



CENTROCONSULT ЦЕНТРОКОНСАЛТ

Центр экспертиз и экономико правового консультирования
107023, Москва, Суворовская, д.6, м. Преображенская пл.
Тел.: 8(495)-778-69-68, 8(495)-978-30-86. Т/ф.: 8(495)-963-29-24
www.centroconsult.ru

ОТЧЕТ № 18-06191нд

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого и движимого
имущества, расположенных по адресу: 141400, Московская область,
г. Химки, ул. Заводская, д. 20

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных	9
6.2. Юридическое описание	11
6.3. Экономическое описание	12
6.4. Строительно-техническое описание оцениваемых объектов	12
6.4.1. Общее описание объекта недвижимого имущества	13
6.4.2. Сведения об износе и устареваниях объектов оценки	18
6.5. Анализ местоположения объектов оценки	26
7. АНАЛИЗ РЫНКА	28
7.1. Структура рынка нежилой недвижимости Московского региона	28
7.2. Макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	29
7.3. Анализ рынка складской недвижимости Московского региона	35
7.3.1. Классификация складской недвижимости	35
7.3.2. Краткий обзор рынка складской недвижимости Московского региона по итогам 1 пг. 2018 г.	37
7.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты	44
7.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке продажи складской недвижимости	46
7.3.5. Анализ ликвидности объектов оценки	50
7.3.6. Краткий обзор вторичного рынка объектов движимого имущества	53
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	57
8.1. Этапы проведения оценки	57
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	57
8.3. Подходы к оценке	59
8.3.1. Затратный подход	60
8.3.2. Сравнительный подход	61
8.3.3. Доходный подход	61
8.4. Определение рыночной стоимости объектов оценки	62
8.4.1. Определение рыночной стоимости на основе затратного подхода	62
8.4.2. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода	70
8.4.3. Определение рыночной стоимости на основе доходного подхода	81
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ	90
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	98
1. Нормативные документы	98
2. Справочная литература	98
3. Методическая литература	98
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	99
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	101
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	101
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	109
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	109
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	116
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА	116



CENTROCONSULT
ЦЕНТРОКОНСАЛТ

Центр экспертиз и экономико правового консультирования
107023, Москва, Суворовская, д.6, м. Преображенская пл.
Тел.: 8(495)-778-69-68, 8(495)-978-30-86. Т/ф.: 8(495)-963-29-24
www.centroconsult.ru

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:

Объекты недвижимого имущества, расположенного по адресу: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 20

1. Здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общей площадью 3 168,7 кв.м., инв. №311:090-6222, лит. А,а2,а3,Б,Б1,Б2,Б3,Б4,Б5,Б6,Б2,
2. Встроенное-пристроенные нежилые помещения офисного назначения общей площадью 102 кв.м.
3. Встроенно-пристроенные нежилые помещения сухого неотапливаемого склада общей площадью 400 кв.м.
4. Встроенно-пристроенные нежилые помещения сухого неотапливаемого склада общей площадью 400 кв.м.

Объекты движимого имущества в кол-ве 21 ед., расположенного по адресу: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 20

1. Агрегат холодильный АпК-В6461-Н-22
2. Воздухоохладитель BLE 503B7 для камеры №1
3. Воздухоохладитель INB 564C85 второй
4. Воздухоохладитель INB 564C85 для камеры №2
5. Выключатель T5N400 SAC 1SDAO 54317 R1 автомат. сел
6. Выключатель T5N630 SAC 1SDAO 54396 R1 автомат. сел
7. Компрессор Frascold S 10.52 Y
8. Компрессор HSN-7471-75
9. Лифт грузовой г/п 3200 кг
10. Моноблок BRS150T1284F
11. Моноблок BRS150T655F
12. Откатные ворота
13. Стол из нержавеющей стали
14. Холод. Агрегат на базе компрессора Refcom
15. Холод. Агрегат на базе компрессора Refcom SW1L10000
16. Холодильное оборудование
17. Холодильное оборудование
18. Холодильное оборудование
19. Щит управления винтовым компрессором Bitzer
20. Шкаф управления воздухоохладителями камеры №1
21. Шкаф управления воздухоохладителями камеры №2

Дата проведения оценки: 19 июня 2018 г.

Дата составления Отчета: 30 июня 2018 г.

Дата обследования объекта оценки: 19 июня 2018 г.

Цель и задачи проведения работ:

Цель оценки – определение рыночной стоимости объектов оценки

Задачи оценки: описание и анализ объектов оценки; анализ конкурентного окружения и факторов, влияющих на стоимость; анализ наилучшего способа использования объектов оценки; выбор методов оценки в рамках стандартных подходов к оценке; проведение расчетов; заключение о стоимости; составление отчета об оценке.

Основание для проведения оценки: Договор об оказании услуг №18-06191нд от 19.06.2018 г.

Заказчик оценки: Общество с ограниченной ответственностью «ФИРМА РАДУГА-40»

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование объектов	Подходы к оценке, стоимость с учетом НДС (18%)					
	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход	
	Стоимость на основе затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости	Стоимость на основе сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости	Стоимость на основе доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости
Объекты недвижимого и движимого имущества, расположенные по адресу: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 20, в том числе:						
Здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общей площадью 3 168,7 кв.м., инв. №311:090-6222, лит. А,а2,а3,б,б1,б2,б3,б4,б5,б6,б2, расположенное по адресу: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 20	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	77 569 776	0,5	68 040 060	0,5
Встроенное-пристроенные нежилые помещения офисного назначения общей площадью 102 кв.м.	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	5 493 312	0,5	4 818 440	0,5
Встроенно-пристроенные нежилые помещения сухого неотапливаемого склада общей площадью 400 кв.м.	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	9 106 560	0,5	7 987 788	0,5
Встроенно-пристроенные нежилые помещения сухого неотапливаемого склада общей площадью 400 кв.м.	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	9 106 560	0,5	7 987 788	0,5
Агрегат холодильный АпК-В6461-Н-22	2 774 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Воздухоохладитель BLE 503B7 для камеры №1	1 569 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Воздухоохладитель INB 564C85 второй	1 611 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Воздухоохладитель INB 564C85 для камеры №2	1 640 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Выключатель T5N400 SAC 1SDAO 54317 R1 автомат. сел	40 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Выключатель T5N630 SAC 1SDAO 54396 R1 автомат. сел	46 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Компрессор Frascold S 10.52 Y	61 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Компрессор HSN-7471-75	290 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Лифт грузовой г/п 3200 кг	502 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Моноблок BRS150T1284F	321 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Моноблок BRS150T655F	321 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Откатные ворота	22 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Стол из нержавеющей стали	11 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Холод. Агрегат на базе компрессора Refcom	4 117 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Холод. Агрегат на базе компрессора Refcom SW1L10000	2 459 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Холодильное оборудование	1 026 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-

Наименование объектов	Подходы к оценке, стоимость с учетом НДС (18%)					
	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход	
	Стоимость на	И	Стоимость на	И	Стоимость на	И
Холодильное оборудование	3 625 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Холодильное оборудование	786 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Щит управления винтовым компрессором Bitzer	458 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Шкаф управления воздухоохладителями камеры №1	96 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Шкаф управления воздухоохладителями камеры №2	82 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-

Итоговая величина стоимости объектов оценки (с учетом округления):

Наименование объекта	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
Объекты недвижимого и движимого имущества, расположенные по адресу: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 20, в том числе:	116 912 142,00	99 078 088,00
Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, в т.ч.:	95 055 142,00	80 555 205,00
Здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общей площадью 3 168,7 кв.м., инв. №311:090-6222, лит. А,а2,а3,Б,Б1,Б2,Б3,Б4,Б5,Б6,Б2, расположенное по адресу: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 20	72 804 918,00	61 699 083,00
Встроенно-пристроенные нежилые помещения офисного назначения общей площадью 102 кв.м.	5 155 876,00	4 369 386,00
Встроенно-пристроенные нежилые помещения сухого неотапливаемого склада общей площадью 400 кв.м.	8 547 174,00	7 243 368,00
Встроенно-пристроенные нежилые помещения сухого неотапливаемого склада общей площадью 400 кв.м.	8 547 174,00	7 243 368,00
Рыночная стоимость объектов движимого имущества, в т.ч.:	21 857 000,00	18 522 883,00
Агрегат холодильный АпК-В6461-Н-22	2 774 000	2 350 847
Воздухоохладитель BLE 503B7 для камеры №1	1 569 000	1 329 661
Воздухоохладитель INB 564C85 второй	1 611 000	1 365 254
Воздухоохладитель INB 564C85 для камеры №2	1 640 000	1 389 831
Выключатель T5N400 SAC 1SDAO 54317 R1 автомат. сел	40 000	33 898
Выключатель T5N630 SAC 1SDAO 54396 R1 автомат. сел	46 000	38 983
Компрессор Frascold S 10.52 Y	61 000	51 695
Компрессор HSN-7471-75	290 000	245 763
Лифт грузовой r/n 3200 кг	502 000	425 424
Моноблок BRS150T1284F	321 000	272 034
Моноблок BRS150T655F	321 000	272 034
Откатные ворота	22 000	18 644
Стол из нержавеющей стали	11 000	9 322
Холод. Агрегат на базе компрессора Refcom	4 117 000	3 488 983
Холод. Агрегат на базе компрессора Refcom SW1L10000	2 459 000	2 083 898
Холодильное оборудование	1 026 000	869 492
Холодильное оборудование	3 625 000	3 072 034
Холодильное оборудование	786 000	666 102
Щит управления винтовым компрессором Bitzer	458 000	388 136
Шкаф управления воздухоохладителями камеры №1	96 000	81 356
Шкаф управления воздухоохладителями камеры №2	82 000	69 492

Генеральный директор:
Обоймов С.Г.

Оценщик:
член СРО «РАО».

Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.
Плешкин А.М.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	Объекты недвижимого (4 ед.) и движимого (21 ед.) имущества, расположенные по адресу: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 20
Имущественные права	Право собственности
Правообладатель объекта недвижимости, вид права	Общество с ограниченной ответственностью «ФИРМА РАДУГА-40»; право собственности
Цель и задачи оценки	Цель оценки – определение рыночной стоимости объектов оценки. Задачи оценки: описание и анализ объекта оценки; анализ конкурентного окружения и факторов, влияющих на стоимость; анализ наилучшего способа использования объекта оценки; выбор методов оценки в рамках стандартных подходов к оценке; проведение расчетов; заключение о стоимости; составление отчета об оценке.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки будет использован для целей начальной цены продажи имущества на торгах.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	19 июня 2018 г.
Срок проведения оценки	19 июня 2018 г. по 30 июня 2018 г.
Дата составления отчета	30 июня 2018 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	1. Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. 2. Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки (пункт «Предполагаемое использование результатов оценки» Задания на оценку). 3. Согласно Федеральному Стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно Заданию на оценку, указание возможных границ интервала не требуется.
Иная информация, предусмотренная Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)	
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Нежилое отдельно стоящее здание. Выписка из ЕГРП №99/2018/124922496 от 26.06.2018г. (Приложение 4)
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Техническая документация БТИ на объект недвижимости (Приложение 4) Техническая документация на объекты движимого имущества (Приложение 4)

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Организационно-правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью Полное наименование - Общество с ограниченной ответственностью «ФИРМА РАДУГА-40» ОГРН – 1025006174907; Дата присвоения ОГРН – 05.11.2002г. Место нахождения – 141400, Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 20
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович; Адрес почтовый: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3. Номер контактного телефона: 495-640-65-05; Электронная почта: www.centroconsult.ru ; Паспорт: серия 45 06 №954095. Выдан: 26.01.2004 Паспортным столом №1 ОВД Тверского района города Москвы, код подразделения: 772-114 Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00486 от 29.10.2014 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 041272, рег. №Д -333/12, 24.12.2012, РГБОУ ВПО. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис (Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»): № 433-084498/17, срок действия договора страхования с 01.01.2018 по 31.12.2018. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи: 25 декабря 2017 г. Стаж работы в оценочной деятельности 6 лет (с 2012 г.) Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертиз и экономико-правового регулирования «Центроконсалт»; Сокращенное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: ООО «Центроконсалт»; ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 1037739178410 Дата присвоения ОГРН: 30.03.2000 г. Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Страховой полис (Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»): № 433-058558/17, срок действия договора страхования с 10.09.2017 по 09.09.2018. Страховая сумма (лимит ответственности страховщика по каждому страховому случаю) 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Дата выдачи: 08 сентября 2017 г. Место нахождения: юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 121170, г. Москва, Кутузовский проспект, д. 36, корп. 8, офис 24. Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 6, стр. 4, комната 10
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 данного Закона	отсутствует аффилированность.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

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

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объекты оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объекты оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объектов.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объекты оценки будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объектах оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
11. Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами промежуточные расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
12. В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, т.к. они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.
13. Согласно ст. 12 Федеральный закон от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (Часть дополнительно включена с 22 июля 2014 года Федеральным законом от 21 июля 2014 года N 225-ФЗ). Исходя из этого, Оценщик определил срок действия отчета – не более 6 месяцев с даты составления отчета.
14. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО «РАО»), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты и Правила СРО «РАО»:

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями).
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. №328);
- Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2017 Международного совета по стандартам оценки (MCCO);
- Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2016 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, уставленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывались на информации об объектах оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся

сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

С целью оценки степени пригодности объектов для коммерческого использования были осмотрены как объект оценки, так и прилегающая зона (окружение).

В период проведения осмотра, Оценщиком было проведено общее обследование объектов – сделаны фотографии, проведен осмотр прилегающей территории.

