по численности округом Москвы и занимал 14,3% (ныне - 6%) территории города.

Здесь проживает 1 505 801 чел., однако плотность населения значительно ниже, чем в среднем по городу.

На территории округа расположены станции Сокольнической, Арбатско-Покровской и Калининско-Солнцевской линий метро, а также частично станция «Выхино».

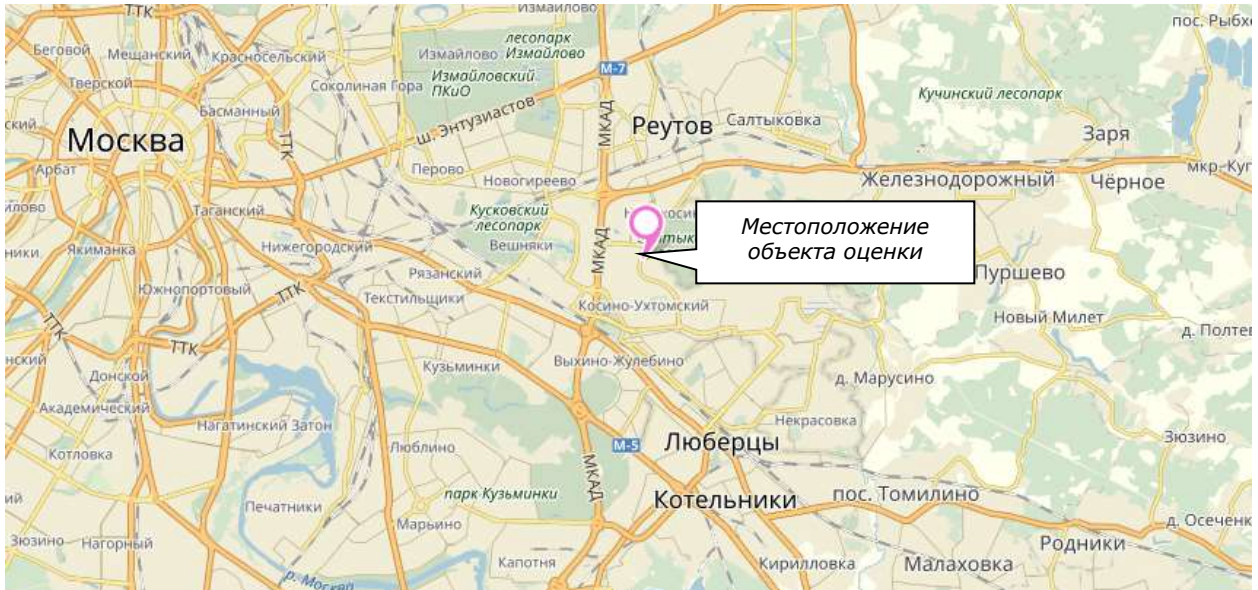
На территории округа расположены большие лесные массивы — часть территории национального парка «Лосиный остров», Измайловский и Сокольнический парки, а также старинные архитектурные ансамбли петровских времен — усадьбы «Кусково» и «Измайлово», церкви XVI—XVII веков (это храмы Успения Пресвятой Богородицы в Вешняках, Рождества Иоанна Предтечи в Ивановском, Церковь Ильи Пророка в Черкизове, Храм Димитрия Солунского на Благуше, Рождества Христова и Покрова Пресвятой Богородицы в «Измайлово», Зосимы и Савватия Соловецких в Гольянове, Воскресения Христова в Сокольниках и другие).

³ <https://ru.wikipedia.org/wiki>

На территории округа находится историческое старообрядческое Преображенское кладбище.

В Восточном округе находится комплекс спортивных сооружений — стадионы «Локомотив», «Луч», «Крылья Советов», «Олимп», «Авангард», легкоатлетический Центр братьев Знаменских, Центр водного спорта, Дворец спорта в Сокольниках и другие. Функционирует туристско-гостиничный комплекс «Измайлово», на базе которого во время проведения Всемирных юношеских игр 1998 года была оборудована малая Олимпийская деревня.

У станции метро «Партизанская» располагается Центр ремёсел «Русское подворье». Специфика — русские промыслы и советские раритеты.



3.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым, и в результате которого, стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования земли, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка земли того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данных участков способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя Право аренды земельного участка и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора. (п. 21 ФСО №7).

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

Право аренды земельного участка является застроенным. Способ наиболее эффективного использования недвижимости определяется в соответствии с ФСО №7 с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

НЭИ участка как условно свободного.

Земельные участки кадастровые номера 77:03:0010003:1726 и 77:03:0010003:1878 относятся к землям населенных пунктов, с разрешенным использованием для размещения производственных зданий и для размещения коммунальных, складских объектов.

Таким образом, исходя из принципа правомочности и с учетом требований п.16 и п. 13 ФСО №7 наиболее эффективное использование земельных участков кадастровые номера 77:03:0010003:1726 и 77:03:0010003:1878 соответствует текущему, то есть для размещения производственно-складских зданий.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Мы не проводили детального расчета денежных потоков, генерируемых от эксплуатации недвижимости при различных гипотетически возможных вариантах использования, принимая во внимание объемно-планировочные и конструктивные решения.

Типичное окружение здания в совокупности с планировкой здания, исключающей размещение гостиничных номеров или офисных помещений без кардинальной реконструкции с изменением объемно-планировочных решений помещения, предопределяет наиболее доходный и единственно возможный вариант использования в качестве производственно-складских зданий.

Таким образом, исходя из всего выше сказанного, Оценщик пришел к выводу, что в соответствии с критерием «Физическая возможность» наилучшим и наиболее эффективным использованием участка, как застроенного, так и условно свободного является текущее, т.е. под размещение производственно-складских зданий без рассмотрения других вариантов использования.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

4.1. ОБЗОР РЫНКА

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

События в Украине, косвенное участие России в котором постепенно перерастает в противостояние с развитыми экономическими державами западного мира, привело к глубокому политическому и экономическому кризису в Российской Федерации.

В свете данных событий, исход которых все еще неизвестен, бизнес, как и можно было прогнозировать, занял выжидательную позицию.

На фоне постепенного восстановления макроэкономических индикаторов и укрепления курса рубля инвестиционный рынок постепенно увеличивает свою привлекательность, что выражается как в росте интереса со стороны потенциальных покупателей, так и в готовности продавцов предлагать на рынке премиальные активы.

Иностранный капитал по-прежнему сохраняет осторожность на российском рынке недвижимости. В отношении иностранных инвесторов в прошлом году наблюдались разнонаправленные тенденции. Инвесторы, принявшие стратегию сокращения своих портфелей, продавали свои активы недвижимости. При этом наблюдалась и значительная активность со стороны иностранных фондов, принявших решение о развитии в России, однако такие сделки пока не состоялись. В результате в 2016 г. доля иностранного капитала колебалась на уровне 2% от общего объема закрытых сделок, что иллюстрирует сокращение активности иностранных инвесторов за последние несколько лет

Несмотря на активизацию рынка капитала в конце 2016 г., в 2017 году ожидается объем инвестиций в коммерческую недвижимость на уровне 2016 года.

В суммарном объеме инвестиций в 2017 г. традиционно будет превалировать офисный сегмент, особенно в части сделок под собственное размещение. Кроме того, ожидается сохранения тенденции проведения безденежных сделок — либо через обмены активами, либо за акции.



В 2017 г. ожидается увеличения доли торгового сегмента в общей структуре сделок. Восстановление ставок аренды, сокращение инфляции и низкая стоимость входа в торговый сегмент привлекают многих инвесторов, которые активно интересовались качественными торговыми центрами. Однако многие сделки, находившиеся на финальной стадии переговоров, не были закрыты к концу 2016 г., и рынок может увидеть их в 2017 г. Ключевые российские игроки продолжают приобретать инвестиционные активы. Что касается иностранных инвесторов, то фонды и инвестиционные компании, принявшие решение сократить присутствие в России, продолжают продавать свои текущие активы, но в то же время ожидается закрытие ряда сделок со стороны иностранных игроков, принявших решение о развитии в стране. Будет наблюдаться рост интереса к российскому рынку со стороны китайских и арабских инвесторов.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.




Объектом оценки являются производственно-складские здания. Принимая во внимание, принадлежность объекта оценки к объектам производственно-складской недвижимости, сегмент рынка, к которому относятся оцениваемый объект, следует определить, как рынок производственно-складской недвижимости.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен.

В ходе анализа фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки при фактическом использовании, Оценщик выявил следующие предложения:

<p>Производственно-складской комплекс</p> <p>Адрес/Район расположения: Московская область, Реутов, Транспортная ул., 5А. Общая площадь зданий кв.м.: 3 500 Площадь земельного участка, кв.м.: 15 000 Состояние: Рабочее Удаленность от центра, км: 19,5 Тип здания / Класс: производственно - складские здания / С Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность Источник информации: http:// www.rosnedv.ru Стоимость RUR (с НДС): 130 000 000</p>	 <p>ЦИАН ID 11659244</p>
<p>Производственно-складской комплекс</p> <p>Адрес/Район расположения: Москва, район Перово, Электродная ул., 8С2 Общая площадь зданий кв.м.: 5720 Площадь земельного участка, кв.м.: 2994 Состояние: рабочее Удаленность от центра, км: 12 Тип здания / Класс: производственно - складские здания / С Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – аренда⁴ Источник информации: http://www.cian.ru Стоимость RUR (с НДС): 130 000 000</p>	 <p>ЦИАН ID 522172</p>

⁴ С учетом допущений

<p>Производственно-складской комплекс</p> <p>Адрес/Район расположения: Москва, район Печатники, 3-й Угрешский проезд, 8АС2</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 7105</p> <p>Площадь земельного участка, кв.м.: 25 000</p> <p>Состояние: рабочее</p> <p>Удаленность от центра, км: 9,5</p> <p>Тип здания / Класс: производственно - складские здания / С</p> <p>Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – аренда</p> <p>Источник информации: http://www.cian.ru</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 470 000 000</p>	
<p>Производственно-складской комплекс</p> <p>Адрес/Район расположения: Москва, район Царицыно, Тарный проезд, 3</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 13637,9</p> <p>Площадь земельного участка, кв.м.: 47000</p> <p>Состояние: рабочее</p> <p>Удаленность от центра, км: 13,5</p> <p>Тип здания / Класс: производственно - складские здания / С</p> <p>Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – аренда</p> <p>Источник информации: http://www.cian.ru</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 500 000 000</p>	
<p>Производственно-складской комплекс</p> <p>Адрес/Район расположения: Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Котельническая ул., 20</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 9 305,60</p> <p>Площадь земельного участка, кв.м.: 13700</p> <p>Состояние: рабочее</p> <p>Удаленность от центра, км: 21</p> <p>Тип здания / Класс: производственно - складские здания / С</p> <p>Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность</p> <p>Источник информации: http://www.cian.ru</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 218 000 000</p>	

Производственно-складской комплекс

Адрес/Район расположения:

Люберцы, Котельническая улица, 11

Общая площадь здания кв.м.: 11 008

Площадь земельного участка, кв.м.: 19300

Состояние: рабочее

Удаленность от центра, км: 21

Тип здания / Класс: производственно - складские здания / С

Дополнительная существенная информация:

правовой статус з/у – собственность

Источник информации: <http://www.cian.ru>

Стоимость RUR (с НДС): 331 000 000



Значения цен предложений, без учета специфических особенностей выявленных объектов, исходя из представленных выше данных, составили: от 500 000 000 до 130 000 000 рублей.