Оценщик проводит анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

Достаточный – удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

Достаточный – включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в *Приложении 4* к Отчету)

Таблица 6.1

№ п/п	Вид документации/Наименование документа (документы в копиях)
Юридическая документация	
1	Выписка из ЕГРП №99/2018/124922496 от 26.06.2018г. на нежилое отдельно стоящее здание
2	Свидетельство о регистрации права собственности серия 50-НБ № 621201 от 25.09.2007г.
Техническая документация	
3	Технический паспорт по состоянию 12.04.2007 г.
4	Кадастровый паспорт здания от 25.12.2018г.
5	Экспликации, поэтажные планы
6	Техническая документация и сведения о балансовой стоимости на объекты движимого имущества
Иная документация	
7	Иные сведения в рамках Договора об оказании услуг по оценке №18-06191нд от 19.06.2018 г.

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета);
- прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщики осуществляли поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

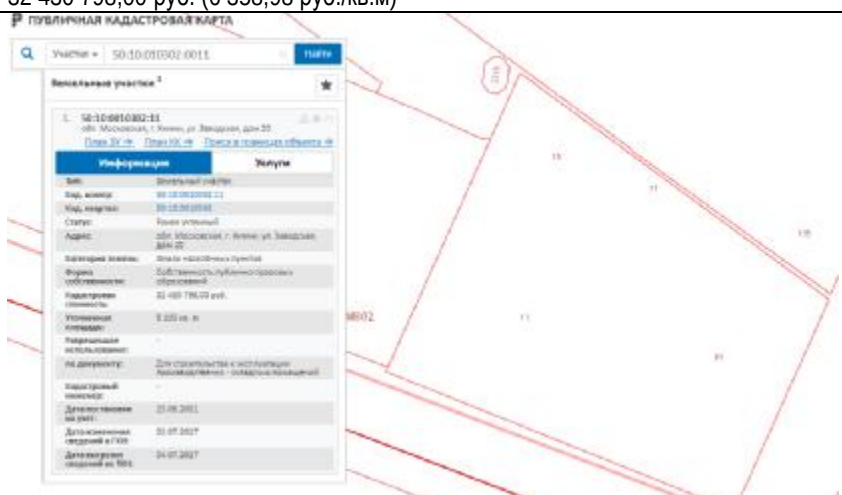
Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), - достоверна.

6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

На дату оценки Заказчиком были предоставлены копии правоустанавливающих документов на оцениваемый объект недвижимости. Таким образом, описание юридического статуса Объекта оценки было составлено Оценщиком на основании анализа указанных документов.

Таблица 6.2

Параметр	Значение параметра
Объекты оценки (недвижимость)	Здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общей площадью 3 168,7 кв.м., инв. №311:090-6222, лит. А, а2, а3, Б, Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6, Б2, расположенное по адресу: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 20
Объекты оценки (движимое имущество)	Объекты движимого имущества в кол-ве 21 ед., расположенные по адресу: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 20
Правообладатель объекта недвижимости, вид права	Общество с ограниченной ответственностью «ФИРМА РАДУГА-40»; право собственности
Правоустанавливающие Документы на здание	Выписка из ЕГРП №99/2018/124922496 от 26.06.2018г. на нежилое отдельно стоящее здание
Функциональное назначение согласно документации БТИ	Складской комплекс
Текущее использование	Складской комплекс
Земельный участок, выделенный для эксплуатации имущественного комплекса	
Общая площадь, кв.м	5 100,0
Форма собственности	Собственность публично-правовых образований
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для строительства и эксплуатации производственно - складских помещений
Кадастровый номер	50:10:010302:0011
Кадастровая стоимость	32 430 798,00 руб. (6 358,98 руб./кв.м)
Геометрическая форма в плане (pkk5.rosreestr.ru): приближенная к правильной трапецевидной	
Сервитуты	Сервитуты: предполагается, что на весь участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

1. Оцениваемые объекты не обременены дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке объектов.
2. Юридическая экспертиза прав не производилась.

Вывод: При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемые объекты Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа копий правоустанавливающих документов на оцениваемые объекты и устных данных Заказчика. В результате проведения анализа, Оценщик заключил, что на дату оценки права на здание зарегистрированы в установленном порядке. Оцениваемый объект недвижимости принадлежит на правах собственности одному юридическому лицу: Обществу с ограниченной ответственностью «ФИРМА РАДУГА-40».

6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Экономическое описание объектов оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объектов и порядке их учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. Согласно ст.17 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона РФ от 14.11.2002 г. №143-ФЗ в отчете необходимо указать балансовую стоимость объекта оценки в случае, если объект принадлежит на праве собственности юридическому лицу. Согласно ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» содержится уточнение, что сведения о балансовой стоимости указываются в отчете об оценке только при наличии подобных сведений.

В данном случае сведения о балансовой стоимости объектов недвижимости Заказчиком не представлены.

Вывод: Заказчиком не была предоставлена информация о балансовой стоимости рассматриваемых объектов недвижимости. Данный фактор не оказывает влияние на результат рыночной стоимости.

Сведения о балансовой стоимости объектов движимого имущества.

Таблица 6.3.

№ п.п.	Наименование объекта (полное)	Инвентарный номер	Год принятия к учёту	Первоначальная стоимость, руб.
1	Агрегат холодильный АпК-В6461-Н-22	00000014	2006	8 668 368,69
2	Воздухоохладитель BLE 503B7 для камеры №1	00000020	2007	8 177 016,21
3	Воздухоохладитель INB 564C85 второй	00000006	2007	11 996 576,51
4	Воздухоохладитель INB 564C85 для камеры №2	00000022	2007	10 153 460,00
5	Выключатель T5N400 SAC 1SDAO 54317 R1 автомат. сел	00000023	н/у	5 363 933,34
6	Выключатель T5N630 SAC 1SDAO 54396 R1 автомат. сел	00000024	н/у	2 419 000,00
7	Компрессор Frascold S 10.52 Y	00000036	н/у	3 228 483,34
8	Компрессор HSN-7471-75	00000034	н/у	2 994 952,38
9	Лифт грузовой г/п 3200 кг	00000011	н/у	1 140 666,66
10	Моноблок BRS150T1284F	00000041	н/у	18 430 474,62
11	Моноблок BRS150T655F	00000043	2002	1 368 800,00
12	Откатные ворота	00000004	н/у	1 140 666,66
13	Стол из нержавеющей стали	00000019	н/у	912 533,34
14	Холод. Агрегат на базе компрессора Refcom	00000013	2005	403 166,66
15	Холод. Агрегат на базе компрессора Refcom SW1L10000	00000009	2004	126 709,52
16	Холодильное оборудование	00000001	2004	126 709,52
17	Холодильное оборудование	00000010	2004	126 709,52
18	Холодильное оборудование	00000021	2004	
19	Щит управления винтовым компрессором Bitzer	00000042	2004	
20	Шкаф управления воздухоохладителями камеры №1	б/н	2007	
21	Шкаф управления воздухоохладителями камеры №2	б/н	2007	

6.4. СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости объектов недвижимости – нежилое 3-х эт. ОСЗ, встроенно-пристроенные помещения в кол-ве 3 ед., расположенным по адресу: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 20 и объектов движимого имущества в кол-ве 21 ед.

Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании следующих источников информации:

- копия выписки из технического паспорта на оцениваемый объект недвижимости;
- устные данные Заказчика;
- данные, полученные Оценщиком в результате проведения визуального осмотра объектов оценки.

6.4.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Таблица 6.4.1.

Общее описание объектов недвижимого имущества

Наименование объекта оценки	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Площадь застройки, кв.м.	Строительный объем, куб. м	Высота, м	Износ по техпаспорту БТИ
Здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общей площадью 3 168,7 кв.м., инв. №311:090-6222, лит. А,а2,а3,Б,Б1,Б2,Б3,Б4,Б5,Б6,Б2, расположенное по адресу: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 20	н/д, ориентировочно до 2007	3 168,7 в т.ч.: - основная 2 476,3 кв.м - вспомогательная 692,4 кв.м	1 675,9	17 942,0	6,39 (max)	16% по состоянию на 2007 г.
Основные конструктивные элементы						
Фундаменты ж/бетонные, стены кирпичные, панельные, сэндвич; перекрытия железобетонные, крыша железная						
Техническое состояние здания						
Хорошее (физический износ до 30%, согласно визуального осмотра Оценщика по состоянию на дату проведения оценки)						
Тип и состояние отделки						
Отделка простая (Класс есопоту) по нормативам производственно-складских помещений состояние отделки рабочее, в части помещений требуется локальный косметический ремонт.						
Обеспеченность инженерными коммуникациями/ Состояние инженерного оборудования						
Центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение. Ремонт не требуется						
Наличие прилегающей территории, парковочных мест						
Прилегающая частично огороженная территория с достаточным количеством машиномест						

Источник информации: данные Заказчика (техническая документация), визуальный осмотр Оценщика

Общее описание объектов недвижимого имущества

Таблица 6.4.2.

Наименование объекта оценки	Год постройки	Общая площадь , кв. м	Тип и состояние отделки	Обеспеченность инженерными коммуникациями	Техническое состояние
встроенное-пристроенные нежилые помещения офисного назначения общей площадью 102 кв.м.	н/д, ориентирова чно до 2017	102,0	Простая офисная	Центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электро-освещение. Ремонт не требуется	хорошее
встроенно-пристроенные нежилые помещения сухого неотапливаемого склада общей площадью 400 кв.м.		400,0	сэндвич	Электричество, не отапливаемый	хорошее
встроенно-пристроенные нежилые помещения сухого неотапливаемого склада общей площадью 400 кв.м.		400,0	сэндвич	Электричество, не отапливаемый	хорошее
Основные конструктивные элементы					
Фундаменты ж/бетонные, стены кирпичные, панельные, сэндвич; перекрытия железобетонные, крыша железная					
Техническое состояние здания					
Хорошее (физический износ до 30%, согласно визуального осмотра Оценщика по состоянию на дату проведения оценки)					

Источник информации: данные Заказчика (техническая документация), визуальный осмотр Оценщика

Вывод: Факторов, ограничивающих использование здания и встроенно-пристроенных помещений по функциональному назначению (складской комплекс), не выявлено. Здание и помещения в текущем состоянии полностью пригодны к эксплуатации.

Фотографии нежилого здания общей площадью 3 168,7 кв.м



Фото 1-2. Фасады нежилого здания. Огороженная охраняемая территория.



Фото 3-4. Фасады нежилого здания. Огороженная охраняемая территория.



Фото 5-6. Фасады нежилого здания. Огороженная охраняемая территория.



Фото 7-8. Фасады нежилого здания. Идентификация адреса



Фото 9-10. Грузовой пандус.



Фото 11-12. Грузовой пандус.



Фото 13-14. Внутренние помещения складского назначения



Фото 15-16. Внутренние помещения складского назначения



Фото 17. Внутренние помещения складского назначения



Фото 18-20. Внутренние помещения производственно-складского и свободного назначения



Фото 21-23. Внутренние помещения производственно-складского и свободного назначения.



Фото 24-26. Внутренние помещения производственно-складского и свободного назначения.



Фото 27-29. Внутренние помещения административно-офисного и бытового назначения.

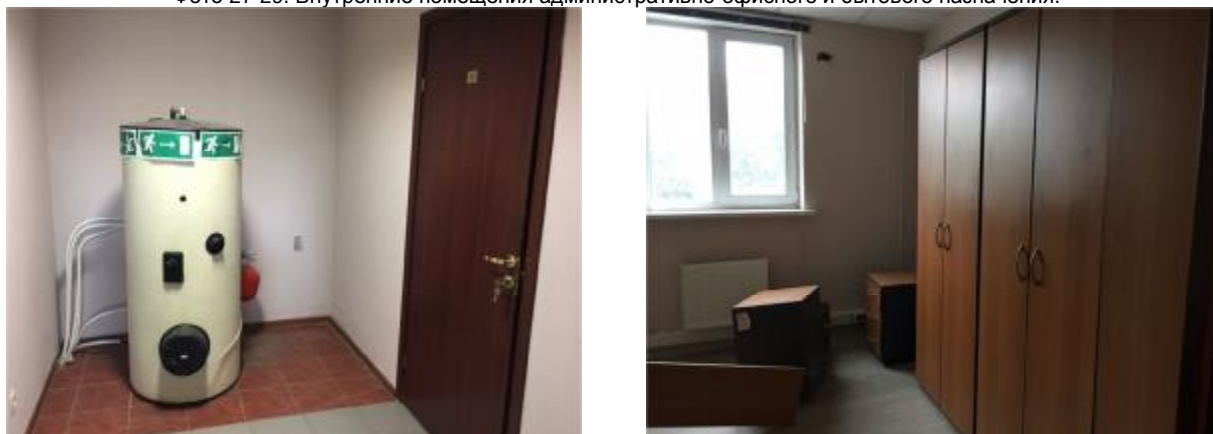


Фото 30-31. Внутренние помещения административно-офисного и бытового назначения.



Фото 32-34. Внутренние помещения административно-офисного и бытового назначения.



Фото 35. Подъездные пути к имущественному комплексу



Фото 36-37. Окружающая инфраструктура

6.4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Устаревание (*obsolescence*) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2017).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right),$$

где: AD – накопленный износ;
D – физический износ;
FO – функциональное устаревание;
EO – внешнее устаревание.

Физический износ (deterioration) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустраимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустраимым.

Функциональное устаревание (functional obsolescence) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов (*Источник: глоссарий терминов МСО 2017*).

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустраимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустраимым.

Внешнее (экономическое) устаревание (external obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту (*Источник: глоссарий терминов МСО 2017*).

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения).

Расчет величины физического износа

Рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;
- Экспертный метод;
- Метод разбивки.

Метод компенсации затрат. Величина физического износа, в общем виде, приравнивается к затратам на его устранение.