Далее, принимая во внимание, принадлежность объекта оценки к производственно-складской недвижимости, в отчете приводится общий обзор рынка производственно-складской недвижимости и факторы, характеризующие тенденции развития данного рынка в районе расположения объекта оценки.

4.2. ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Промышленная недвижимость в РФ находится на начальной стадии своего процветания. Практически в каждом городе России есть объекты промышленного назначения, которые долгие годы остаются пустующими. Спросом у инвесторов они не пользуются и не представляют практически никакой ценности.

Это может быть связано с несколькими причинами: застройка 60–80 годов, которая далека от тенденций современного строительства, а чтобы реконструировать такое здание, потребуется достаточно много средств; в качестве промышленных объектов выбирается только малая часть, которая отвечает таким требованиям, как высокие мощности, наличие железнодорожных путей, прилегающих к объекту, одноэтажные и отдельно стоящие строения, которые имеют собственные коммуникации; требования арендаторов не совпадают с предложениями отечественного рынка; собственники промышленных зданий выставляют на рынок низкокачественные объекты, но при этом сознательно завышают цену; отсутствует понятная информация об объекте, его состоянии и назначении. Все эти критерии мешают промышленным объектам быть востребованными на рынке.

Описание промышленной недвижимости.

Промышленная недвижимость условно делится на несколько типов: объекты тяжелой промышленности (заводы, комбинаты, рудники, шахты, электростанции, фабрики). Промышленные объекты этой области бывают добывающие, перерабатывающие, электроэнергетические, топливные, занятые в черной или цветной металлургии, деревообрабатывающие, машиностроительные, химические.

Также сюда относятся объекты по производству строительных материалов. объекты пищевой промышленности — это заводы, фабрики, комбинаты по производству готовой продукции или полуфабрикатов.

В эту же категорию относится производство табачных изделий и моющих средств. объекты легкой промышленности. Такие объекты включают кожевенные, текстильные, меховые, обувные заводы и фабрики. Также это объекты по производству и обработке стекла и фарфора. объекты специализации широкого спектра — это микробиологические, медицинские и полиграфические объекты.

Также все промышленные объекты принято делить на категории А, В и С.

Категория А — объекты, необходимые для ведения бизнеса. Продаются они, как правило, уже с собственным бизнесом. Это магазины, фабрики, и прочие объекты.

Категория В — объекты, предназначенные для инвестиций. Их приобретают чаще всего для сдачи в аренду и получения стабильного дохода.

Категория С — это избыточная недвижимость. Земля с постройками или просто участки, которые не задействованы для бизнеса.

Анализ рынка промышленной недвижимости РФ.

В России рынок промышленных объектов нельзя назвать процветающим. Сегодня в РФ на рынке представлены: некачественные старые помещения, которые требуют капитального ремонта: промышленные объекты, которые используются по своему прямому назначению, но при этом не имеют специализированного оборудования; военные или государственные объекты; предприятия, оставшиеся с советских времен; новые промышленные объекты, нацеленные в основном на производство и переработку нефтепродуктов, а также машиностроительные комплексы. Основными клиентами для таких объектов служат мелкие собственники.

Спрос растет только на объекты, относящиеся к категории, А и В, которые находятся в крупных городах России.

Спрос на подобные объекты может быть обусловлен несколькими факторами. Во-первых, это стабильный, пусть даже и небольшой, но рост экономики. Во-вторых, спрос на конкретный объект, то есть инвестор изначально нацелен на покупку определенного объекта, который нужен для конкретной области промышленности. В-третьих, это дефицит предложений на использование промышленного помещения, А или В класса. Те строения, которые относятся к категории С и D, чаще всего являются новостройками, которые возводятся застройщиками для собственных нужд.⁵

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в январе 2017 г. выросло на 7%, а их общая площадь снизилась на 36%. Объем предложения составил 114 объектов общей площадью 331 тыс. кв. м.

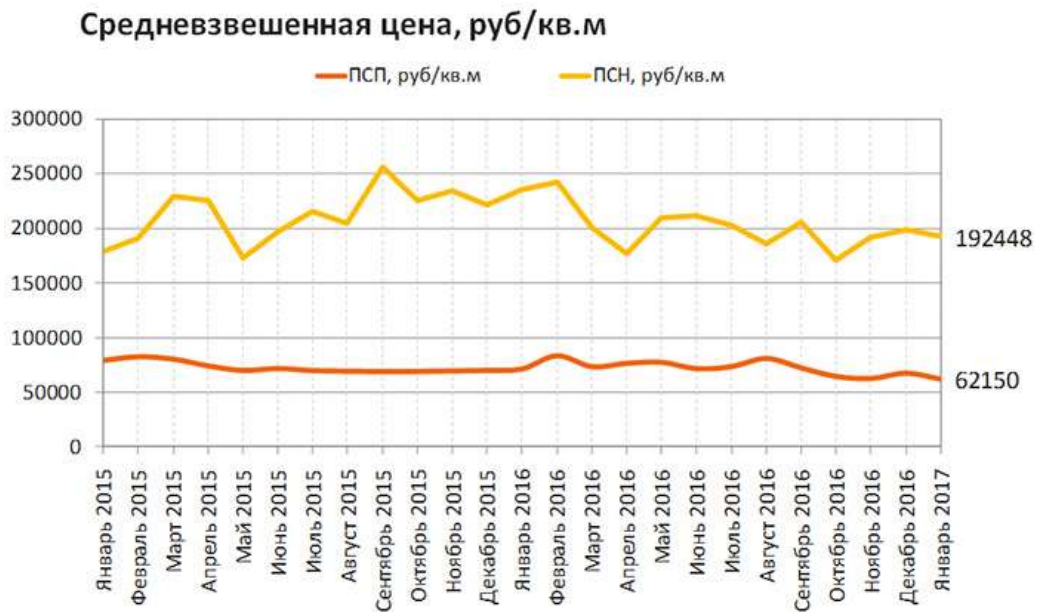
Средневзвешенная цена производственно-складских помещений уменьшилась на 8% и составила 62 150 руб./кв. м. Снижение цены произошло, в частности, за счёт выхода на рынок крупных дешевых объектов на Котляковской наб. (18 000 кв. м, 39 722 руб./кв. м) и на Подъемной ул. (23 000 кв. м, 33 696 руб./кв. м).

Объем предложения объектов свободного назначения в январе 2017 г. по количеству снизился на 31%, по общей площади - на 33%, составив 139 объектов общей площадью 180 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного

⁵ <https://regionalrealty.ru/library/chto-takoe-promyshlennaya-nedvizhimost/>

назначения за месяц снизилась на 3% и составила 192 448 руб./кв. м. При этом цены по давно экспонируемым объектам практически не изменились, а снижение цен произошло, с одной стороны, в частности, за счет ухода с рынка дорогого объекта на ул. Гашека (4 267 кв. м, 330 000 руб./кв. м), а с другой, за счет начала экспонирования в январе дешевого объекта на Дубнинской ул. (3 115 кв. м, 64 205 руб./кв. м).

Рис. 4-1 Средневзвешенная цена, руб/кв.м.



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

Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями) указаны в таблице:

Таблица 4-1 Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями)

№ п/п	Наименование / Класс	Производственно – складская недвижимость			
		A	B	C	D
	Права на Право аренды земельного участка				
1.1	Право собственности	B	B	B	B
1.2	Право аренды				
	до 10 лет	-B	-B	-B	-B
	свыше 10 лет	O	O	O	O
	Местоположение				
2.1	Престижность	O	O	O	O
2.2	Исторический центр города	O	O	O	O
2.3	Экологическая безопасность	O	O	O	O
2.4	Экологические риски	O	O	O	O
2.5	Близость кладбищ	O	O	O	O
2.6	Близость парковой (лесной) зоны	O	O	O	O
2.7	Близость памятников культурного наследия	O	O	O	O
2.8	Близость водоемов	O	O	O	O
2.9	Транспортная и пешеходная доступность	B	B	O	O
2.10	Промышленная зона	B	B	B	B
2.11	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения	O	O	O	O
3	Обеспеченность инженерными сетями		B	B	B

4	Сервитуты				
4.1	Право прохода, проезда		-B	-B	-B
4.2	Ограничение в пользовании	-B	-B	-B	-B
4.3	Градостроительные ограничения по высоте	-	-B	-B	-B
5	Наличие промстоков	-		-	-
6	Формат	B	B	O	O
7	Права третьих лиц				
7.1	Залог в банке	-B	-B	-B	-B
7.2	Длительные договора аренды по рыночным ставкам	B	B	B	B
8	Форма земельного участка				
8.1	Прямоугольная (квадратная)	O	O	O	O
8.2	Вытянутая	O	O	O)
8.3	Неправильная	-B	-B	-B	-B
9	Выход на «красную» линию	O	O	O	O
10	Окружение по улучшениям				
10.1	Улучшения повышенного класса (А, В)	O	O	O	O
10.2	Улучшения среднего класса (В, С)	O	O	O	O
10.3	Улучшения пониженного класса (С, Д)	O	O	O	O
11	Архитектурно — планировочное решение	B	O	O	O
12	Износы улучшений	-B	-B	-B	-B
13	Отделка помещений				
13.1	Отделка повышенного класса (А, В)	O	O	B	O
13.2	Отделка среднего класса (В, С)	O	O	O	O
13.3	Отделка пониженного класса (С, Д)	-B	-B	O	O
14	Благоустройство территории	B	O	O	O
15	Эксплуатационные расходы				
15.1	Выше среднего	-C	-C	-C	-B
15.2	Ниже среднего	B	B	B	B
16	Наличие и состояние систем безопасности	B	B	B	O
17	Капитальность улучшений	O	O	B	B
18	Функциональные ограничения улучшений		-	-B	-B

Примечание: Диапазоны значений ценообразующих факторов (Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга №13 (СРД №13), 2013 г / Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича)

O - не оказывает влияния (слабое влияние), диапазон [-2%;+2%]

-/+B - существенное влияние на стоимость, диапазон [-10%;+10%]

-/+C - сильное влияние на стоимость, диапазон [-20%;+20%]

4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ

Приведенные ниже данные об общем состоянии экономики, источниками которых являются Федеральная служба статистики (www.gks.ru), Министерство экономического развития и торговли (www.economy.gov.ru), Центральный Банк Российской Федерации (www.cbr.ru) и другие открытые источники, были признаны существенными при проведении оценки.