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$И_{физ} = \frac{Вх}{Всс} \times 100\%, \text{ где}$$

- Вх – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
- Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Метод эффективного возраста. Базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

$$И_{физ} = \frac{Вэ}{Всс} \times 100\% = \frac{(Всс - Вост)}{Всс} \times 100\% = \left(1 - \frac{Вост}{Всс}\right) \times 100\%, \text{ где}$$

– Вэ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;

- Вост – остающийся срок экономической жизни;
- Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

На рис.6.1. приведена графическая интерпретация этих понятий.



Рисунок 6.1. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Метод срока жизни предполагает, что потеря стоимости здания или его элемента в результате накопленного физического износа пропорциональна эффективному возрасту здания, то есть имеет место соотношение:

$$\frac{D}{CR} = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}},$$

где D - физический износ, ден. ед.;
CR - затраты на воспроизводство/замещение, ден.ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times CR, \text{ ден. ед.};$$

или

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times 100, \text{ \%}.$$

При расчете физического износа методом срока жизни присутствует значительный элемент субъективизма в определении *эффективного возраста* ($T_{ЭВ}$) и *срока экономической жизни* ($T_{ЭЖ}$).

Метод разбивки. Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- Исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменяться в процессе эксплуатации здания);
- Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустраняемого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод. (Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/943.html>)

Экспертный метод.

В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий» № 404. Величина износа определяется, согласно метода нормативного срока службы, каждого конструктивного элемента. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов.

В данном отчете оценка физического износа проводилась экспертным методом. Год постройки здания не установлен – ориентировочно до 2007 года. Поскольку, в течение срока жизни здания в нем производились текущие планово-предупредительные ремонтные работы для поддержания в рабочем состоянии, то в настоящем Отчете величина физического износа

объекта определялась методом оценки технического состояния по следующей шкале экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости, приведенной далее.

Таблица 6.4.3.

Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Очень хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке.
21-40	Хорошее	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Удовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней
61-80	Неудовлетворительное	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Аварийное	Здание/сооружение в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Источник «Методика определения физического износа гражданских зданий». Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404

В соответствии с «Методикой определения износа гражданских зданий» (источник информации: <http://www.alppp.ru/law/zakonodatelstvo-o-zhilische/inye-voprosy/1/metodika-opredeleniya-fizicheskogo-iznosa-grazhdanskih-zdaniy.pdf>) техническое состояние здания складского комплекса, может быть охарактеризовано как хорошее, что подтверждается также показаниями «Шкалы экспертных оценок».

Расчет величины функционального устаревания

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

На рис. 6.2. представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.

Рисунок 6.2. Основные виды функционального устаревания¹

¹ <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

Здание складского комплекса в полной мере соответствует объемно-планировочным и конструктивным решениям, применяемым в настоящее время при строительстве промышленных зданий. На основании выше изложенного, функциональный износ Оценщиком был определен на уровне 0%.

Расчет величины внешнего устаревания

Экономическое устаревание имущества проявляется в потере стоимости или уменьшении полезности объектов оценки в результате изменения внешних условий (социально-экономическая обстановка в районе, регионе, отрасли, экологическое окружение, нормативно-законодательная база, состояние рынка, транспортное, торговое и иное обслуживание объектов и его инфраструктуры).

В настоящее время практически не существует способов определения внешнего износа, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом. Местоположение объектов оценки, их объемно-планировочные решения, а также состояние рынка складской недвижимости Московского региона позволяют полагать Оценщику, что в данном случае не возникает потерь вследствие **экономического (внешнего) устаревания здания**.

Расчет величины совокупного накопленного износа недвижимости

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился по формуле.

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right)$$

Результаты расчета представлены ниже.

Таблица 6.4.3.

Наименование	Физический износ	Экономическое и внешнее устаревание	Накопленный износ
Нежилое здание, назначение: складское, до 2007г.п.	20%	0%	20%

Источник: расчеты Оценщика

Расчет величины совокупного накопленного износа объектов движимого имущества

Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации или конструктивных дефектов имущества. Такой тип износа может быть как восстановимым, так и не восстановимым.

В рамках настоящего отчета физический износ оцениваемого имущества определен методом экспертных оценок физического состояния.

Метод экспертных оценок физического состояния заключается в том, что эксперт(ы) назначает(ют) экспертные оценки физического состояния на основе данных заказчика. Экспертная оценка физического состояния носит качественный характер. Чтобы эксперты руководствовались едиными критериями при назначении оценок, используют табл. 6.4.4

Таблица 6.4.4.

Шкала экспертной оценки физического состояния имущества

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Коэффициент физического состояния, %	Условное обозначение
Новое	Новое, установленное и ещё не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5	Н
Очень хорошее	Практически новое, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены, каких либо частей	6-15	ОХ
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16-35	Х

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Коэффициент физического состояния, %	Условное обозначение
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей таких, как подшипники, вкладыши и др.	36-60	УД
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, другие ответственные узлы	61-80	УП
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	81-90	НУ
Не пригодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91-100	НП

Таблица 6.4.5.

Техническое описание объектов оценки

№ п.п.	Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Техническое состояние объекта оценки	Физический износ, %
1	Агрегат холодильный АпК-В6461-Н-22	00000014	удовлетворительное	40
2	Воздухоохладитель BLE 503B7 для камеры №1	00000020	удовлетворительное	40
3	Воздухоохладитель INB 564C85 второй	00000006	удовлетворительное	40
4	Воздухоохладитель INB 564C85 для камеры №2	00000022	удовлетворительное	40
5	Выключатель Т5N400 SAC 1SDAO 54317 R1 автомат. сел	00000023	удовлетворительное	40
6	Выключатель Т5N630 SAC 1SDAO 54396 R1 автомат. сел	00000024	удовлетворительное	40
7	Компрессор Frascold S 10.52 Y	00000036	удовлетворительное	40
8	Компрессор HSN-7471-75	00000034	удовлетворительное	40
9	Лифт грузовой г/п 3200 кг	00000011	удовлетворительное	40
10	Моноблок BRS150T1284F	00000041	удовлетворительное	40
11	Моноблок BRS150T655F	00000043	удовлетворительное	40
12	Откатные ворота	00000004	удовлетворительное	40
13	Стол из нержавеющей стали	00000019	удовлетворительное	40
14	Холод. Агрегат на базе компрессора Refcom	00000013	удовлетворительное	40
15	Холод. Агрегат на базе компрессора Refcom SW1L10000	00000009	удовлетворительное	40
16	Холодильное оборудование	00000001	удовлетворительное	40
17	Холодильное оборудование	00000010	удовлетворительное	40
18	Холодильное оборудование	00000021	удовлетворительное	40
19	Щит управления винтовым компрессором Bitzer	00000042	удовлетворительное	40
20	Шкаф управления воздухоохладителями камеры №1	б/н	удовлетворительное	40
21	Шкаф управления воздухоохладителями камеры №2	б/н	удовлетворительное	40

Функциональное устаревание (*functional obsolescence*) – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Обычно оно вызвано несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как производительность, энергоэффективность, возможность наращивания/модернизации и т.д. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае устаревание считается неустранимым.

Шкала экспертных оценок функционального устаревания

Описание состояния		Величина устаревания, %
Объекты, прямые аналоги по которым на дату оценки выпускаются, соответствуют предъявляемым к ним техническим и потребительским требованиям и пользующиеся устойчивым спросом на данном сегменте рынка.		0
Невысокотехнологичное, металлоемкое оборудование (трансформаторы, станки без электронных систем управления, грузоподъемное оборудование и т.п.) аналоги которого выпускаются на дату оценки	прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	0-5%
	модернизированные аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие технические, экономические и потребительские преимущества	5-10%
Невысокотехнологичное, металлоемкое оборудование (трансформаторы, станки без электронных систем управления, грузоподъемное оборудование и т.п.) прямые аналоги которого не выпускаются на дату оценки	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, наличие выпускаемых запасных частей.	10-20%
	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей.	20-30%
Высокотехнологическое оборудование промышленного назначения, чувствительное к влиянию технического прогресса (оборудование с электронной системой управления, управляющие электронные системы и т.д.)	прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	0-20%
	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей.	20-50%
Высокотехнологическое оборудование общего назначения, чувствительное к влиянию технического прогресса (оргтехника, телефония, компьютеры, бытовая техника и т.д.)	прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	0-20%
	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам.	20-70%

Исходя из представленных данных, оцениваемое имущество можно отнести к объектам не чувствительным к влиянию технического прогресса. Для оцениваемых объектов функциональное устаревание отсутствует.

Внешнее (экономическое) устаревание (*external obsolescence*) потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту (*Источник: глоссарий терминов МСО 2011*).

Основными причинами внешнего экономического устаревания могут быть:

- а) сократившийся спрос на продукцию, которую изготавливают на оцениваемом оборудовании;
- б) возросшая конкуренция с импортными изделиями приводит к обесценению отечественного оборудования для производства продукции того же назначения;
- в) затруднения в снабжении сырьем или комплектующими изделиями производителей машин, возросшие затраты на сырье и коммунальные услуги, инфляция, высокие ставки процента, рост налогов в сочетании с неблагоприятной конъюнктурой рынка приводят к падению прибыли в ряде сфер производства, что обесценивает применяемое там технологическое оборудование.

Внешнее устаревание объекта оценки отсутствует.

Накопленный износ

$$K_c = 1 - (1 - K_{\text{физ.}}) \times (1 - K_{\text{функ.}}) \times (1 - K_{\text{внеш.}}),$$

где $K_{\text{физ.}}$ — коэффициент физического износа,
 $K_{\text{функ.}}$ — коэффициент функционального устаревания
 $K_{\text{внеш.}}$ — коэффициент внешнего (экономического) устаревания.

Тогда накопленный износ оцениваемого объекта на дату оценки составит:

Таблица 6.4.7

№ п.п.	Наименование объекта	Инвентарный номер	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее (экономическое) устаревание, %	Накопленный износ, %
1	Агрегат холодильный АпК-В6461-Н-22	00000014	40	0	0	40
2	Воздухоохладитель BLE 503B7 для камеры №1	00000020	40	0	0	40
3	Воздухоохладитель INB 564C85 второй	00000006	40	0	0	40
4	Воздухоохладитель INB 564C85 для камеры №2	00000022	40	0	0	40
5	Выключатель T5N400 SAC 1SDAO 54317 R1 автомат. сел	00000023	40	0	0	40
6	Выключатель T5N630 SAC 1SDAO 54396 R1 автомат. сел	00000024	40	0	0	40
7	Компрессор Frascold S 10.52 Y	00000036	40	0	0	40
8	Компрессор HSN-7471-75	00000034	40	0	0	40
9	Лифт грузовой г/п 3200 кг	00000011	40	0	0	40
10	Моноблок BRS150T1284F	00000041	40	0	0	40
11	Моноблок BRS150T655F	00000043	40	0	0	40
12	Откатные ворота	00000004	40	0	0	40
13	Стол из нержавеющей стали	00000019	40	0	0	40
14	Холод. Агрегат на базе компрессора Refcom	00000013	40	0	0	40
15	Холод. Агрегат на базе компрессора Refcom SW1L10000	00000009	40	0	0	40
16	Холодильное оборудование	00000001	40	0	0	40
17	Холодильное оборудование	00000010	40	0	0	40
18	Холодильное оборудование	00000021	40	0	0	40
19	Щит управления винтовым компрессором Bitzer	00000042	40	0	0	40
20	Шкаф управления воздухоохладителями камеры №1	б/н	40	0	0	40
21	Шкаф управления воздухоохладителями камеры №2	б/н	40	0	0	40

Вывод:

Строительно-техническое описание Объектов оценки было составлено на основании результатов визуального осмотра, проведенного Оценщиком, а также документов, предоставленных Заказчиком. Проведенное строительно-техническое описание рассматриваемого объекта позволило сделать следующие заключения:

- **учитывая конструктивные особенности здания, планировку помещений, состояние внутренней отделки, Оценщик счел целесообразным отнести объект оценки к производственно-складской (свободного назначения) недвижимости;**
- **здание обеспечено всеми необходимыми центральными инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение;**
- **на дату оценки помещения здания поддерживаются в рабочем состоянии, часть помещений нуждается в локальном косметическом ремонте.**
- **все оцениваемые объекты движимого имущества находятся в удовлетворительном техническом состоянии, техническое обслуживание проводилось своевременно.**

6.5 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки находятся в г. Химки, Московской области. Имущественный комплекс находится на 2-ой линии домов (внутриквартальное расположение), в 3-х км от МКАД. Имеет непосредственный выезд на Ленинградское шоссе – магистраль федерального значения.

Ближайшее окружение – промышленно-коммунальная застройка в окружении жилых кварталов; торгово-сервисная инфраструктурой вдоль Ленинградского шоссе.

Ниже представлена иллюстрация местоположения объекта оценки на карте г. Химки.