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году). По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений.

По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году - 12,9 % и 15,5 % соответственно). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей

силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента. Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г. При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре. По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили - 40,9 % к 2015 г.

ВВП

Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие. В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда

наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную. За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. До целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов. Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Усиление деловой активности произошло на фоне очередного укрепления роста новых заказов и стабилизации объемов незавершенных заказов в промышленности, при сокращении складских запасов. Восстановление складских запасов создаст новый импульс роста производства. Рост числа новых заказов был ограничен спросом, поскольку компании сообщали о падении экспортных заказов. Однако темпы сокращения экспортных заказов были минимальными за 40 месяцев и, в целом, незначительными.

Предприниматели ожидают продолжения усиления спроса и роста деловой активности в ближайшей перспективе. На этом фоне занятость в промышленности показала максимальный рост с марта 2011 г., а в секторе услуг приблизилась к отметке стабильности. Темпы роста закупочных цен продолжали опережать темпы роста отпускных цен.

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	дек.	янв.-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	янв.-дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ²⁾	-3,2 ²⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ³⁾	-9,0 ³⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁶⁾	47054 ⁷⁾		36703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0 ³⁾	-2,0 ³⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5		279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3		191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

В начале 2017 г. международные экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд (МВФ) ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 г. МВФ повысил прогноз развитых экономик в 2017 и 2018 годах соответственно на 0,1 и 0,2 процентного пункта, по сравнению с прогнозом за октябрь.

Цены на нефть закрепились в диапазоне 50-56 долл. за баррель благодаря постепенному сокращению избытка предложения. В конце 2016 г. странам нефтяного картеля, впервые за 8 лет удалось договориться об ограничении уровня добычи нефти. Страны ОПЕК пришли к соглашению, согласно которому объем добываемой нефти странами-участницами картеля сократится на 1,2 млн. баррелей в сутки, до 32,5 млн. баррелей в сутки. Соглашение поддержали крупнейшие нефтедобывающие страны (Саудовская Аравия, Ирак, и Катар). Соглашение поддержано и Россией, в которой сокращение добычи составит 0,3 млн. баррелей в сутки. В январе 2017 г. МВФ повысил прогноз цен на нефть в 2017 и 2018 гг., а Мировой Банк уменьшил ожидания роста

котировок, но сохранил уровень ожидаемых цен выше, чем МВФ. Крупнейшие международные банки ждут продолжения роста нефтяных котировок в условиях выполнения соглашения между крупнейшими производителями нефти ОПЕК и стран вне этой организации.

Снижение произведенного ВВП по итогам 2016 г. замедлилось до 0,2% г/г, по сравнению с падением на 2,8 % годом ранее, благодаря позитивной динамике промышленного производства и сельского хозяйства, а также замедлению спада в строительстве.

Динамика произведенного ВВП в 2016 г.		
	Справочно: структура ВВП (2016 г.) в % к итогу	2016
ВВП в рыночных ценах	100	-0,2
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	4,0	3,5
Промышленность	23,7	1,4
Добыча полезных ископаемых	8,5	0,2
Обрабатывающие производства	12,4	1,4
Производство и распределение э/э, газа и воды	2,8	2,4
Строительство	5,6	-4,3
Оптовая и розничная торговля	14,3	-3,6
в том числе:		
оптовая торговля	8,5	-2,8
розничная торговля	4,9	-6,2
Гостиницы и рестораны	0,8	-3,5
Транспорт и связь	7,1	0,4
в том числе связь:	1,1	-5,9
Финансовая деятельность	3,9	2,3
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	15,8	0,9
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; обязательное соц. обеспечение	7,0	0,0
Образование	2,3	0,1
Здравоохранение и предоставление соц. услуг	3,4	-2,0
Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	1,6	0,6
Деятельность домашних хозяйств	0,5	-2,0
Чистые налоги на продукты и импорт	9,7	-0,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Валовая добавленная стоимость (ВДС) в промышленности выросла на 1,4 % г/г после падения на 2,2 % г/г в 2015 году. Обрабатывающие отрасли, обслуживающие промежуточный и конечный спрос, стали драйвером промышленной динамики, в то время как рост в добыче – продолжает замедляться. На фоне наметившегося замедления спада в строительстве лучше чувствовали себя фондообразующие отрасли.

Положительное влияние на динамику ВВП оказало ускорение роста сельскохозяйственного производства (валовой выпуск которого в 2016 г. вырос до 4,2% г/г по сравнению с 3,1 % предыдущем), а также замедление спада в строительстве (до -4,3 % г/г против -4,9 % годом ранее).

Тем не менее, сохранение отрицательной динамики произведенного ВВП связано с низким потребительским спросом (ВДС розничной торговли сократилась на 6,2 % г/г) и

сохранением низкого спроса на строительно-монтажные работы (СМР), на которые, в свою очередь, негативно влияет низкая инвестиционная активность.

Формирование ВВП по источникам доходов в 2016 г.		
	млрд. руб.	в % к итогу
Валовой внутренний продукт	85 881	100
в том числе		
оплата труда наемных работников	39 976	46,6
чистые налоги на производство и импорт	9 192	10,7
валовая прибыль экономики и валовые смешанные доходы	36 713	42,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В структуре по источникам доходов в 2016 г. доля оплаты труда наемных работников увеличилась до 46,6 % ВВП (против 45,0 % ВВП в 2015 г.), на фоне сокращения доли валовой прибыли и валовых смешанных доходов (с 43,9 % ВВП в 2015 г. до 42,7 % ВВП) и снижения удельного веса чистых налогов на производство и импорт до 10,7 % ВВП (по сравнению с 11,1 % ВВП). Это произошло в результате опережающего роста оплаты труда относительно роста ВВП, при сокращении поступлений таможенных пошлин в результате сокращения стоимости экспортных товаров.

Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП (-0,2 % г/г) в 2016 г. поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский – показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Динамика элементов использования ВВП в 2016 гг.		
	Справочно: структура ВВП исп. (2016 г.) в % к итогу	Изменение физического объёма 2016г. относительно 2015 г., п.п.
Валовой внутренний продукт	100	-0,2
Расходы на конечное потребление	70,7	-3,8
Домашних хозяйств (ДХ)	52,0	-5,0
-товары	31,9	-4,3
-услуги	10,9	-3,9
Государственного управления	18,4	-0,3
Некоммерческих организаций, обслуживающих ДХ	0,3	0,7
Валовое накопление	24,2	3,3
Основного капитала	21,5	-1,4
ВНУТРЕННИЙ СПРОС	94,9	-2,1
Чистый экспорт	5,1	20,9
Экспорт	26,1	2,3
-товары	22,1	3,2
-услуги	4,0	-3,8
Импорт	21,0	-5,0
-товары	15,1	0,9
-услуги	5,9	-17,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Потребительский спрос сократился на 3,8 % г/г, в том числе расходы домашних хозяйств - на 5,0 % г/г, государства - на 0,3 % г/г. Сектор НКООДХ показал незначительный рост потребления (на 0,7 % г/г). Сокращение потребительских расходов государства коррелирует с сокращением суммарного объема ВДС, произведенной в отраслях, оказывающих коллективные и индивидуальные услуги (на фоне сокращения объема бюджетного финансирования этого блока отраслей). Инвестиционный спрос вырос на 3,3 % г/г, при сокращении накопления основного капитала на 1,4 % г/г. Основной фактор его роста – резкое увеличение номинала положительного прироста запасов материальных оборотных средств (на 68,0 % г/г). Чистый экспорт товаров и услуг вырос в результате роста их экспорта (2,3 % г/г) при снижении импорта товаров и услуг на 5,0 % г/г (при этом вновь возобновился рост импорта товаров). Валовое сбережение внутренней экономики в 2016 г., по оценке Минэкономразвития России, составило 27,4% ВВП, что выше расчетного уровня 2015 г. (27,2% ВВП). Склонность к инвестированию в экономике (степень использования внутренних сбережений на накопление основного капитала), по оценке Минэкономразвития России, в 2016 г. составила 86,7%, что также выше расчетного уровня 2015 г. (82,4%).

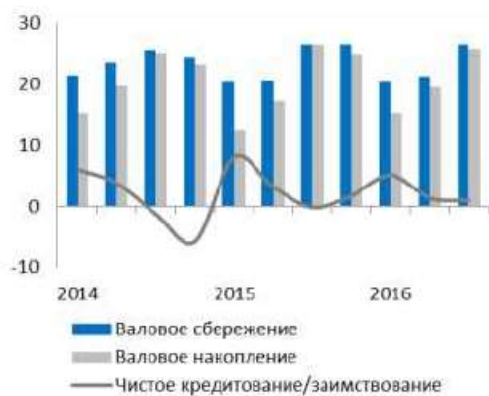


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источником: Росстат, расчеты Минэкономразвития России, составило 27,4% ВВП, что выше расчетного уровня 2015 г. (27,2% ВВП). Склонность к инвестированию в экономике (степень использования внутренних сбережений на накопление основного капитала), по оценке Минэкономразвития России, в 2016 г. составила 86,7%, что также выше расчетного уровня 2015 г. (82,4%).