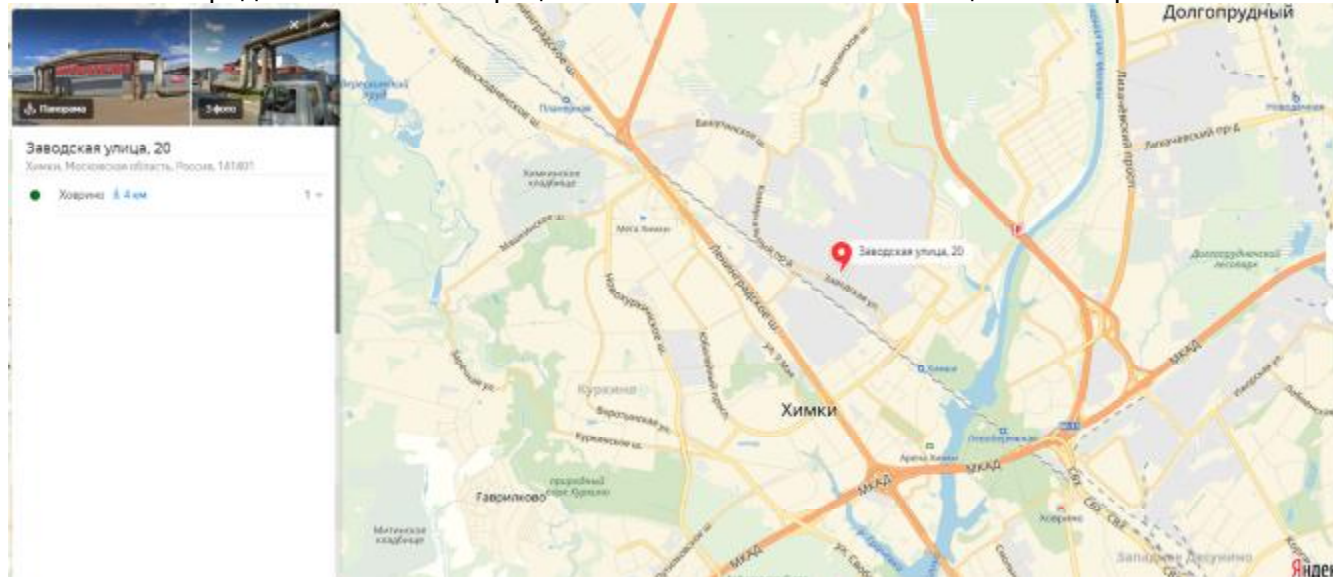


Рис.6.5.1. Месторасположение объектов оценки на карте Московской области

Химки — город (с 1939) областного подчинения в Московской области России.

Один из крупнейших городов-спутников Москвы. Население — 250 688 чел. (2018). Химки — третий по населению подмосковный город после Балашихи (468 221 чел.) и Подольска (293 765 чел.).

Химкинский район упразднён в 2005 г. Образует административно-территориальную единицу (город областного значения с административной территорией) и одноимённое муниципальное образование городской округ Химки.

Расположен на берегу канала имени Москвы. Город непосредственно примыкает к северо-западу Москвы (граница проходит по Московской кольцевой автомобильной дороге), а также с запада, севера и востока опоясывает эксклавные московские районы Куркино и Молжаниновский.

Территория, которая составляла город Химки до присоединения соседних населённых пунктов в 2004 году, пересекается Ленинградским шоссе и условно делится на две части: Старые и Новые Химки. В их составе выделяют «номерные» микрорайоны, а также жилые районы Лобаново, Юбилейный, Бутаково, Новобутаково и Новокуркино.

После включения в состав города Химки соседних населённых пунктов, в 2005 году были образованы 7 новых микрорайонов, некоторые из которых разделены на кварталы. При этом согласно уставу городского округа Химки выделяется 9 внутригородских территорий.

Промышленность

- НПО «Энергомаш» — разработка и выпуск ракетных двигателей большой мощности, в том числе РД-180, поставляемых в США для первой ступени РН Атлас-5.
- МКБ «Факел» — разработка зенитных ракетных систем.
- НПО им. Лавочкина — разработка непилотируемых средств и космических аппаратов исследовательского и оборонного назначения.
- Центр высоких технологий ХИМРАР.
- НПО по производству древесных плит, по механизированному строительству, выпуску инструмента и отделочных машин.
- Комбинат художественных работ.

Торговля

В 2000 году в городе открылся первый в России магазин крупнейшего в мире мебельного ретейлера ИКЕА, который впоследствии стал частью торгового комплекса МЕГА. К 2005 году химкинский комплекс МЕГА являлся крупнейшим на тот момент торговым центром России и включал в себя гипермаркет французской торговой сети Ашан, строительный магазин ОБИ, магазины сетей Калинка-Стокман, М-Видео и десятки других магазинов и предприятий обслуживания. В городе работают магазины торговых сетей: ИКЕА, МЕГА, Ашан, ОБИ, Калинка-Стокман, Лига (Ростикс, Спортмастер, Карусель, Перекрёсток, Снежная королева), М-Видео, Му-Му, Монетка, Пятерочка, Рольф, Гранд. Эльдorado, Евросеть, Леруа Мерлен, Магнит, Азбука вкуса.

Транспорт

Химки расположен в 20 км к Северо-Западу от центра Москвы. С Москвой город связан Ленинградским шоссе и Октябрьской железной дорогой. Через город проходит автомагистраль Москва — Санкт-Петербург М10 Е 105. Кроме того, через Химкинский лес проложена новая скоростная трасса Москва — Санкт-Петербург: 23 декабря 2014 года был открыт для движения пролегающий по Химкинскому лесопарку участок трассы до аэропорта Шереметьево, в настоящий момент трасса доходит до г. Солнечногорска, ведется строительство продолжения трассы до г. Клин.

Октябрьская железная дорога, проходящая через город и территорию городского округа Химки, связывает Химки с такими городами, как Москва, Зеленоград, Солнечногорск, Клин, Тверь, Конаково. Главные железнодорожные «ворота» города — станция Химки. Время в пути от Ленинградского вокзала — 25 минут.

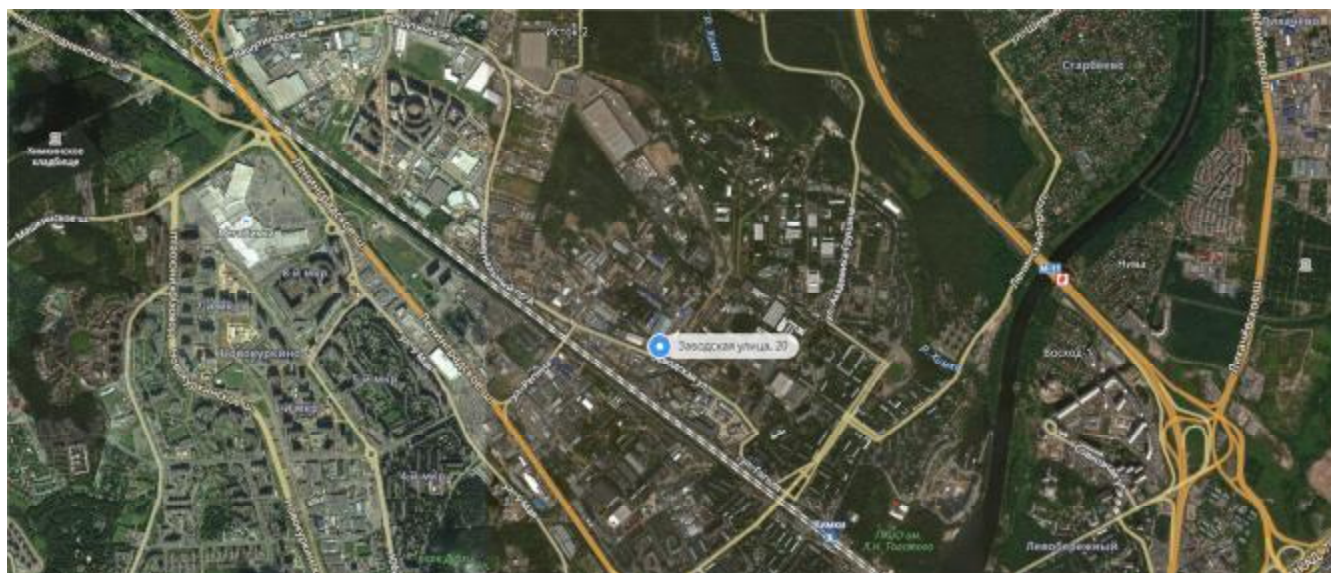


Рис.6.5.2. Локальное месторасположение объектов; характер окружающей инфраструктуры.

Выводы: на основании вышеизложенного необходимо отметить, что объект недвижимости имеет достаточную инвестиционную привлекательность при условии текущего использования в связи со следующими факторами:

- удаление от МКАД на расстояние не более 3-х км,
- непосредственная близость Ленинградского шоссе;
- развитая инфраструктура

7. АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

7.1. СТРУКТУРА РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Рынок коммерческой недвижимости Москвы является самым ёмким рынком на территории России, как по суммарной площади участвующих в обороте объектов недвижимости, так и по общим финансовым показателям.

Необходимо отметить, что рынок коммерческой недвижимости представлен не только объектами недвижимости, которые в нашей стране традиционно относят к объектам нежилого фонда, но и частью объектов жилого фонда, которые предлагаются на рынке в аренду.

Традиционно недвижимость делится на три основные группы:

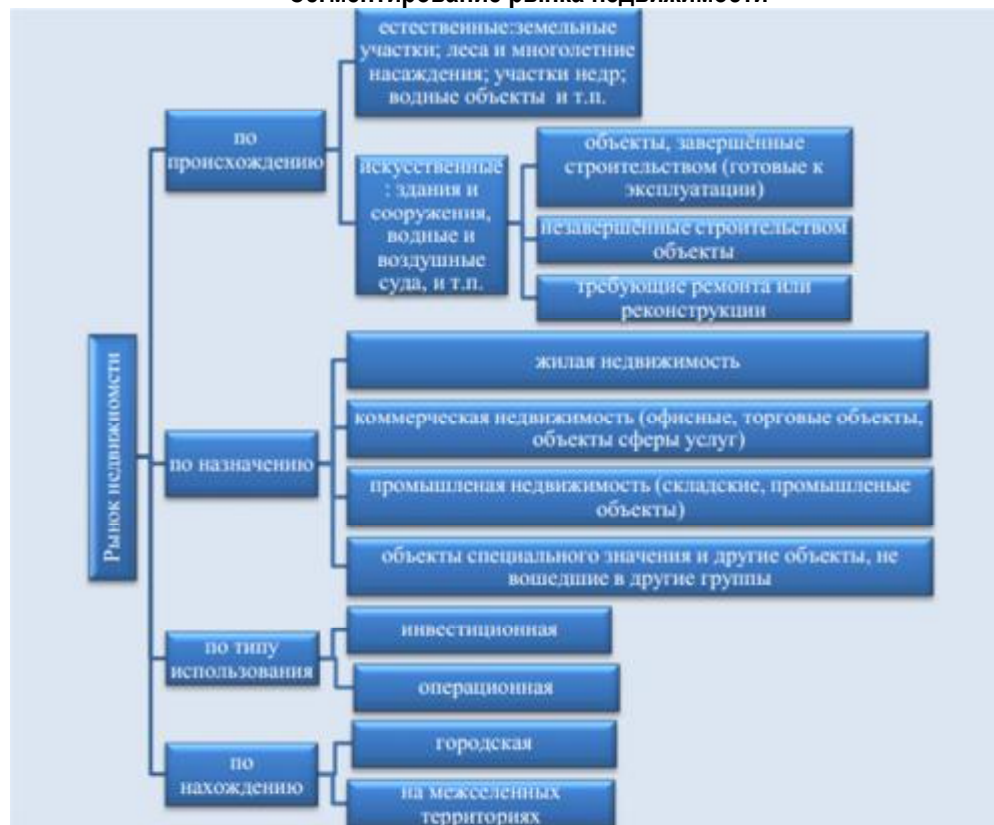
- земельные участки;
- жилищный фонд;
- нежилой фонд (различного функционального назначения).

Нежилые здания подразделяются на такие виды:

- коммерческая недвижимость (офисные здания, магазины, финансовые институты, рестораны, другие виды розничной торговли);
- промышленная недвижимость (производственные цеха, склады, гаражи и т.д.);
- гостиничные комплексы (мотели, гостиницы различных уровней комфорта);
- виды недвижимости целевого назначения (больницы, детские сады, помещения социально-бытовой сферы и др.).

Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно-нормативную базу. Первостепенную роль в определении рыночной стоимости нежилой недвижимости играет местоположение объекта.

Сегментирование рынка недвижимости



7.2. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

По оценке Минэкономразвития России, в апреле и мае темпы роста ВВП превысили уровень 2 %. Основной вклад в ускорение экономического роста по сравнению с 1кв18 внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, торговля, а также строительство. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг. Динамика совокупных потребительских расходов, по предварительным данным, продолжает опережать рост розничных продаж. Оборот розничной торговли по-прежнему растет умеренными темпами (2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г в апреле). При этом «жесткие» индикаторы указывают на более активное расширение потребительского спроса. Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. В частности, объем покупок в зарубежных интернет-магазинах увеличился на 34,7 % г/г в долларовом эквиваленте в 1кв18.

Таблица 1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП, % г/г реальный рост	1,5	1,9	1,4	2,0	3,1	3,2	3,2	3,3
ВВП номинал (млрд.руб)	92037	100519	106154	111558	119385	128074	137715	148258
ИПЦ, % г/г (на конец периода)	2,5	3,1	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (среднее за период)	58,3	60,8	63,2	63,8	64	64,7	66,3	68,0
Инвестиции в основной капитал (млрд. рублей)	15967	17339	18775	21088	23498	26135	29039	32183
Оборот розничной торговли (млрд. рублей)	29813	31354	33325	35357	37641	40086	42757	45667
Реальная з/п, % г/г	2,9	6,3	0,8	1,5	2,3	2,8	2,8	2,8
Номинальная з/п, % г/г	6,7	9,0	5,1	5,2	6,4	7,0	6,9	6,9
Номинальная з/п: бюджетный сектор, % г/г	6,2	13,1	2,7	4,6	5,1	6,0	5,9	5,9
Номинальная з/п: частный сектор, % г/г	6,8	7,5	6,0	5,4	6,9	7,2	7,2	7,2
ФЗП номинальный (млрд.руб)	20821	22635	23800	25057	26656	28495	30473	32597
Индекс промышленного производства, % г/г	2,1	2,5	2,1	2,6	2,9	3,2	3,3	3,4
Счет текущих операций (млрд. долл)	32,7	83,2	67,4	46,2	35,6	28,4	23,1	19,3
Финансовый счет (кроме резервных активов) (млрд. долл)	10,0	18,0	14,0	4,0	0,0	-1,0	-1,0	1,0
Экспорт товаров (млрд. долл)	353	440	445	447	460	476	49	514
Импорт товаров (млрд. долл)	238	275	290	307	325	343	362	380
Изменение валютных резервов (млрд. долл)	22,6	65,5	53,3	42,2	35,7	29,9	24,5	18,5

Поддержку потреблению оказывает динамичный рост заработных плат. Оплата труда в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжает расти темпом выше 20 % в номинальном выражении. Некоторое замедление ее годовой динамики в мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, внутригодовым распределением выплат в соответствии с целевыми ориентирами, установленными указами Президента Российской Федерации. Рост номинальных заработных плат во внебюджетном секторе по-прежнему существенно превышает инфляцию. Высокие темпы роста заработных плат во внебюджетном секторе связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту. В мае безработица оставалась на рекордно низких уровнях в условиях стагнации предложения трудовых ресурсов. Несмотря на некоторое увеличение числа безработных в мае,

уровень безработицы с исключением сезонности остался на уровне марта–апреля (4,8% SA от рабочей силы). Сохранение безработицы на низких уровнях в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения рабочей силы. Расширение кредита экономике происходит умеренными темпами, при этом в структуре портфеля продолжает расти доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. При этом годовые темпы роста розничного кредитного портфеля остаются существенно выше темпов роста номинальной заработной платы, что говорит об их фундаментальной неустойчивости.