Во взаимоотношениях с остальным миром внутренняя экономика в 2016 г. продолжает сохранять статус кредитора. Чистое кредитование остального мира со стороны внутренней экономики – понизилось, на фоне последовательного повышения склонности субъектов экономики к внутреннему инвестированию. В 2016 г. Уровень чистого кредитования, по оценке Минэкономразвития России, сократился до 3,6% ВВП против 4,8 % ВВП в 2015 году.

Чистое кредитование/чистое заимствование внутренней экономики в 2014-2016 гг., % ВВП

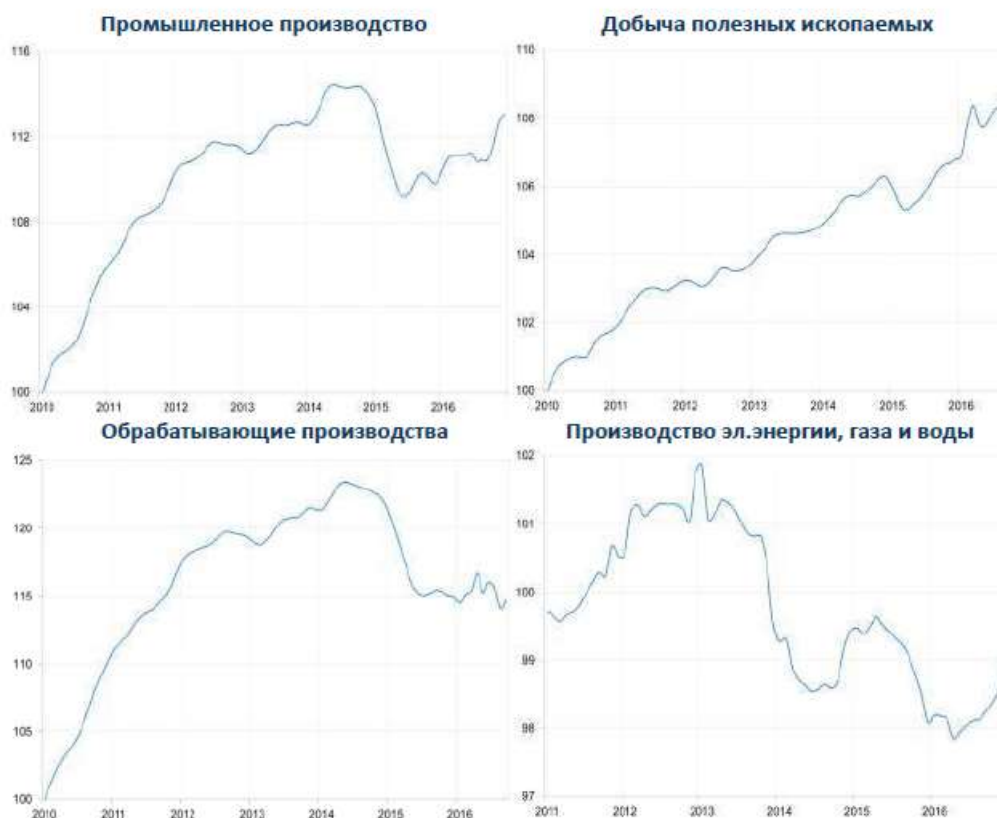


Трансформация сбережений в инвестиции (склонность к сбережению), в 2014-2016 гг., %



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Индексы промышленного производства с исключением сезонных и календарных факторов (январь 2010 года = 100)



Индекс промышленного производства вырос в декабре на 3,2 % г/г, по итогам 2016 года – рост на 1,1 % г/г. Объемы добычи полезных ископаемых в 2016 году увеличились на 2,5 % г/г, а динамика обрабатывающих производств вышла в положительную область (0,1 % г/г). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,5 процента.

По данным Росстата, в декабре 2016 г. объемы добычи нефти в России выросли на 3,3 %, а по итогам года составили 549 млн. тонн и увеличились на 2,6 % г/г. Данные Минэнерго России подтверждают уверенную положительную динамику - ежедневная добыча составила рекордные 11,2 млн. баррелей в сутки, что является новым постсоветским максимумом. Наибольший пророст добычи зафиксирован у Татнефти (3,0 % м/м), Лукойла и Башнефти (0,9 % м/м и 1,1 % м/м соответственно). Добыча Роснефти изменилась незначительно (0,1 % м/м). Объемы добытого сырья Сургутнефтегазом несколько снизились (-0,3 % м/м). Динамика добычи газа природного, по данным Росстата, в декабре выросла на 4,6 % г/г, а в 2016 г. Не изменилась по сравнению с прошлым годом. Добыча угля в декабре снизилась на 2,7 %, за год увеличилась на 3,4 % г/г. В отраслях обрабатывающей промышленности в декабре и по итогам 2016 года наблюдалась следующая динамика. Производство кокса и нефтепродуктов в декабре снизилось на 1,7 % г/г. За 2016 год спад составил -2,4 % г/г. Для сравнения, в 2015 году был зафиксирован рост 0,3 процента. По расчетам Минэкономразвития, данный вид деятельности обрабатывающей промышленности внес наибольший отрицательный вклад в общий индекс промышленного производства (-0,25 процентного пункта).

ТЭК, 2016, % г/г (прирост, падение)		
	декабрь	год
Всего	3,0	2,6
Нефть добытая	3,3	2,6
Газ горючий природный	4,6	0,0
Уголь	-2,7	3,4
Электроэнергия	5,7	2,0
Тепловая энергия	11,3	2,7

Источник: Росстат

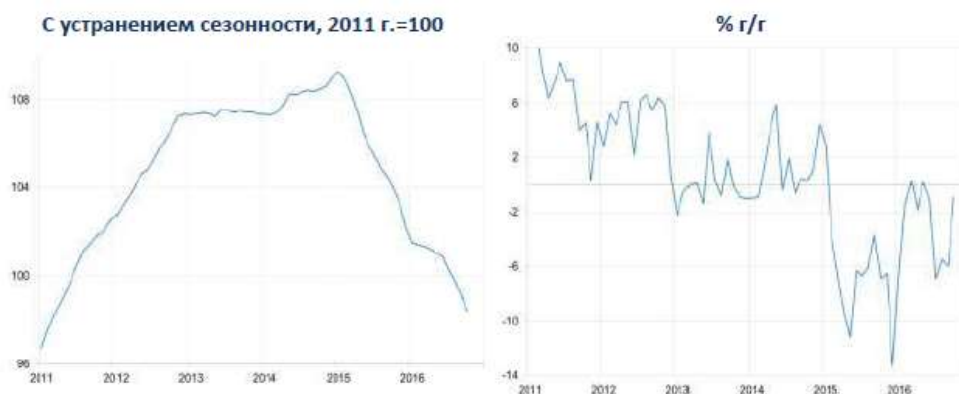
Производство кокса и нефтепродуктов, 2016, % г/г (прирост, падение)		
	декабрь	год
Всего	-1,7	-2,4
Дизельное топливо	2,8	0,2
Бензин автомобильный	-3,1	1,9
Мазут топочный	-9,1	-19,8
Кокс металлургический	3,0	1,2

Источник: Росстат

Производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака вносило положительный вклад в индекс промышленного производства на протяжении всего года, оставаясь флагманом импортозамещения: по итогам года рост составил 2,4 % г/г, в декабре 5,9 % г/г. За 2016 год двузначные темпы прироста показали производства мяса убойных животных (12,2 % г/г), и подсолнечного масла (11,6 % г/г). В производстве сыров и продуктов сырных прирост за год составил 2,5 % г/г, производство молока жидкого выросло на 1,2 % г/г, в производствах мяса птицы и рыбы наблюдались умеренные положительные темпы (2,8 % г/г и 2,5 % г/г).

Индекс металлургического производства и производства готовых металлических изделий в декабре показал наилучшую динамику с января 2015 г. Прирост составил 2,0 % г/г, однако за 2016 год снизился на 2,3 % г/г.

Индекс металлургического производства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Производство проката черных металлов в декабре показало лучший результат с января 2015 года (7,6 % г/г). На протяжении 2016 года волатильная динамика наблюдалась в производстве проката и конструкций строительных сборных из стали, физический объем производства данных групп остался практически неизменным по сравнению с 2015 годом (-0,2 % и 0,1 г/г, соответственно).

В декабре продолжается замедление сокращения производства стальных труб (-3,1 % г/г). Сохраняющаяся негативная тенденция в производстве труб может быть объяснена сокращением потребления труб после рекордного по потреблению 2015 года и неопределенностью в реализации крупных нефтегазовых проектов. По итогам года, сокращение производства труб составило -11,5 % г/г.

Индекс производства транспортных средств и оборудования в 2016 году снизился на 3,0 % г/г. По сравнению с 2015 годом, падение замедлилось (-8,5 % г/г). По данным Росстата, в декабре производство легковых автомобилей выросло на 11,3 % г/г, однако за год зафиксирован спад (-7,4 % г/г). Прирост производства грузовых автомобилей за

год составил 6,9 % г/г, вагонов грузовых произвели на 28,8 % больше, чем годом ранее.

Индекс производства машин и оборудования за декабрь вырос на 9,2 % г/г. За 2016 год рост составил 3,8 % г/г. В 2015 году наблюдался двузначный спад на 11,1 % г/г. Производство станков металлорежущих увеличилось за год на 11,2 % г/г, в то время как за декабрь зафиксировано снижение на 15,8 % г/г.

Химическая промышленность остается основным локомотивом роста среди обрабатывающих производств. По итогам декабря, прирост составил рекордные с февраля 2014 г. 14,1 % г/г. Ускорение роста химического производства к концу года способствовало увеличению производства в 2016 году на 5,3 % г/г.

По итогам года необходимо отметить прирост производства удобрений как результат использования экспортного потенциала и удовлетворения возросшего внутреннего спроса. Так, по данным Минсельхоза, в 2016 году сельскохозяйственные производители осуществили закупку минеральных удобрений на 11 % больше, чем в 2015 году. В структуре производства удобрений минеральных или химических отмечено увеличение производства всех видов удобрений. В декабре прирост составил 4,2 % г/г, за 2016 год: 2,7 % г/г. Однако, по итогам года, производство калийных удобрений снизилось на 4,2 % г/г. Наиболее заметный прирост производства отмечен в связанном производстве – производстве аммиака (6,1 % г/г). Статистика Росстата за декабрь показала прирост индекса обработки древесины и производства изделий из дерева на 7,2 % г/г. За период с начала года прирост составил 2,8 процентного пункта.