Рис. 1. Данные по промпроизводству были пересмотрены вверх



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

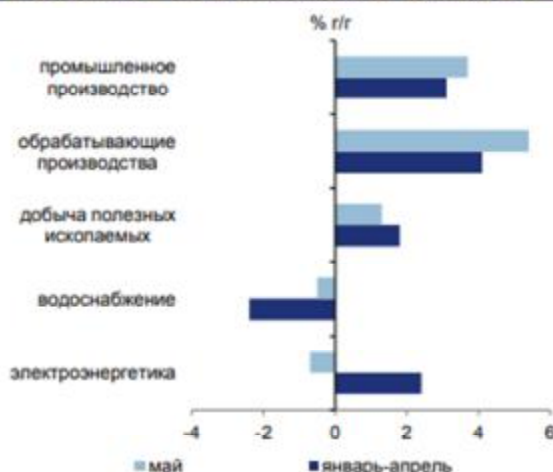
Рис. 2. Рост ВВП в апреле и мае ускорился по сравнению с 1кв18



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

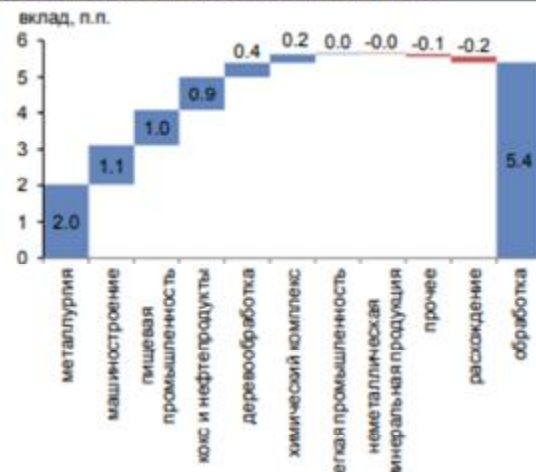
В первом полугодии 2018 года крупнейшие экономики продолжали расти темпами, близкими к показателям прошлого года. Глобальный PMI в обрабатывающей промышленности находился выше отметки 53 б.п. с начала года (в среднем за январь–май 53,7 б.п.). Вместе с тем в настоящее время существенно возросли риски замедления глобального роста, в том числе из-за введения ключевыми странами взаимных торговых ограничений. Кроме того, более высокие темпы экономического роста в США по сравнению с экономикой Еврозоны, активная нормализация денежно-кредитной политики ФРС США, а также рост волатильности на финансовых рынках отдельных развивающихся стран (Аргентина, Турция) привели к масштабной переоценке рисков глобальными инвесторами и укреплению доллара США относительно других валют. По оценке Минэкономразвития России, текущие значения курса рубля являются в первую очередь следствием глобального давления на валюты развивающихся стран, в то время как эффект на настроения инвесторов введенного в начале апреля 2018 г. дополнительного пакета санкционных мер к настоящему моменту исчерпан. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает сохранения обменного курса рубля вблизи текущих уровней до конца 2018 года. С учетом значений 1П18 в среднем за 2018 год курс рубля к доллару США прогнозируется на уровне 60,8 рублей за доллар США. На горизонте до 2024 года по мере исчерпания влияния стимулирующего бюджетного импульса в США и нормализации денежно-кредитной политики ЕЦБ ожидается постепенное ослабление доллара США относительно евро, что также скажется на динамике курсов валют развивающихся стран. В условиях достаточно уверенного роста мирового спроса странами-экспортерами нефти 23 июня было принято решение об увеличении добычи нефти до 1 млн. барр. в день. В этих условиях прогнозируется, что объем добычи нефти в России составит 549 млн. тонн в текущем году (после 546,5 млн. тонн в 2017 году), а в 2019 г. увеличится до 555 млн. тонн и до 560 млн. тонн в 2020–2021 г. с последующим постепенным снижением до 555 млн. тонн к 2024 году. Вместе с тем наращивание добычи нефти странами ОПЕК+ не приведет к резким колебаниям котировок. В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития Минэкономразвития России закладывает постепенное снижение цен на нефть марки «Юралс» до 63,4 долларов США за баррель в среднем за 2019 год, 59,7 долларов США за баррель в 2020 году и до 53,5 долларов США за баррель в 2024 году. При этом влияние изменения цен на нефть на обменный курс рубля будет в значительной степени абсорбировано бюджетным правилом, в связи с чем с учетом ситуации на мировых финансовых рынках в среднесрочной перспективе курс рубля будет стабилен в реальном выражении. Темп роста ВВП в текущем году, по оценке, составит 1,9 %.

Рис. 3. Основной драйвер роста промышленности с начала года – обрабатывающие производства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Позитивная динамика в мае наблюдалась в большинстве обрабатывающих отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В разрезе компонентов использования продолжится расширение внутреннего потребительского и инвестиционного спроса темпами, сопоставимыми с предыдущим годом. При этом следующий год, как ожидается, будет достаточно сложным с точки зрения адаптации к принятым решениям в области бюджетно-налоговой политики. Запланированное повышение ставки НДС с 18 % до 20 % приведет к временному ускорению инфляции. Доля товаров и услуг, облагаемая базовой ставкой НДС, в потребительской корзине, оставляет 76 %. Соответственно, «счетный» вклад в инфляцию от увеличения базовой ставки НДС с 18 % до 20 % оценивается в 1,3 п.п. Кроме того, будут иметь место два противоположных по направлению «вторичных эффекта»: рост инфляционных ожиданий и частичная абсорбция эффекта повышения НДС за счет маржи производителей и продавцов, которые будут сопоставимы по масштабу. Вероятно, эффект роста инфляционных ожиданий реализуется уже в текущем году и приобретет форму «потребления впрок» товаров длительного пользования, на которые население будет ждать роста цен. С учетом описанного эффекта прогнозируется, что инфляция с текущих уровней ускорится до 3,1 % г/г в декабре 2018 года. С учетом проведения Банком России денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 % г/г, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция, вероятно, опустится ниже 4 % (прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 % г/г)

Таблица 3. Показатели потребительской активности

	май.18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	янва.18	2017	4кв17	3кв17	2016
Оборот розничной торговли										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,7	2,4	2,2	2,0	2,9	1,3	3,3	2,0	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,1	0,3	0,4	0,3	-0,1	0,3		0,7	0,7	
Продовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,0	1,9	2,0	1,7	1,9	1,1	3,5	2,3	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	0,2	0,0	0,4	-0,2	0,1		0,5	1,2	
Непродовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	3,4	2,8	2,4	2,3	3,8	1,5	3,0	1,8	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	0,1	0,8	0,5	-0,2	0,6		0,8	0,5	
Платные услуги										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	3,9	2,0	1,7	1,5	2,9	1,2	0,5	0,2	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,2	0,7	0,8	0,4	-0,4	0,4		0,6	0,4	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Согласно отчетным данным Росстата, в апреле 2018 года заработная плата в номинальном выражении увеличилась на 10,2 % г/г (1кв18 – 12,7 % г/г), в реальном – на 7,6 %

г/г (1кв18 – 10,2 % г/г). При этом номинальные заработные платы в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжают расти темпом выше 20 % (21,3 % г/г в апреле после 24,5 % г/г в 1кв18). Некоторое замедление роста заработной платы работников социальной сферы в апреле–мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, распределением выплат в течение года в соответствии с целевыми ориентирами по среднегодовому уровню оплаты труда, установленными указами Президента Российской Федерации. Таким образом, внутригодовая динамика заработных плат указанных категорий работников в текущем году не будет иметь обычной сезонности, что приведет к постепенному снижению годовых темпов роста во второй половине 2018 года по мере увеличения базы прошлого года.

Инфляция

Запланированное повышение ставки НДС с 18 % до 20 % приведет к временному ускорению инфляции. Доля товаров и услуг, облагаемая базовой ставкой НДС, в потребительской корзине, оставляет 76 %. Соответственно, «счетный» вклад в инфляцию от увеличения базовой ставки НДС с 18 % до 20 % оценивается в 1,3 п.п. Кроме того, будут иметь место два противоположных по направлению «вторичных эффекта»: рост инфляционных ожиданий и частичная абсорбция эффекта повышения НДС за счет маржи производителей и продавцов, которые будут сопоставимы по масштабу. Вероятно, эффект роста инфляционных ожиданий реализуется уже в текущем году и приобретет форму «потребления впрок» товаров длительного пользования, на которые население будет ждать роста цен. С учетом описанного эффекта прогнозируется, что инфляция с текущих уровней ускорится до 3,1 % г/г в декабре 2018 года. С учетом проведения Банком России денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 % г/г, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция, вероятно, опустится ниже 4 % (прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 % г/г).

Таблица 5. Индикаторы инфляции

	мар.18	фев.18	январ.18	дек.17	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,2	2,2	2,5	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,0	0,2	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	0,9	0,7	1,1	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,5	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,0	0,1	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,5	2,6	2,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,1	0,3	0,3	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,7	3,9	4,4	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,1	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,3	-	-	-
Базовая (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	1,9	1,9	2,1	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,5	2,5	2,6	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,1	0,2	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источники информации: <http://www.economy.gov.ru>



Источники информации: <http://www.economy.gov.ru>

Инвестиции

Инвестиция

Рынок инвестиций
Москвы

2-й квартал 2018 г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 26.03.2018)	7,25%
Динамика показателя по сравнению с 1Q 2018 г.	0,0 п.п.
Общий объем инвестиций за 2Q 2018 г., в том числе:	527 млн. USD (32 649 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 1Q 2018 г.	+1% (+10%) ↑
▪ Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 2Q 2018 г.	398 млн. USD (24 646 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 1Q 2018 г.	-7% (+1%) ↓
▪ Объем инвестиций в земельные участки за 2Q 2018г.	129 млн. USD (8 003 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 1Q 2018 г.	+36% (+48%) ↑
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	10,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2018 г.	0 п.п.
• В сегменте торговой недвижимости	11%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2018 г.	0 п.п.
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2018 г.	0 п.п.

2-й квартал 2018 г.

Рынок инвестиций
МосквыДинамика макроэкономических показателей 2018 г.
(по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.)

период		факт/ динамика	ВРП (прогноз)	Инфляция	индекс промышлен- ного производства	объем инвестиций в основной капитал	внешнеторго- вый оборот Москвы
2017	2Q	факт	н/д	3,3%	98,1	658,2 млрд. руб.	133 млрд.\$
		динамика	--	-13%	+4,8%	120,1%	+30,4%
	3Q	факт	н/д	2,9%	99,4	1 110,6 млрд. руб.	176 млрд. USD
		динамика	--	-38,3%	+4,9%	120,3%	+29%
	4Q	факт	14 900 млрд.руб.	3,8%	103,0%	1972,3 млрд. руб.	247,2 млрд. USD
		динамика	102,0	-38,7%	+8,5%	112,8%	+27%
2018	1Q	факт	15 846 млрд.руб.	1%	120,3	290,7 млрд. руб.	71,6 млрд. USD
		динамика	102,1	-28,6%	+44%	100,4%	28,9%
	2Q	факт	15 846 млрд.руб.	2,6%	120,1% (янв.-май)	н/д	н/д
		динамика	--	-21%	+40%	--	--

Движение рынков в 2017-2018 гг. (по сравнению с предыдущим кварталом)

Пери- од		факт/ динамика	общий объем инвести- ций	объем инвестиций в коммерческую недвижимость	общий объем инвестиций в ЗУ	Ключевая ставка	ставки капитализации,%		
							офисная недвижи- мость	торговая недвижи- мость	складская недвижи- мость
2017	2Q	факт	\$ 1 357 млн.	\$ 1 146 млн.	\$ 211 млн.	9,0%	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	+104%	+78%	+784%	-7,6%	0%	0%	0%
	3Q	факт	\$ 957 млн.	\$ 423 млн.	\$ 534 млн.	8,5%	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	+29%	-63%	+153%	-5,5%	0%	0%	0%
	4Q	факт	\$ 2 369 млн.	\$ 2 214 млн.	\$ 155 млн.	7,75%	10,5%	11%	12,5%
		динамика	+147%	+423%	-71%	-8,8%	-2,7%	-0,9%	-1,6%
2018	1Q	факт	\$ 524 млн.	\$ 429 млн.	\$ 95 млн.	7,25%	10,5%	11%	12,5%
		динамика	-78%	-81%	-39%	-6,5%	0%	0%	0%
	2Q	факт	\$ 527 млн.	\$ 398 млн.	\$ 129 млн.	7,25%	10,5%	11%	12,5%
		динамика	+1%	-7%	+36%	0%	0%	0%	0%

NAI Bekar

6

Обзор подготовлен компанией NAI Bekar

Все вышеизложенное, безусловно, влияет на рыночную стоимость объекта оценки.