Совокупные активы банковского сектора за 2016 г. Сократились на 3,5 % (на +1,9 %*) до 80,1 трлн. руб. За декабрь активы сократились на 0,4 % (+1,6 %*). Снижение активов сопровождалось в целом улучшением их структуры. При этом, совокупный объем кредитов экономике за 2016 г. уменьшился на 6,9 % (-2,4 %*), в том числе кредиты нефинансовым организациям сократились на 9,5 % (-3,6 %*). Одновременно, кредиты физическим лицам за этот период увеличились на 1,1 % (+1,4 %*).

В источниках формирования ресурсной базы банков заметно повысилась роль вкладов физических лиц, темпы роста которых в последние 3 месяца показывают положительную динамику. В декабре они выросли на 2,2 % (+3,9 %*), составив 24,2 трлн. руб. Объем депозитов и средств на счетах организаций (без учета депозитов и средств на счетах государственных и других внебюджетных фондов, Минфина России, финансовых органов, средств клиентов по факторинговым, форфейтинговым операциям, средств в расчетах, средств, списанных со счетов клиентов, но не проведенных по корсчету кредитной организации) снизился за декабрь на 0,4 % (+2,4 %*) до 24,3 трлн. руб. За 2016 г. объем вкладов физических лиц вырос на 4,2 % (+9,2 %*), а объем депозитов и средств на счетах организаций сократился на 10,1 % (-2,8 процента*).

Объем заимствований у Банка России за декабрь увеличился на 11,3 процента. Удельный вес привлеченных от Банка России средств в пассивах увеличился с 3,0 % до 3,4 процента.

Сальдированная прибыль в декабре составила 141 млрд. руб., в целом за 2016 г. – 930 млрд. руб., что почти в 5 раз выше значения предыдущего года (за 2015 г. – 192 млрд. руб.). При этом, прибыль в размере 1 292 млрд. руб. сгенерировали 445 кредитных организаций, из них на долю Сбербанка России пришлось 517 млрд. руб. Убытки в размере 362 млрд. руб. получили 178 кредитных организаций. Рост прибыли связан с сокращением темпов увеличения отчислений в резервы. Резервы на возможные потери

увеличились с начала года на 3,5 % или на 188 млрд. руб. За аналогичный период 2015 г. этот показатель увеличился на 33,4 % или на 1 352 млрд. руб.

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. До целевого уровня 4 процента. При этом, Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 % годовых. В I квартале инфляция, в соответствии с прогнозом Банка России, постепенно снижалась, однако инфляционные риски сохранялись на повышенном уровне: проинфляционное давление было обусловлено неустойчивой конъюнктурой нефтяного рынка, инерцией инфляционных ожиданий, неопределенностью отдельных параметров бюджета, в том числе в части индексации зарплат и пенсий.

Банковский сектор, 2016						
Млрд. рублей	январь	март	июнь	сентябрь	декабрь	С начала года
Активы	83 732	81 115	79 545	79 671	80 063	
% м/м	0.9	-2.6	-0.7	0.0	-0.4(1.6)*	-3.5(1.9)*
% г/г	3.7	9.0	8.2	0.6	-3.5	
Кредиты юридическим лицам	34 089	32 380	31 231	31 039	31 135	
% м/м	2.4	-4.2	-0.5	-1.3	-4.1(-2.0)*	-9.5(-3.6)*
% г/г	7.9	9.3	6.3	-2.2	-9.5	
Кредиты физическим лицам	10 617	10 554	10 573	10 726	10 804	
% м/м	-0.6	-0.5	0.0	0.3	0.1(0.2)*	1.1(1.4)*
% г/г	-5.7	-3.5	-1.4	-0.3	1.1	
Просрочка по кредитам юр. лиц	2 328	2 121	2 124	2 123	1 892	
% к портфелю	6.83	6.55	6.80	6.84	6.28	
Просрочка по кредитам физ. лиц	882	889	898	916	858	
% к портфелю	8.31	8.42	8.50	8.54	7.94	
Резервы на возможные потери	5 505	5 553	5 643	5 764	5 594	
% к активам	6.6	6.8	7.1	7.2	7.0	
Депозиты юридических лиц	18 991	17 138	17 222	17 968	16 385	
% м/м	4.0	-7.0	-2.3	3.2	-5.2	
% г/г	2.3	6.5	9.0	-1.6	-13.8	
Депозиты физических лиц	22 802	22 519	23 063	23 318	24 200	
% м/м	-1.8	-2.0	0.6	-0.2	2.2(3.9)*	4.2(9.2)*
% г/г	18.0	17.9	15.9	9.9	4.2	
Прибыль	32	27	125	100	142	

Источник: Банк России

Инфляционные риски во II полугодии 2016 г. несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В то же время участники рынка ожидали в дальнейшем более быстрого снижения ключевой ставки, чем прогнозировал Банк России, что затрудняло закрепление тенденции к ослаблению инфляционных ожиданий.

В этой связи в сентябре Банк России указывал на необходимость поддержания ключевой ставки на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г., по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен. Оценивая инфляционные риски и соответствие динамики экономики и инфляции базовому прогнозу, Банк России до конца 2016 г. не менял значение ключевой ставки.

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

Определение стоимости недвижимости является сложным аналитическим процессом, охватывающим весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки. Данные, полученные в результате анализа социально-экономической ситуации в регионе, анализа местоположения и рынка недвижимости, а также характеристики объекта оценки являются основой для формализации и количественного измерения экономических взаимосвязей.

Для учета различных факторов, непосредственно влияющих на цену недвижимости, оценщиками применяются при подходе к оценке: затратный, сравнительный и доходный подходы.

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения.

Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему для сравнения выбирают конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты. При этом, как правило, между оцениваемым объектом и выбранными объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности (принцип ожидания).

Каждый из этих подходов приводит к получению ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта оценки на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Принципы оценки рыночной стоимости

Рыночную стоимость имеют те объекты оценки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость объекты оценки не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от последнего за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц, разделения имущественных прав на объект оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

5.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.

В рамках настоящего отчёта, опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, анализа НЭИ, оценщик пришел к следующим выводам:

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

Для объекта недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды. В условиях экономического спада и стагнации рынка, фиксируется значительное превосходство предложения над спросом, соответственно, корректно спрогнозировать ключевые показатели, такие как процент недозагрузки, ставка капитализации, сроки стабилизации рынка, для применения доходного подхода не представляется возможным. Оценщик отказался от применения доходного подхода в рамках данного отчета.

Значительное количество допущений, имеющих вероятностный характер, требуемых при использовании доходного подхода применительно к оцениваемым зданиям не позволяет использовать доходный подход со степенью достоверности приемлемой для целей данной оценки.

Затратный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта в общем случае эквивалентна затратам на его строительство за минусом всех видов износов (физического, функционального и износа внешнего воздействия), т.е. совокупного износа с учетом стоимости свободного земельного участка ассоциируемого с объектом недвижимости.

Для применения данного подхода необходимо располагать достаточной информацией о стоимости строительных работ и материалов и количественной оценке износа.

Применение затратного подхода целесообразно в случае, когда существует возможность подобрать схожий по строительным и технологическим характеристикам аналог для расчета полной стоимости замещения (затрат на воспроизводство без учета износа) и имеются или могут быть определены расчетным путем данные о количественном размере износа.

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

Рынок сопоставимых объектов недвижимости достаточно развит, в необходимом количестве присутствует информация об объектах-аналогах, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по

ценообразующим факторам, т.е. объем рыночных данных в соответствии с п. 24в ФСО №7 позволяет ограничиться использованием сравнительного или доходного подходов.

Сравнительный подход используется там, где достаточно рыночных данных для определения рыночной стоимости посредством свидетельств, основанных на рынке.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Исходя из целей проводимого оценочного исследования, наиболее достоверным и показательным в рамках сравнительного подхода предполагается применение метода сравнения продаж, так как рынок недвижимости на дату оценки имеет достаточную активность и оценщик в рамках исследования получил информацию по качественным и количественным характеристикам объектов предлагаемым к продаже, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

Анализ подходов для целей оценки сооружений.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сооружения представлены на рынке недвижимости исключительно как неотъемлемая часть недвижимых комплексов, отдельное от основных зданий отчуждение сооружений не является типичным на рынке коммерческой недвижимости.

Исходя из сложившейся практики формирования коммерческих предложений (объявления о продаже недвижимости) участниками рынка предполагается, что количество и характеристики вспомогательных (сервисных) сооружений и коммуникаций у объектов, представленных к продаже, соответствует необходимому и достаточному уровню для ведения полноценной хозяйственной деятельности и их параметры в подавляющем большинстве случаев отдельно не отражаются в объявлениях.

Таким образом, определенная в рамках сравнительного подхода стоимость объектов недвижимости (раздел 5.2 отчета) будет включать в себя в том числе, и стоимость вспомогательных (сервисных) сооружений и зданий, соответствующих необходимому и достаточному уровню для ведения полноценной хозяйственной деятельности.

Исходя из предполагаемого использования результатов оценки (для целей реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства) стоимость каждой отдельной инвентарной позиции отраженной в инвентаризационной описи основных средств конкурсного управляющего должна быть определена обособленно.

Для проведения процедуры распределения стоимостей между объектами недвижимости, и сооружениями, отраженными в бухгалтерском балансе в качестве отдельных инвентарных единиц будет использован метод распределения на основании данных о первоначальной стоимости объектов или их площадей.

5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

Определение стоимости объекта недвижимости.

Для определения стоимости единого объекта недвижимости наиболее применимым и повсеместно используемым подходом является сравнительный подход на базе экстракции рынка. Производится анализ объектов, которые были проданы или включены в реестр на продажу в заданном сегменте рынка, подбираются аналоги, и производится их корректировка с выходом на величину стоимости образца. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В рамках классической модели сравнительного метода анализа продаж предполагается внесение корректировок к ценам аналогов на те различия, которые вносят основной вклад в формирование стоимости, с дальнейшим взвешиванием полученных результатов.