7.3. АНАЛИЗ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

7.3.1. КЛАССИФИКАЦИЯ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Единой, всеми признанной классификации складских помещений нет, но наиболее популярной среди специалистов и самой подходящей для нынешней российской действительности можно с уверенностью назвать классификацию, предложенную еще в 2004 году агентством Swiss Realty Group.

№ п/п	Характеристика	Классы					
		А		В		С	
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	4	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12х24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6х12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	5	построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	4	построенное до 1985г. или реконструированное в хорошем или удовлетворительном состоянии	3
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников	5	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение)	4	устаревшие инженерные системы (вентиляция, противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3
Интервал классов		20-25		16-19		12-15	
						8-12	

Источник информации: http://www.ocenka72.ru/01_Pages/06_Demo.php?ans=1&num=17

Компания выделила семь классов. К первому («А») классу она отнесла современные помещения, построенные с учетом будущей складской деятельности. Их расположение, отделка и оборудование призваны отвечать таким принципам современной складской логистики, как близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товаров, высокая скорость грузооборота и гарантии сохранности.

Основные требования к складским помещениям класса «А»:

- расположение на основных транспортных магистралях; прямой доступ на территорию склада непосредственно с трассы или по удобным дорогам-сателлитам;
- одноэтажное однообъемное здание с высокими потолками, позволяющее установить любое стеллажное (конвейерное) и тому подобное оборудование, в том числе многоэтажные (мезонинные) стеллажные системы;
- плоские бетонные полы с антипылевым покрытием, обеспечивающие высокую скорость и безопасность движения погрузочной техники;
- высокая проектная нагрузка на поверхность пола, дающая возможность применять тяжелую погрузочную технику (высотные штабелеры), максимально используя высоту стеллажей;
- редкая сетка колонн, позволяющая варьировать размещение рядов стеллажей и оптимизировать организацию движения механизмов и складских работников;
- одни и более погрузочно-разгрузочные ворота на каждую тысячу квадратных метров склада и обособленная зона погрузки-разгрузки и комплектации заказов, обеспечивающие максимально быструю разгрузку и загрузку грузового транспорта;
- система пожарной сигнализации и автоматическая система пожаротушения (или возможность ее установки);
- отопление;
- автономные системы тепло- и водоснабжения;
- погрузочно-разгрузочные ворота, оборудованные гидравлическими аппаратами и док-шелтерами (или позволяющие их устанавливать);

- прилегающая территория (хозяйственные постройки, внутренние дороги, парковки, зоны разворота и озеленения), составляющая не менее 40% от площади складского комплекса;
- привлекательный внешний вид (отделка современными фасадными системами, современное остекление).

Следующие классы присваиваются складским помещениям с учетом отсутствия определенных параметров, присущих классу «А».

Класс («А-минус») включает в себя полностью реконструированные помещения, построенные 20 - 30 лет назад. По характеристикам они сходны с площадями класса «А». Единственное отличие - это местоположение: часто находятся в черте города, в промзонах.

Складские помещения класса А

- Удобное расположение складских объектов, находящихся в непосредственной близости от крупных транспортных магистралей, обеспечивающих быструю доставку грузов и удобный подъезд. Расположение от крупного города не далее 20 километров.
- Объекты складского комплекса достаточно современны и возведены из быстровозводимых конструкций. Здания построены не ранее 1990 года.
- Строения складских объектов выполнены в один этаж с использованием инновационных технологий и качественных современных материалов.
- Потолки в складских помещениях располагаются не ниже 10 метров, что дает возможность обустроить стеллажные многоуровневые конструкции.
- Напольная поверхность помещений склада имеет абсолютную ровность, поверхность пола покрыта качественным антипылевым покрытием. Прочность напольной поверхности позволяет выдерживать нагрузки от 5 до 7 тонн на квадратный метр.
- Складские помещения оборудованы системами пожарной сигнализации, а также автоматическими системами порошкового или спринклерного пожаротушения.
- Помещения складского комплекса рассчитаны на различные температурные режимы, которые можно регулировать в зависимости от погодных условий и видов товара.
- Въезд в складские помещения оборудован автоматическими воротами, имеющими доклевелеры, способные регулировать высоту открытия в зависимости от высоты грузового автомобиля.
- Воротные проемы оборудованы тепловыми завесами и докштелерами, способными захватывать борты еврофура.
- На участке складского комплекса обустроены автономные тепловой узел и подстанция для выработки электроэнергии.
- Помещения оборудованы системами видеонаблюдения с фиксацией снятого видео и охранной сигнализацией.
- Все помещения оснащены системами приточно-вытяжной вентиляции или кондиционирования.
- Объекты складской недвижимости имеют круглосуточную сертифицированную охрану, работающую в пропускном режиме.
- Офисные помещения для оформления документации расположены не далее 80 метров от складских помещений.
- Складские комплексы оборудованы многоканальными телефонными линиями и оптико-волоконным соединением с интернетом.
- Инфраструктура вблизи складских помещений позволяет качественно выполнять маневры большегрузными автомобилями и производить парковку в нерабочие часы.



Класс «В-плюс» - это помещения, построенные в 90-х годах, по ряду причин (недостаточное количество ворот, неудобство подъездных путей и тому подобное) не соответствующие двум-трем ключевым параметрам, необходимым для площадей класса «А». На рынке их довольно много, что связано с хаотичным ростом инвестиционной активности в сфере строительства складов.

Класс («В»): склады, возведенные в 70-80-х годах в соответствии с канонами логистики, свойственными плановой экономике. Они часто требуют некоторых капиталовложений и изменений для оптимизации складской деятельности: смены полового покрытия, установки современных охранных систем и так далее.

Складские помещения класса В

- Строение склада капитальное и выполнено из качественных материалов, срок строительства до 1990 года.
- Высота потолочной поверхности варьируется от 6 до 8 м.
- Напольная поверхность выполнена из бетона или асфальта и не имеет финишного покрытия.
- Системы обогрева позволяют в зимний период добиться температуры в помещениях от 10 до 18 градусов тепла.
- Помещения оборудованы системами пожарной сигнализации, а также гидрантными системами пожаротушения.
- Для разгрузки и погрузки автомобильного транспорта обустроены пандусы, высота которых составляет 1,2 метра.
- Офисные помещения расположены в пределах 100 метров от складских объектов.
- В помещениях оборудованы городские телефонные системы коммуникации.
- Охрана складских объектов выполняется круглосуточно по периметру складского центра.



К классу «С» относятся бывшие производственные помещения, таксомоторные парки и автобазы, изначально не приспособленные под складскую обработку. Такие помещения требуют значительных строительных и технических изменений (врезание дополнительных

ворот, создание рамп, пандусов, замена остекления, витражей капитальными стенами, модернизация покрытия пола, систем отопления и пожаротушения).

Класс («С-минус») - это старые (30 - 60-е гг.) и ветхие помещения советского периода (большинство овощехранилищ и продуктовых оптовых баз). Обычно они не соответствуют современным требованиям по нормам пожарной безопасности и возможностям грузооборота, нуждаются в значительных вложениях в капремонт и модернизацию.

Складские помещения класса С

- Капитальный объект недвижимости, бывший ранее утепленным ангаром или индустриальным помещением.
- Высота потолочной поверхности варьируется от 4 до 6 м (изредка до 15).
- В зимний период температура в помещениях склада достигает от 5 до 8 градусов тепла.
- напольная поверхность помещений склада выполнена из бетона без финишного покрытия, бетонной тротуарной плитки или асфальта.
- Складские ворота расположены на нулевой отметке напольной поверхности.



По материалам сайта <http://newsklad.ru/articles/>

Вывод: Рассматриваемое складское здание в соответствии с предложенной классификацией по своим параметрам относится к классу «В». Данный факт учтен Оценщиком в расчетах.

7.3.2. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ПО ИТОГАМ 1 кв. 2018 г.

Основные тенденции

1 квартал 2018 Московский регион

Обзор рынка складской и индустриальной недвижимости

Основные тенденции

SA S.A.Ricci

- В течение первых трех месяцев 2018 г. девелоперская активность в складском сегменте оставалась на крайне низком уровне: было введено всего два качественных объекта. Однако такой объем ввода можно объяснить началом года и довольно большим количеством введенных объектов в конце 2017 г. (было введено 454 тыс. кв. м). По итогам 2018 г. объем нового предложения будет сформирован в основном объектами формата BTS и будет выше последних двух лет.
- Спрос продолжает оставаться высоким. Впервые за последние 5 лет показатель объема реализованных сделок за I кв. достиг рекордного уровня – 500 тыс. кв. м (приблизительно 35% от объема спроса всего 2017 года).
- В I кв. 2018 г. покупателями и арендаторами были востребованы складские блоки более 10 тыс. кв. м. Следовательно, наблюдалось двукратное увеличение объема средней сделки (до 14 тыс. кв. м) по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.
- Несмотря на высокий спрос, средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды остается стабильной.
- Высокий спрос начинает сказываться на предложении, что находит свое отражение в увеличении объемов нового предложения складских площадей под конкретными арендаторов.

Источник: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/industrial_market_report_1q_2018.pdf

Предложение

В I кв. 2018 г. был введен крайне низкий объем складских площадей – 21 тыс. кв. м. В аналогичном периоде 2017 г. прирост нового предложения составлял почти 100 тыс. кв. м. Рекордным кварталом по вводу новых складских комплексов можно назвать I кв. 2014 г. – тогда объем нового строительства составил 330 тыс. кв. м.

Снижение строительной активности в 2017-2018г. произошло за счёт минимизации спекулятивного девелопмента. Основу нового предложения составляют проекты, которые изначально строились под клиентов, либо очередные фазы существующих логистических парков, реализация которых возобновлялась в связи с появлением клиентов. 71% нового строительства было законтрактовано до ввода в эксплуатацию.

Объекты, вышедшие на рынок в I кв. 2018 г., являются качественными складскими комплексами класса А. По заявлениям девелоперов, до конца I полугодия 2018 г. к вводу планируется еще около 185 тыс. кв. м качественных складских площадей класса А.

В 2018 г. Симферопольское шоссе останется интересным для девелоперов – на данном направлении к вводу планируется 37% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 300 тыс. кв.м.

Отметим, что во II-й половине 2018 г. на рынке останется востребованным строительство складских комплексов формата BTS и строительство по генподряду. К вводу планируются знаковые объекты для таких компаний, как: «АШАН», «Wildberries», «Утконос» и «ИКЕА».



В прошедшем году на рынке был анонсирован ряд новых крупных проектов ключевых системных девелоперов. Логистические парки запускаются на таком исторически дефицитном направлении, как Новорижское шоссе: логистический парк «Ориентир Запад» от девелопера Ориентир - общая площадь 400 тыс. кв. м; и проект PNK Парк Новая Рига от PNK Group общей площадью 300 тыс. кв. м. Также остаются востребованными новые площадки в интересных локациях на уже насыщенных складскими площадями направлениях Подмоскovie: PNK Парк Коледино (52 тыс. кв. м) на Симферопольском шоссе, а также ещё два проекта от PNK Group на Новорязанском шоссе – PNK Парк Жуковский (500 тыс. кв. м) и PNK Парк Софьино (34 тыс. кв. м).

Примеры складских комплексов, запланированных к вводу в эксплуатацию до конца 2018 г.

Объект	Шоссе	км от МКАД	Направление	Площадь, кв.м	Класс
«Wildberries»	Симферопольское	20	Юг	145 000	A
«Ашан» (BTS)	Каширское	30	Юг	138 000	A
ПНК Валищево (BTS) «Деловые линии»	Симферопольское	32	Юг	50 000	A
«Атлант парк»	Горьковское	27	Восток	35 000	A
СК «Свитино»	Киевское	35	Юго-запад	22 000	A

Спрос

По итогам первых 3-х месяцев 2018 г. объем реализованных сделок стал рекордным для I квартала последних пяти лет и составил 500 тыс. кв.м. Данный показатель почти в 2,5 раза превышает показатель I кв. 2017 г. – тогда спрос составил 180 тыс. кв. м. Отметим, что результаты I кв. 2018 г. на 30% превышают показатель I кв. 2016 г. (380 тыс. кв. м). z В I кв. 2018 г. объем сделок по пересогласованию/продлению составил всего 1% от общего объема. Отметим, что в аналогичном периоде 2017 г. не было ни одного договора по пересогласованию/продлению.

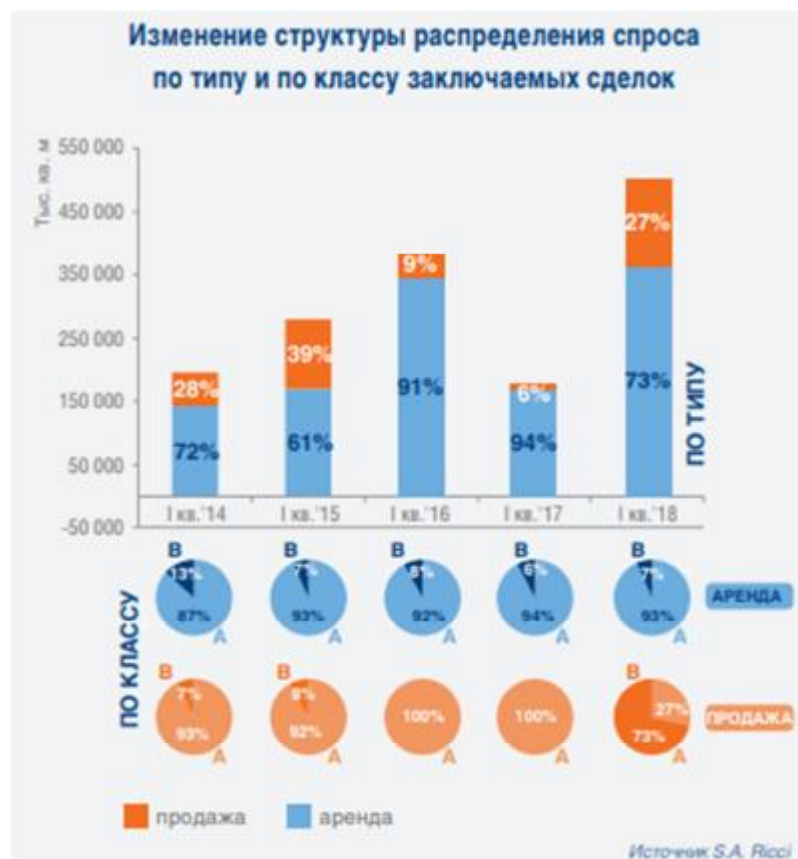
Традиционно в I кв. 2018 г. арендаторы активнее покупателей. Доля арендованных складских помещений составила 73% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 365 тыс. кв. м. Объем реализованных сделок по продаже складских объектов в I кв. 2018 г. увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. с 5% до 27% и составил 137 тыс. кв. м.



Ещё одной интересной тенденцией на рынке в прошедшем году стало продолжение качественного развития складской недвижимости. Требования к складским помещениям со стороны арендаторов и покупателей меняются с развитием их логистики. Девелоперы, в свою очередь, проявляют большую гибкость в работе с клиентами, активно улучшая и кастомизируя свой продукт.

В первую очередь это касается технологий строительства самих складских зданий. С одной стороны, на рынке присутствуют качественные стандартизированные склады в минимальной комплектации, которые предлагаются по довольно низким ценам и могут быть

построены в сжатые сроки - от 6 месяцев. С другой стороны, продолжает развиваться и совершенствоваться сегмент built-to-suit зданий: мультитемпературные склады для продуктовых ритейлеров, узкие и вытянутые склады с большим количеством доков и парковочных мест для транспортных компаний и онлайн ритейлеров. Кроме того, девелоперы улучшают дополнительную инфраструктуру: в логистических парках появляются столовые, гостиницы, шаттлы для доставки персонала от ближайших ж/д станций.



Представители иностранных компаний арендовали и приобрели 57 тыс. кв. м, что составляет 12% от общего объема. В аналогичном периоде 2017 г. показатель был почти идентичен в абсолютном выражении – 56 тыс. кв. м, что составляет 31% от общего объема.

В I кв. 2018 г. усредненный размер сделки увеличился почти в 2 раза по сравнению с I кв. 2017 г. (7 тыс. кв. м) и составил 14 тыс. кв. м.

Интересно отметить, что в отличие от I кв. 2017 г., в I кв. 2018 г. арендаторами и покупателями были востребованы блоки более 10 тыс. кв. м (почти 80% от общего объема). Средний размер сделки в этом сегменте (от 10 тыс. кв. м и более) составил 26 тыс. кв. м. Доля лотов от 5 тыс. кв. м до 10 тыс. кв. м осталась почти на том же уровне, что и в аналогичном периоде 2017 г. – 87 тыс. кв. м (17% от общего объема). Средний размер сделки в этом сегменте составил 7 тыс. кв. м. Всего 4% от общего объема составила аренда и покупка блоков до 5 тыс. кв. м. Усредненный размер сделки уменьшился по сравнению с I кв. 2017 г. (3,3 тыс. кв. м) на 20% и составил 2,7 тыс. кв. м.

В структуре спроса по профилю компаний лидирующими стали 2 направления: производство и розничная торговля. Примечательно, что продолжает расти доля производства, что косвенно говорит о восстановлении экономики. Доля производственных компаний составила 22% от общего объема в структуре спроса, что в абсолютном выражении составляет более 100 тыс. кв. м. Напомним, что в аналогичном периоде 2017 г. показатель составлял 50 тыс. кв. м.

Розничная торговля – основной драйвер спроса. Ритейлеры отстраивают свою логистику и пользуются хорошими условиями на низком складском рынке. Представители данной сферы арендовали и купили в I кв. 2018 г. – 260 тыс. кв. м складских площадей (53% от общего объема). Данный показатель почти в 6,5 раз больше, чем в аналогичный период 2017 г. – тогда объем сделок в данном сегменте составил 40 тыс. кв. м.

За 2017 год существенно вырос спрос на реализацию новых логистических и производственных проектов со стороны несетевых компаний из различных сфер. В 2018 году по прогнозу A Plus Development существенно вырастет количество проектов с несетевыми игроками, эксперты ожидают увеличение доли несетевых компаний в портфеле заказов до 60%.



В структуре спроса по удаленности от МКАД, востребованными стали складские объекты, находящиеся на удаленности в 20–30 км от МКАД. Объем реализованных сделок в данных складских комплексах составил 130 тыс. кв. м. Также отмечено, что в I кв. 2018 г. в объектах, расположенных в Москве и до 10 км от МКАД, совокупный объем сделок составил 205 тыс. кв. м (из них более 60 тыс. было реализовано в Москве).

В I кв. 2018 г. традиционно интересными для арендаторов и покупателей стали Южное, Юго-восточное и Северное направления. Доля сделок на южном направлении составила 14% от общего объема (72 тыс. кв. м). В Юго-восточном направлении было арендовано и куплено 84 тыс. кв. м (17% от общего объема). На Северном направлении объем сделок составил 37% от общего объема (184 тыс. кв. м).



В I кв. 2018 г. востребованными стали 4 шоссе:

Дмитровское шоссе – 100 тыс. кв. м (20% от общего объема);

Новорязанское шоссе – 75 тыс. кв. м (15% от общего объема);

Горьковское шоссе – 70 тыс. кв. м (14% от общего объема);

Симферопольское шоссе – 60 тыс. кв. м (12% от общего объема).

Примеры наиболее значимых сделок, прошедших в I квартале 2018 г.

Клиент	Направление	км от МКАД	Объект	Класс	Площадь сделки, кв.м	Тип сделки
-ВкусВилл-	Рогачевское	25	PNK Парк «Северное Шереметьево»	A	52 000	Аренда
-Максидом-	Новорязанское	2	-Нидан-	B	41 400	Продажа
-DNS Retail-	Горьковское	27	-Атлант-Парк-	A	39 200	Аренда
-Главпродукт-	Киевское	24	-РосЕвроДевелопмент- Крёкшино	A	10 500	Аренда
JCB	Ленинградское	13	МЛП «Ленинградский»	A	8 400	Аренда*
-ИТБ-	Новорязанское	20	-Михайловская слобода-	A	7 400	Аренда*

*По данным S.A. Ricci

Вакантность

В связи с активностью арендаторов и покупателей уровень вакантных складских площадей снизился и в I кв. 2018 г. составил 7,2% (830 тыс. кв. м).



Одним из основных изменений в рыночной конъюнктуре в прошедшем году стало прекращение прироста вакантных площадей. Общий объём свободных складов зафиксировался на отметке 1,3 млн. кв. м. В то же время в его структуре произошли существенные изменения: средняя площадь вакантного блока сократилась с 15,4 тыс. кв. м по состоянию на конец 2016 г. до 11,5 тыс. кв. м в настоящий момент. Избыток предложения, присутствующий на рынке, на сегодняшний день равномерно распределён по Московской области: на рынке больше нет огромных пустующих зданий.

При сохранении высокой активности спроса прогнозируется дальнейшее снижение вакансии. До конца года уровень вакантных ставок может опуститься ниже 7%.

Коммерческие условия

В I кв. 2018 г. средневзвешенная ставка аренды оставалась на прежнем уровне. В классе А ставка аренды составляет 4000 руб./кв.м/год. Для класса В средневзвешенная ставка аренды держится на уровне 3700 руб./кв.м/год.

Высокий спрос создает предпосылки к росту арендной ставки. Однако вакансия по-прежнему значительна, а спрос в достаточно большом объеме сформирован проектами b-t-s. Крупнейшие компании-пользователи предпочитают договариваться с девелоперами и получать объекты «для себя», которые не выходят на открытый рынок.

В течение 2018 г. существенного роста средневзвешенной ставки аренды не ожидается.



Итого и прогнозы:

- Объекты, вышедшие на рынок в I кв. 2018 г., являются качественными складскими комплексами класса А. По заявлениям девелоперов, до конца I кв. 2018 г. к вводу планируется еще около 185 тыс. кв. м качественных складских площадей класса А.

Показатель, по итогам I квартала 2018 г.	Класс А/В	Тренд*	Прогноз**
Общий объем предложения, кв.м	11 900 000		
в т.ч. введенные в эксплуатацию в I кв. 2018 г., кв.м	21 000	∨	∧
Объем сделок, кв.м	500 000	∧	∧
Доля вакантных площадей	7,2%	∨	∨
Ставка аренды ¹ , руб./кв.м/год	4 000/ 3 700	>	>
* Тренд в сравнении с I кв. 2017 г. ** Прогноз на 2018 ¹ Среднерыночные ставки указаны без НДС и операционных расходов			



Источник: S.A. Ricci

- По ожиданиям ведущих аналитиков, активным станет IV кв. 2018 г. – доля нового предложения составит 66% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 542 тыс. кв. м. По итогам года будет введено порядка 800 тыс. кв.м, что превышает показатель последних двух лет. Высокий спрос 2016–2017 годов начинает сказываться и на вводе нового предложения.
- В связи с активностью арендаторов и покупателей уровень вакантных складских площадей снизился и в I кв. 2018 г. составил 7,2% (830 тыс. кв. м).
- В I квартале 2018 года спрос оставался высоким, что привело к снижению уровня вакантности с 9% до 7,2%. Ожидается рост нового предложения – до конца года предполагается ввести в эксплуатацию практически вдвое больше складских площадей (800 тыс. кв. м), чем в прошлом году. Однако основная часть новых объектов строится под конкретных пользователей и не выйдет на рынок.
- Т.к. спрос в начале года оказался чрезвычайно активным, по прогнозам аналитиков, в конце I полугодия 2018 г. объем реализованных сделок в сегменте складской недвижимости может достигнуть 800–900 тыс. кв. м.
- В III кв. 2017г. можно говорить о небольшом увеличении средневзвешенной ставки аренды впервые за 1,5 года.
- В I кв. 2018 г. усредненный размер сделки увеличился почти в 2 раза по сравнению с I кв. 2017 г. (7 тыс. кв. м) и составил 14 тыс. кв. м.
- В классе А ставка составила 4 000 руб./кв.м/год. **В классе В средневзвешенная ставка аренды держалась на уровне 3 700 руб./кв.м/год.**

Обзор подготовлен по материалам компании S.A. Ricci, а также сайта: <http://www.bpn.ru/publications/86104/>

7.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты

На основании поведенного анализа Оценщик выявил диапазон цены предложения по складским объектам класса «В» аналогичным рассматриваемым. Удельный показатель стоимости предложения варьируется от 19 000 руб./кв.м. до 35 000 руб./кв.м. в зависимости от состояния и площади объекта. Следует учесть, что данный показатель не учитывает все необходимые корректировки: скидку на торг, корректировку на местоположение, площадь объекта, конструктивные особенности, наличие офисно-бытовых помещений, оснащение инженерными коммуникациями.. Кроме того, в общую стоимость входит также стоимость земельного участка, выделенного для эксплуатации недвижимости.

	Склад от 2320 м² до 2320 м² от 74,99 млн. руб. КЛАСС В Включая НДС 11440470 руб. - 32 327 руб. за м² Химки СК на ул. Рабочая, 6- Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Рабочая улица, 6 Предлагается на продажу часть склад 2 320 кв.м по Ленинградскому шоссе, в 4 км от МКАД. Высота потолков от 5 до 6.5 м. Полы - антивибры. Доступные ворота в блоке: 2 шт на нулевом уровне. Блок находится на 1 эт. Нагрузка на пол 5.00 т/м2. Отопленный, естес... В избранное Показать на карте Ешь	Показать телефон Написать сообщение PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость PRO вчера
	Склад 3800 м² за 94,4 млн. руб. Включая НДС 14400000 руб. - 24 842 руб. за м² Химки Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, шоссе Ватутиновское ID 6116 Предлагается на продажу производственно-складская база в 10 км от МКАД по Ленинградскому шоссе рядом с трассой (пр. Подразково). На огороженной территории 0,5га расположены три производственно-складских и один административно-складской корпус общей В избранное Показать на карте Ешь	Показать телефон Написать сообщение Отдел Складской недвижимости Pradum PRO час назад
	Склад 5800 м² за 115 млн. руб. Включая НДС 17542372 руб. - 19 828 руб. за м² Химки Московская область, Химки, проезд 1-й Северный, к1 Лот 123625 Без КОМИССИИ от Собственников! Продажа складского (производственного) комплекса класса В площадью 5800 м2 на огороженном асфальтированном участке площадью 1 га в Химкинском районе. Под постройки 2005 г. Современное инженерное оборудование. Великолепная... В избранное Показать на карте Ешь	Показать телефон Написать сообщение Алекс-Недвижимость PRO 3 часа назад
	Склад 3870 м² за 123,9 млн. руб. Включая НДС 18900000 руб. - 32 016 руб. за м² Химки Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Рабочая улица ID 6698 Предлагается к продаже здание общей площадью 3870м2 Из них: 1й этаж - складской Складские площади (высота потолков 3,5-6,5 м2): 1500 м2 Офисные и подсобные площади (потолки 3-3,3 м2): 310 м2 Антресоли 1го этажа: Офисные и подсобные площади (потолки 3 м2... В избранное Показать на карте Ешь	Показать телефон Написать сообщение Отдел Складской недвижимости Pradum PRO час назад
	Склад 8475 м² за 110 млн. руб. Включая НДС 16779661 руб. - 12 979 руб. за м² Новые Ватутинки кожный мкр Москва, НАО (Новоосковский), Десеновское поселение, Новые Ватутинки кожный мкр Предлагается к продаже отдельно стоящий складской комплекс площадью 8475м2 Расположен на территории индустриального парка. Общая площадь 8475 кв.м., из них 6807 - производственно-складских, 959 кв.м. - административно-бытовых, 699 кв.м. - антресоли, шаг колонн 12 м... В избранное Показать на карте Ешь	Показать телефон Написать сообщение Отдел Складской недвижимости Pradum PRO час назад