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемыми объектами недвижимости. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

Где:

k – количество аналогов,

C_0 – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k w_i = 1$)

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

$$C_{oi} = C_i + \prod_{j=1}^n \Delta C_{ij}$$

Где:

C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

ΔC_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

При использовании сравнительного подхода оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты) и условиям продажи, местоположению, физическим характеристикам и т.д.;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При проведении оценки мы применяли следующие частные допущения, на которых основывалась оценка объектов недвижимости:

1. Количество и характеристики вспомогательных (сервисных) сооружений и коммуникаций у оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов соответствует необходимому и достаточному уровню для ведения полноценной хозяйственной деятельности;
2. Отделимые улучшения (мебель, бытовая техника, предметы интерьера) не являются предметом сделок, в рамках анализа представленных в информационных источниках данных о стоимости недвижимого имущества.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных офферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). 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 имущества, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных офферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Анализ аналогов



На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

В соответствии с п. 6 ФСО №7 совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на Право аренды земельного участка проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).

При отсутствии информации о правовом статусе земельного участка объекта-аналога, учитывалось типичное на рассматриваемом рынке в отношении аналогичных земельных участков право долгосрочной аренды.

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу 5-1.

Таблица 5-1 Описание объектов-аналогов

<p>Оцениваемый объект:</p>	
<p>Адрес/Район расположения: Москва, ул. Салтыковская, 8 Общая площадь зданий кв.м.: 216 188,60 Площадь земельного участка, кв.м.: 437 736,00 Состояние: Рабочее Удаленность от центра, км: 13⁶ Тип здания / Класс: производственно - складские здания / С Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – аренда</p>	<p>Нет фото</p>
<p>Аналог №1 Производственно-складской комплекс</p>	
<p>Адрес/Район расположения: Московская область, Реутов, Транспортная ул., 5А. Общая площадь зданий кв.м.: 3 500 Площадь земельного участка, кв.м.: 15 000 Состояние: Рабочее Удаленность от центра, км: 19,5 Тип здания / Класс: производственно - складские здания / С Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность Источник информации: http:// www.rosnedv.ru Стоимость RUR (с НДС): 130 000 000</p>	
<p>Аналог №2 Производственно-складской комплекс</p>	
<p>Адрес/Район расположения: Москва, район Перово, Электродная ул., 8С2 Общая площадь зданий кв.м.: 5720 Площадь земельного участка, кв.м.: 2994 Состояние: рабочее Удаленность от центра, км: 12 Тип здания / Класс: производственно - складские здания / С Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – аренда⁷ Источник информации: http://www.cian.ru Стоимость RUR (с НДС): 130 000 000</p>	

⁶ Расстояние определялось по данным <https://yandex.ru/maps>

⁷ С учетом допущений

Аналог №3 Производственно-складской комплекс

Адрес/Район расположения:
Москва, район Печатники, 3-й Угрешский проезд, 8АС2
Общая площадь здания кв.м.: 7105
Площадь земельного участка, кв.м.: 25 000
Состояние: рабочее
Удаленность от центра, км: 9,5
Тип здания / Класс: производственно - складские здания / С
Дополнительная существенная информация:
правовой статус з/у – аренда
Источник информации: <http://www.cian.ru>
Стоимость RUR (с НДС): 470 000 000



Аналог №4 Производственно-складской комплекс

Адрес/Район расположения:
Москва, район Царицыно, Тарный проезд, 3
Общая площадь здания кв.м.: 13637,9
Площадь земельного участка, кв.м.: 47000
Состояние: рабочее
Удаленность от центра, км: 13,5
Тип здания / Класс: производственно - складские здания / С
Дополнительная существенная информация:
правовой статус з/у – аренда
Источник информации: <http://www.cian.ru>
Стоимость RUR (с НДС): 500 000 000



Аналог №5 Производственно-складской комплекс

Адрес/Район расположения:
Московская область, Люберецкий район, Люберцы,
Котельническая ул., 20
Общая площадь здания кв.м.: 9 305,60
Площадь земельного участка, кв.м.: 13700
Состояние: рабочее
Удаленность от центра, км: 21
Тип здания / Класс: производственно - складские здания / С
Дополнительная существенная информация:
правовой статус з/у – собственность
Источник информации: <http://www.cian.ru>
Стоимость RUR (с НДС): 218 000 000



Аналог №6 Производственно-складской комплекс

Адрес/Район расположения:

Люберцы, Котельническая улица, 11

Общая площадь здания кв.м.: 11 008

Площадь земельного участка, кв.м.: 19300

Состояние: рабочее

Удаленность от центра, км: 21

Тип здания / Класс: производственно - складские здания / С

Дополнительная существенная информация:

правовой статус з/у – собственность

Источник информации: <http://www.cian.ru>

Стоимость RUR (с НДС): 331 000 000



В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

1. *Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки*
2. *Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость*
3. *Корректировка на условия финансирования*
4. *Корректировка на время предложения/продажи*
5. *Корректировка на физические характеристики улучшений (зданий)*
6. *Корректировка на масштаб объекта*
7. *Корректировка на местоположение*
8. *Корректировка на размер земельного участка*

Объект оценки представляет собой комплекс зданий производственно-складского назначения. В состав комплекса входят здания специализированного сельскохозяйственного назначения (теплицы).

Для упрощения расчетов, оценщик учитывал все здания как универсальные производственно складские здания путем уменьшения при проведении расчетов размера зданий специализированного сельскохозяйственного назначения (теплиц), на коэффициент 0,77.

Размер корректировочного коэффициента (0,77) отражен в Справочнике оценщика недвижимости 2017. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А. Лейфера. (таблица 137 справочника).

Учет площади зданий специализированного сельскохозяйственного назначения с понижающим коэффициентом 0,77 равнозначен стоимости универсальных производственно складских зданий с площадью в 0,77 раза меньшей, чем площадь зданий специализированного сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, площадью зданий специализированного сельскохозяйственного назначения (теплиц) 195 647,90 кв.м. учитывался в общей площади как универсальные производственно складские здания площадью 150 648,88 кв.м.

Общая площадь всех зданий с учетом функционального назначение составит 171 189,58 кв.м.

Таблица 5-2 Внесение корректировок к объектам-аналогам

Элементы сравнения	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена, рублей с НДС		130 000 000	130 000 000	340 000 000	500 000 000	218 000 000	331 000 000
Площадь здания, кв.м.	171 189,58	3 500	5 720	7 105	13 637,9	9 305,60	11 008
Площадь участка, кв.м.	437 736,00	15 000	2 994	25 000	47 000	13 700	19 300
Цена, рублей за 1 кв. м. зданий с НДС		37 143	22 727	47 854	36 663	23 427	30 069
Удаленность от центра, км.	13	19,5	12	9,5	13,5	21	21
Обеспеченность землей 1 кв.м. зданий	2,56 ⁸	4,29	0,52	3,52	3,45	1,47	1,75
Корректировка на объем прав на недвижимость		0,99	1,00	1,00	1,00	0,99	0,99
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на время предложения/продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на перевод цены предложения в сделку		0,876	0,876	0,876	0,876	0,876	0,876
Корректировка на местоположение (удаленность от центра)		1,25	0,96	0,84	1,02	1,30	1,30
Корректировка на размер зданий		0,73	0,73	0,73	0,79	0,73	0,79
Корректировка на физические характеристики		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость за 1 кв. м., рублей с НДС		29 356	13 911	25 777	25 901	19 282	26 783

⁸ Рассчитывается как отношение площади земельного участка к площади зданий

Объяснения проведенных корректировок:

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки:

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости. Ввиду того, что цена в любой реальной и предполагаемой сделке определенным образом связана со стоимостью объекта недвижимости, часто этот термин используется как синоним стоимости в обмене. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например наличия аналогов или стабильности рынка.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены продажи объектов, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Корректировка определяется, как средняя величина по рынку, уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю.

Размер скидки на торг на основании данных «Справочник оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А. Лейфера. (таблица 163 справочника) и составляет 12,4%.

Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость

Передаваемые права на здания у всех аналогов и оцениваемого объекта идентичные – полное право (собственность), корректировка по данному фактору не проводилась.

Передаваемые права на земельные участки у объекта оценки и аналогов № 2-4 – аренда. Передаваемые права на земельные участки а аналогов № 1, 5 –право собственности.

Размер корректировки определялся на основе Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРК -2017 г / Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки").

Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения.

Согласно данным справочника соотношение между рыночной стоимостью объектов коммерческой недвижимости, реализуемым на рынке с правами собственности и правами долгосрочной аренды на ЗУ для производственно-складской недвижимости составляет 1,010.

Размер корректировки для аналогов № 1 и 5 составит 0,99 (1/1,010)

Корректировка на условия финансирования:

Все предложения о продаже выставлены на открытом рынке, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на время предложения/продажи:

Исходя из среднего срока экспозиции подобного рода объектов недвижимости (от шести месяцев до года) и того факта, что расчетах использована актуальная информация на дату оценки (июнь 2017 г.), корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на местоположение:

На стоимость недвижимости первоочередное влияние имеет месторасположения. В качестве аналогов рассматривались производственно – складские комплексы, расположенные, на разном удалении от центра.

В рамках данного отчета было учтено расстояние до центра исходя из территориальной принадлежности объекта оценки (несмотря на фактическое местоположение за пределами МКАД, исходя из территориального деления объект относится к г. Москва. Для всех аналогов расстояние рассчитывалось так же исходя из удаленности от центра, несмотря на местоположение)

По данным Справочника расчётных данных для оценки и консалтинга (СРК-2017, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е. , правообладатель – ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков»), зависимость на удаленность от центра можно описать следующей формулой:

$$K = \frac{128,34 * \text{Удал}_{\text{оо}}^{-0,547}}{128,34 * \text{Удал}_{\text{оа}}^{-0,547}}$$

Удал – расстояние от центра.

Расчет величины корректировок на удаленность приведен в таблице.

Таблица 5-3 Расчет корректировки

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Расстояние от МКАД	13	19,5	12	9,5	13,5	21	21
Относительная расчетная стоимость	31,55	25,28	32,96	37,46	30,91	24,27	24,27
Корректировка		1,25	0,96	0,84	1,02	1,30	1,30

Корректировка на размер:

Стоимость коммерческой недвижимости, как и стоимость большинства объектов, может быть подвержена так называемой «скидке на опт» что, может влиять на формирование цены за единицу площади (кв. м).

Размер корректировки на размер отражен в «Справочнике оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А. Лейфера. (таблица 81 справочника).

Данные представленные в справочнике ограничены предельным значением на уровне 3000 кв.м. Площадь оцениваемых зданий 171 189,58 кв.м. площадь объектов аналогов от 3 500 кв.м. до 13 637,9 кв.м.

Применяя метод экстраполяции, мы использовали представленную в справочнике таблицу для более крупных объектов посредством увеличения единицы измерения (с 1 кв.м. на 10 кв.м.)

Таблица 5-4 Расчет корректировки

Площадь, кв.м. объект оценки	Цена аналог							
	<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,36	1,41	1,44
100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,34
300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,20	1,22
600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,15
1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,09	1,11
1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Корректировка на физические характеристики улучшений:

В процессе анализа информации о состоянии выбранных объектов-аналогов, Оценщик не выявил каких либо значимых факторов, связанных с состоянием зданий и наличием коммуникаций которые в значительной мере отличали бы аналоги от оцениваемого здания.

Объект оценки и аналоги находятся рабочем состоянии. Корректировка не применялась.

Корректировка на коммуникации:

В процессе анализа информации о состоянии выбранных объектов-аналогов, Оценщик не выявил каких либо значимых факторов, связанных с наличием коммуникаций которые в значительной мере отличали бы аналоги от оцениваемого здания.

Таким образом, Оценщик получил скорректированные на линейные различия, существующие между аналогами и объектом оценки.

Дальнейшим этапом по определению рыночной стоимости объекта недвижимости с помощью сравнительного подхода, является выявление параметров, влияние которых значительно сказывается на рыночной стоимости, но не подвержено прямой корректировке.

Оценщик счел необходимым выделить такой параметр как соотношение площади земельного участка и площади строений.

Очевидно, что данный параметр является одним из существенных при формировании стоимости единого объекта недвижимости:

- Чем больше площадь улучшений, расположенных на земельном участке, тем выше его коммерческая привлекательность;

Для определения степени влияния исследуемого параметра требуется применение математически обоснованных методов регрессионного анализа, позволяющих определить усредненное изменение значения стоимости в зависимости от изменений влияющих факторов.

В связи с этим было принято решение применить для решения задачи оценки стоимости классическую регрессию, основанную на методе наименьших квадратов (МНК).

Метод наименьших квадратов, лежит в основе базовых методов математической статистики (методов обработки результатов наблюдений) - регрессионного и дисперсионного анализа.

Суть метода заключается в вычислении функции, которая наилучшим образом аппроксимирует имеющиеся данные.

Пусть имеется выборка из n известных значений цен объектов-аналогов y_1, y_2, \dots, y_n . И пусть экспертом выделено k характеристик объекта недвижимости, влияющих на результирующее значение стоимости. Обозначим численные значения этих характеристик как $x_{i1}, x_{i2}, \dots, x_{ik}$, $i=1, \dots, n$ для объектов-аналогов и $x_{01}, x_{02}, \dots, x_{0k}$ - для объекта оценки. В собственно линейной модели регрессионная связь ищется в виде:

$$\tilde{y}_i = a_0 + a_1 x_{i1} + a_2 x_{i2} + \dots + a_k x_{ik}, \quad i=1, \dots, n. \quad (1)$$

К этому же виду могут быть приведены степенная

$$\tilde{y}_i = a_0 x_{i1}^{a_1} x_{i2}^{a_2} \dots x_{ik}^{a_k}, \quad i=1, \dots, n \quad (2)$$

и показательная

$$\tilde{y}_i = a_0 a_1^{x_{i1}} a_2^{x_{i2}} \dots a_k^{x_{ik}}, \quad i=1, \dots, n \quad (3)$$

После замены переменных $\tilde{y}'_i = \ln \tilde{y}_i$, $x'_{ij} = \ln x_{ij}$ для $i=1, \dots, n$ и $j=1, \dots, k$, $a'_0 = \ln a_0$ в первом случае и $\tilde{y}'_i = \ln \tilde{y}_i$, $a'_i = \ln a_i$ для $i=1, \dots, n$, $a'_0 = \ln a_0$ - во втором, зависимости (2) и (3) примут вид (1).

Значение \tilde{y}_i , вычисленные с помощью регрессионной зависимости (1) для i -того аналога, могут отличаться от значения стоимости y_i , известного на рынке: $y_i = \tilde{y}_i + \varepsilon_i$. МНК ищет коэффициенты системы уравнений (1), исходя из условия минимизации

$$\sum_{i=1}^n \varepsilon_i^2 \rightarrow \min_a$$

суммы квадратов отклонений:

Получив коэффициенты регрессионной зависимости, можно вычислить значение стоимости \tilde{y}_0 для объекта оценки, подставив в (1) значения $x_{01}, x_{02}, \dots, x_{0k}$ его характеристик. Нельзя, однако, ограничиться этой точечной оценкой. Необходимо оценить точность и надежность полученного результата. Для этих целей может быть использован ряд статистических критериев.

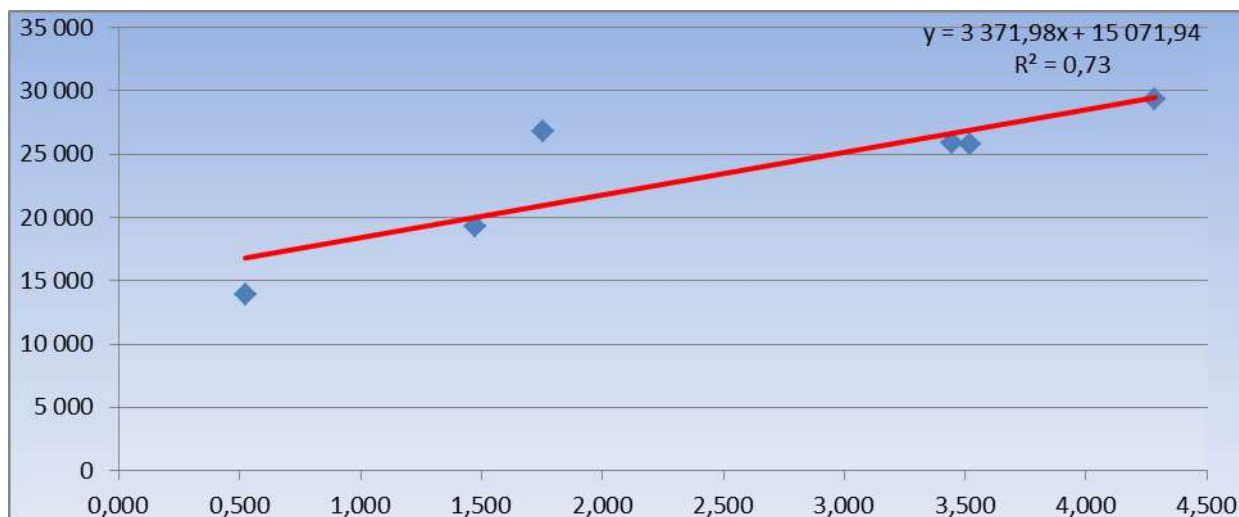
*В ходе математического анализа Оценщик пришел к выводу, что наилучшим образом аппроксимирует, имеющиеся данные линейная функция. Т.е. предполагается, что существует зависимость вида $Y = a * X + b$ между независимой переменной X (Обеспеченность землей 1 кв.м. зданий) и зависимой переменной (Y), то есть ценой объекта.*

Рассмотренная регрессионная модель может быть реализована с помощью табличного процессора EXCEL с использованием функции ЛИНЕЙН.

Таблица 5-5 Массив данных для построения корреляционного уравнения.

Объект	Обеспеченность землей 1 кв.м. зданий. (X1)	Стоимость рублей, за 1 кв. м. (Y)
Аналог №1	4,286	29 356
Аналог №2	0,523	13 911
Аналог №3	3,519	25 777
Аналог №4	3,446	25 901
Аналог №5	1,472	19 282
Аналог №6	1,753	26 783
Объект	2,56	

Графическая интерпретация модели представлена ниже:



Полученное с помощью табличного процессора EXCEL корреляционное уравнение имеет вид:

$$Y = 3\,371,98 * X + 15071,94$$

Оценка меры достоверности анализируемого уравнения регрессии.

Для определения степени значимости полученной функции Оценщику необходимо проделать дополнительные статистические расчеты. Вначале необходимо вычислить коэффициент детерминированности (см. формулу (7)). Для этого определяются для каждой точки из массива данных квадрат разности между прогнозируемым значением и фактическим значением y_i . Сумма этих квадратов разностей называется остаточной суммой квадратов (см. формулу (5)). Затем подсчитывается общая сумма квадратов, которая будет равна сумме квадратов разностей действительных значений \tilde{y}_i и средних значений \bar{y} (см. формулу (4)). После этого вычислим значение коэффициента детерминированности (см. формулу (7)), который показывает, насколько хорошо

уравнение, полученное с помощью регрессионного анализа объясняет взаимосвязи между переменными, а для получения значения статистической значимости модели определим показатель F (см. формулу (6)):

$$Q_R = \sum_{i=1}^n (\tilde{y}_i - \bar{y})^2 \quad (4)$$

$$Q_{ocm} = \sum_{i=1}^n \varepsilon_i^2 = \sum_{i=1}^n (y_i - \tilde{y}_i)^2 \quad (5)$$

$$F = \frac{(n-k-1)Q_R}{kQ_{ocm}}, \quad (6)$$

$$R^2 = \frac{Q_R}{Q_R + Q_{ocm.}} \quad (7)$$

Коэффициент детерминированности $R^2=0,73$, то есть построенная модель объясняет 96% дисперсии цен аналогов, что является хорошим для экономической задачи результатом, учитывая объем ($n=5$) исходной выборки рыночных данных.

В общем случае проверка адекватности многофакторного уравнения регрессии проводится по F-критерию Фишера, который показывает, во сколько раз точнее уравнение регрессии предсказывает результаты опытов лучше, чем среднее значение.

Значение коэффициента Фишера $F = 10,81$ требуется сравнить с критическим значением F-распределения. Положим величину α (уровень значимости) равной 0,25.

$$v_1 = 6 - 1 - 1 = 4$$

$$v_2 = 1$$

Критическое значение F, для уровня значимости 0,1 может быть получено функцией табличного процессора EXCEL ФРАСПОБР (0,25;4;1) и равно 8,58.

Поскольку значение F превышает критический уровень, то гипотеза об отсутствии связи между известными значениями Y и известными значениями X отвергается на уровне более 75%.

Из этого можно заключить, что уравнение регрессии можно использовать для предсказаний оценочной стоимости административных зданий т.к. построенная регрессионная зависимость значима со статистической надежностью (доверительной вероятностью) более 73%.

Подставив параметры для оцениваемого объекта $X=2,56$ в корреляционное уравнение получаем значение 23 694 рублей за 1 квадратный метр зданий.

Исходя из площади зданий 171 189,58 кв.м., стоимость комплекса (здания, сооружения и земельные участки) составит:

4 056 196 161 (четыре миллиарда пятьдесят шесть миллионов сто девяносто шесть тысяч сто шестьдесят один) рубль.

Права на условно свободный земельный участок (в данном случае определяется стоимость права аренды земельного участка) определялись как доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

Таблица 5-6 Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости

№	Назначение объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,14	0,19	0,16
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (гостиницы, дома отдыха, коттеджи) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,21	0,28	0,24
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,20	0,27	0,23

Источник: <https://statrielt.ru/>

Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости в рамках данного отчета принята на уровне 20%.

Таким образом, рыночная стоимость права аренды оцениваемых земельных участков составит 811 239 232 руб.

Разница между стоимостью единого объекта недвижимости и стоимостью условно свободного земельного участка будет приходиться на здания общей площадью 171 189,58 кв.м. и сооружения, расположенные на земельном участке.

Таблица 5-7

Объект	Рыночная стоимость, руб.
Стоимость единого объекта недвижимости из них:	4 056 196 161
Нежилые здания, общей площадью 171 189,58 кв.м., (Москва, ул. Салтыковская, 8) и сооружения	3 244 956 929
Право аренды на земельные участки общей площадью 437 736,00 кв.м.	811 239 232

Источник информации: расчеты Оценщика

Формальное разделение между стоимостью объектов капитального строительства (зданиями) и сооружениями проводилось пропорционально балансовой стоимости.

Таблица 5-8

Объект	Балансовая стоимость, руб.	Доля, %	Рыночная стоимость, руб.
Нежилые здания, общей площадью 171 189,58 кв.м., (Москва, ул. Салтыковская, 8) и сооружения из них:	107 341 559,79	100%	3 244 956 929
Нежилые здания, общей площадью 171 189,58 кв.м., (Москва, ул. Салтыковская, 8).	104 421 073,60	97,28%	3 156 670 044
Сооружения	2 920 486,19	2,72%	88 286 885

Источник информации: расчеты Оценщика

Формальное разделение между стоимостью зданий проводилось пропорционально площади здания.

Таблица 5-9 Разделение стоимости объектов недвижимости

Наименование	Площадь, кв.м.	Доля, %	Рыночная стоимость, руб.
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1073, общей площадью 4 107,7 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 1	4 107,70	2,400%	75 744 407,53
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1018, общей площадью 1 020,6 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 2	1 020,60	0,596%	18 819 471,32
отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1035, общей площадью 834,0 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 3	834,00	0,487%	15 378 639,11
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1033, общей площадью 936,5 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 4	936,50	0,547%	17 268 699,68
отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1034, общей площадью 3 055,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 5	3 055,40	1,785%	56 340 400,41
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1036, общей площадью 215,9 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 6	215,90	0,126%	3 981 112,93
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1047, общей площадью 4 447,6 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 7	4 447,60	2,598%	82 012 032,76
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1037, общей площадью 432,0 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 8	432,00	0,252%	7 965 913,79
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1038, общей площадью 357,3 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 9	357,30	0,209%	6 588 474,53
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1039, общей площадью 659,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 10	659,40	0,385%	12 159 082,29



Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1040, общей площадью 46,9 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 11	46,90	0,027%	864 817,95
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1048, общей площадью 3 080,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 12	3 080,40	1,799%	56 801 390,79
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1049, общей площадью 7,2 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 13	7,20	0,004%	132 765,23
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1041, общей площадью 82,1 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 14	82,10	0,048%	1 513 892,41
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1042, общей площадью 128,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 15	128,40	0,075%	2 367 646,60
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1043, общей площадью 361,2 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 16	361,20	0,211%	6 660 389,03
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1050, общей площадью 38,3 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 17	38,30	0,022%	706 237,26
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1051, общей площадью 181,2 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 18	181,20	0,106%	3 341 258,28
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1044, общей площадью 8,0 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 19	8,00	0,005%	147 516,92
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1046, общей площадью 62 844,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 22	48 390,19	28,267%	892 296 448,26
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1055, общей площадью 43,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 24	43,40	0,025%	800 279,30
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1056, общей площадью 35,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 25	35,40	0,021%	652 762,38
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1045, общей площадью 147,5 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 26	147,50	0,086%	2 719 843,25
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1057, общей площадью 43,3 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 27	43,30	0,025%	798 435,34
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1070, общей площадью 66 458,7 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 28	51 173,20	29,893%	943 614 100,32
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1069, общей площадью 66 344,8 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 32	51 085,50	29,841%	941 996 890,74

Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1060, общей площадью 104,6 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 33	104,60	0,061%	1 928 783,75
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1061, общей площадью 45,3 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 34	45,30	0,026%	835 314,57
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1063, общей площадью 62,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 36	62,40	0,036%	1 150 631,99
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1066, общей площадью 58,7 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 39	58,70	0,034%	1 082 405,41

Источник информации: расчеты Оценщика

Формальное разделение между стоимостью сооружений проводилось пропорционально балансовой стоимости.

Таблица 5-10 Разделение стоимости сооружений

Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Доля, %	Рыночная стоимость, руб.
Площадка для мойки машин с оборотной системой водоснабжения, кадастровый номер 77:03:0010003:1719, общей площадью 124,2 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская, д. 8, соор. 3	704,34	0,024%	21 292,34
Автомобильные дорожки и тротуары № 771, кадастровый номер 77:03:0010003:1718, общей площадью 44 556,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская, д. 8, соор. 4	1 368 935,45	46,87%	41 383 193,82
Автомобильные дорожки и тротуары № 783, кадастровый номер 77:03:0010003:1717, общей площадью 11 734,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская, д. 8, соор. 5	1 470 857,72	50,36%	44 464 324,53
Ограждение территории, кадастровый номер 77:03:0010003:1724, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская, д. 8, соор. 6	79 988,68	2,74%	2 418 073,87

Источник информации: расчеты Оценщика

Формальное разделение между стоимостью земельных участков проводилось пропорционально площади участка.

Таблица 5-9 Разделение стоимости земельных участков

Наименование	Площадь, кв.м.	Доля в общей площади, %	Рыночная стоимость, руб.
Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:03:0010003:1726, общей площадью 437 675,0 кв. м. с адресными ориентирами: Москва, ул. Салтыковская, вл. 8	437 675	99,99%	811 126 183,23
Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:03:0010003:1878, общей площадью 61 кв. м, с адресными ориентирами: Москва, ул. Салтыковская, вл. 8 стр.11	61	0,01%	113 048,95

Источник информации: расчеты Оценщика

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Окончательное, итоговое суждение о величине рыночной стоимости выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого Объекта, полученного в рамках сравнительного подхода.

Поскольку в своих расчётах Оценщик использовал только один подход к оценке (сравнительный), то итоговая величина стоимости будет равна результату, полученному методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Учитывая то, что при расчетах использовался один подход, его весовая доля принята за единицу.

7. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки которое составило:

Таблица 7-1

Объект	Рыночная стоимость, руб.
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1073, общей площадью 4 107,7 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 1	75 744 407,53
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1018, общей площадью 1 020,6 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 2	18 819 471,32
отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1035, общей площадью 834,0 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 3	15 378 639,11
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1033, общей площадью 936,5 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 4	17 268 699,68
отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1034, общей площадью 3 055,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 5	56 340 400,41
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1036, общей площадью 215,9 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 6	3 981 112,93
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1047, общей площадью 4 447,6 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 7	82 012 032,76
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1037, общей площадью 432,0 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 8	7 965 913,79
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1038, общей площадью 357,3 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 9	6 588 474,53
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1039, общей площадью 659,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 10	12 159 082,29
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1040, общей площадью 46,9 кв. м, расположенное по адресу:	864 817,95

Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 11	
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1048, общей площадью 3 080,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 12	56 801 390,79
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1049, общей площадью 7,2 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 13	132 765,23
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1041, общей площадью 82,1 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 14	1 513 892,41
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1042, общей площадью 128,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 15	2 367 646,60
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1043, общей площадью 361,2 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 16	6 660 389,03
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1050, общей площадью 38,3 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 17	706 237,26
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1051, общей площадью 181,2 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 18	3 341 258,28
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1044, общей площадью 8,0 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 19	147 516,92
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1046, общей площадью 62 844,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 22	892 296 448,26
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1055, общей площадью 43,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 24	800 279,30
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1056, общей площадью 35,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 25	652 762,38
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1045, общей площадью 147,5 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 26	2 719 843,25
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1057, общей площадью 43,3 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 27	798 435,34
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1070, общей площадью 66 458,7 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 28	943 614 100,32
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1069, общей площадью 66 344,8 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 32	941 996 890,74
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1060, общей площадью 104,6 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 33	1 928 783,75
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1061, общей площадью 45,3 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 34	835 314,57

Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1063, общей площадью 62,4 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 36	1 150 631,99
Отдельно стоящее нежилое здание, кадастровый номер 77:03:0010003:1066, общей площадью 58,7 кв. м, расположенное по адресу: Москва, ул. Салтыковская, 8, стр. 39	1 082 405,41
Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:03:0010003:1726, общей площадью 437 675,0 кв. м. с адресными ориентирами: Москва, ул. Салтыковская, вл. 8	811 126 183,23
Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:03:0010003:1878, общей площадью 61 кв. м, с адресными ориентирами: Москва, ул. Салтыковская, вл. 8 стр.11	113 048,95
Площадка для мойки машин с оборотной системой водоснабжения, кадастровый номер 77:03:0010003:1719, общей площадью 124,2 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская, д. 8, соор. 3	21 292,34
Автодороги, площадки и тротуары № 771, кадастровый номер 77:03:0010003:1718, общей площадью 44 556,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская, д. 8, соор. 4	41 383 193,82
Автодороги, площадки и тротуары № 783, кадастровый номер 77:03:0010003:1717, общей площадью 11 734,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская, д. 8, соор. 5	44 464 324,53
Ограждение территории, кадастровый номер 77:03:0010003:1724, расположенное по адресу: г.Москва, ул. Салтыковская, д. 8, соор.6	2 418 073,87
ИТОГО	4 056 196 160,88

В соответствии с заданием на оценку Результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений. От Исполнителя не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

Оценщик: _____/Швец П. В./