Источник: <https://khimki.cian.ru>

	Готовый бизнес 4679 м² за 85 млн. руб. Включая НДС 12966101 руб. - 18 166 руб. за м² Северный мкр Московская область, Балашиха, мкр. Новокосин, Северный мкр, 57А Готовый бизнес (индустриальный комплекс), имеющий тенденцию к росту и развитию. При заинтересованности отвечу на любые вопросы и вышлю фото объектов комплекса. Комплекс расположен в г. Балашиха в 10 минут езды от МКАД. От Горьковского шоссе до индустриального В избранное Показать на карте Ещё	Показать телефон Написать сообщение ID:10775 PRO вчера
	Склад 4700 м² за 90 млн. руб. Включая НДС 13728813 руб. - 19 149 руб. за м² Подольск Московская область, Подольск, Горная улица, 3/1 Производственно-складская база расположена на земельном участке 8386 кв. м, земля в собственности. Комплекс состоит из строений: здание офисно складское, 5-2 024 кв. м.; склад 1, 5-196,3 кв.м.; склад 2, 5-852,5 кв.м.; склад 3, 5-396,1 кв.м.; цех механосвароч... В избранное Показать на карте Ещё	Показать телефон Написать сообщение Телус PRO вчера
	Склад 5570 м² за 100 млн. руб. Включая НДС 15254237 руб. - 17 953 руб. за м² ЗИЛ городок Московская область, Лыткарино, ЗИЛ городок, с/о Комплекс включает в себя: 1. Офисы: - 2-х этажное здание, - общая площадь 815,6 кв.м. 2. Склады - 4 складских одноэтажных здания (1132,7, 1440, 1162,3, 1171,79 кв.м.) - общей площадью 4 906,79 кв.м. Весь складской комплекс занимает участок... В избранное Показать на карте Ещё	Показать телефон Написать сообщение НДВ - СУПЕРМАРКЕТ НЕДВИЖИМОСТИ PRO 10 минут назад
	Своб. назнач. 5005 м² за 100 млн. руб. Включая НДС 15254237 руб. - 19 980 руб. за м² Ивантеевка Московская область, Ивантеевка, Центральный проезд Продан пром. г. Ивантеевка, ул. Центральный проезд. Охраняемая территория. Земля 12157 кв.м. в собственности. 1) Здание - назначение нежилое, 5-этажное, общ.пл. 111,10 кв.м. 2) Здание - назначение нежилое, 1-этажное, общ.пл. 244,2 кв.м. 3) Здание - назначения н... В избранное Показать на карте Ещё	Показать телефон Написать сообщение ID:289965 PRO
	Своб. назнач. 2431 м² за 35 млн. руб. Включая НДС 5338983 руб. - 14 400 руб. за м² Щелково Московская область, Щелково, улица Беллева, 54 Объект недвижимости прошел проверку и одобрен для кредитования, произведена оценка объекта на ноябрь 2017г. Действует как арендный бизнес со сроком окупаемости 7 лет. Объект представляет собой комплекс зданий различного назначения, общей площадью 2430,6 кв.м... В избранное Показать на карте Ещё	Показать телефон R2-Недвижимость PRO неделю назад
	Здание 2200 м² за 35 млн. руб. Включая НДС 5338983 руб. - 15 909 руб. за м² М. Нагорная 14 минут пешком Москва, ЮЗАО, р-н Котловка, м. Нагорная, Нагорная улица, 20К6 Предлагаю административное ОСЗ площадью 2193,9 кв.м. Собственник. Здание расположено на земельном участке, площадью 18 соток в долгосрочной аренде на 49 лет по адресу ул. Нагорная, дом 20, корп. 6. Предлагаем помощь в подготовке документов на строительство. Цена... В избранное Показать на карте Ещё	Показать телефон Написать сообщение ID:1215756 пять дней назад
	Здание 2500 м² за 38 млн. руб. Включая НДС 5796610 руб. - 15 200 руб. за м² Балашиха Московская область, Балашиха, мкр. Пехра, Пехорская улица, 83 Продается 3-этажное здание с подвалом и мансардой, дворового назначения на 10 сотках земли в 6 км от МКАД и 30 м от Щаповского шоссе: подвал, электричество, газ, вод, отопление, навести, ровная дорога, высота потолков 3,5 м. всего 2500 м2. Возможно здание... В избранное Показать на карте Ещё	Показать телефон Написать сообщение ID:776434 PRO неделю назад

Источник <https://www.cian.ru/cat>

7.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке продажи складской недвижимости

Далее представлены данные различных аналитических источников.

Скидки на торг

Для определения оптимального диапазона скидки на уторгование были приведены результаты аналитических исследований как в целом по РФ, так и по Московскому региону. **Сегмент выборки: универсальные производственно-складские объекты.**

В целом по РФ

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 164

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	7,5%	17,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	7,3%	15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	8,0%	17,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	10,9%	22,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	7,4%	16,2%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,7%	6,4%	14,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,0%	6,2%	13,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	6,9%	15,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,2%	9,8%	20,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%	6,3%	14,2%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том II. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.

В т.ч. Московский регион

Значения скидок на торг и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 167

Скидки на цены предложений на активном рынке.				
2. Специализированные высококласные складские объекты				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	0.11	0.08	0.14
2	Москва	0.12	0.09	0.15

Значения скидок на торг и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 168

Скидки на арендные ставки на активном рынке.				
2. Специализированные высококласные складские объекты				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	0.10	0.07	0.13
2	Москва	0.11	0.08	0.14

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том I. Часть II Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.(табл. 167-168)



СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)

Источник информации: СРД №21, М., НПЦПО, 2017, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

Уровень операционных расходов

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	11,5%	14,5%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	13,5%	12,0%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,2%	12,5%	15,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,3%	11,5%	15,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,5%	12,0%	15,0%

Таблица 31

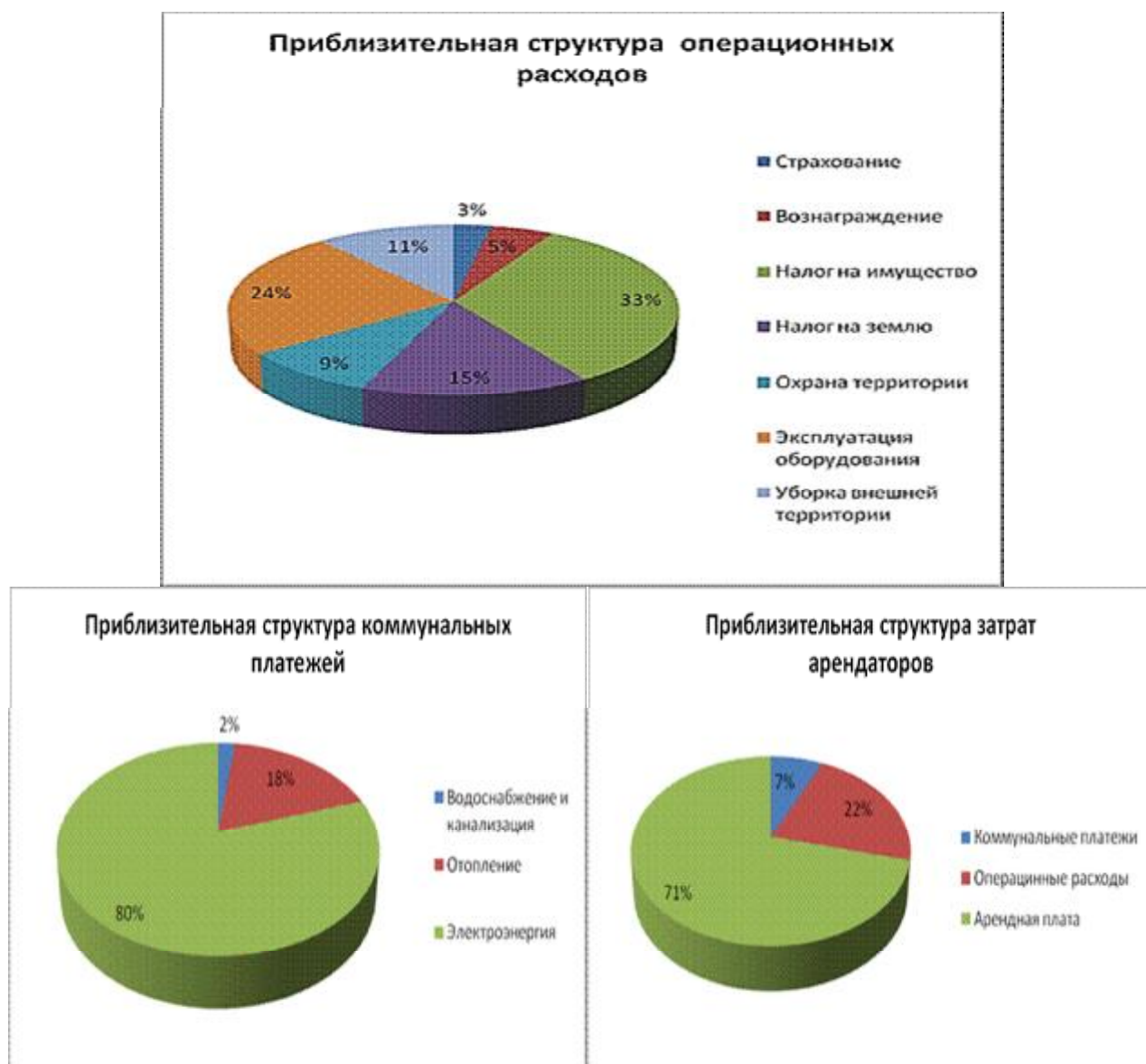
Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	8,2%	17,7%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	13,5%	8,6%	18,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,2%	9,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,3%	8,5%	18,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,5%	8,7%	18,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том I. Часть II Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А

Величина операционных расходов в процентах от действительного валового дохода (ДВД)			
Наименование объекта	Операционные расходы, % от ДВД		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	13	25	19
Офисные помещения	13	24	19
Производственно-складские помещения	13	25	19

Источник информации: http://www.noroo.ru/index.php?catid=20:2010-04-18-04-09-15&id=419:rezultaty-oprosa-ekspertnyh-otsenok-znachimyh-velichin-ispolzuemyh-v-otsenochnoj-deyatelnosti&Itemid=26&option=com_content&view=article

Новосибирское региональное отделение общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (НРО РОО) «Результаты опроса экспертных оценок значимых величин, используемых в оценочной деятельности»



Источник: <http://www.estimation.ru/ru/analytics/2008/09/22-1-1/>



СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.5. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области

Таблица 1.5.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 420	5 620	3 980
	Эксплуатационные расходы	4 790	3 830	2 650
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 340	7 020	5 190
	Эксплуатационные расходы	6 050	4 590	3 490
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 510	2 420	1 680
	Эксплуатационные расходы	2 130	1 610	1 210
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 610-2 360	1 260-2 130	958-1 680

* Расценки для класса «В» и «С» офисных и торговых помещений снижаются для Московской области на 12 - 17% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Источник информации: СРД №21, М., НПЦПО, 2017, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

Ставки капитализации

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,10	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,12	0,17	0,21

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij/886-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2017-goda>

**Границы расширенного интервала значений
ожидаемой текущей доходности недвижимости на
ближайшие 5 лет**

Таблица 59

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,0%	9,0% – 15,0%
2. Специализированные высококласные складские объекты	12,6%	9,4% – 15,7%

Источники информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том II. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.



Источник: Инвестиционный рынок Московского региона по итогам 1 кв. 2018г. <http://naibecar.com/research/>
Ставки капитализации по итогам 2Q 2018 г.: офисы - 10,5%, торговля – 11%, склады – 12,5%.

Движение рынков в 2017-2018 гг. (по сравнению с предыдущим кварталом)

Период	факт/динамика	общий объем инвестиций	объем инвестиций в коммерческую недвижимость	общий объем инвестиций в ЗУ	Ключевая ставка	ставки капитализации, %		
						офисная недвижимость	торговая недвижимость	складская недвижимость
2018	1Q факт	\$ 524 млн.	\$ 429 млн.	\$ 95 млн.	7,25%	10,5%	11%	12,5%
	1Q динамика	-78%	-81%	-39%	-6,5%	0%	0%	0%
	2Q факт	\$ 527 млн.	\$ 398 млн.	\$ 129 млн.	7,25%	10,5%	11%	12,5%
	2Q динамика	+1%	-7%	+36%	0%	0%	0%	0%

NAIBecar

Источник: Инвестиционный рынок Московского региона по итогам 2 кв. 2018г. <http://naibecar.com/research/>

7.3.5. Анализ ликвидности объектов оценки

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Характеризовать ликвидность можно подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применима следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объекты оценки.

Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину срока экспозиции для объектов, аналогичных рассматриваемым.

- «Справочник расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРД №21, М., НПЦПО, 2017, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.: время ликвидности производственно-складской недвижимости Московского региона колеблется в пределах от 5 до 10 месяцев.



СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2007 - 2017 гг.

Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.						
		2017 ноябрь	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
	Помещения (здания)							
1	Производственные							
	Иркутск		6...8		5...9			3...9,9
	Киров		7...9		4,5...5,5			6,1...10,8
	Москва	5...8	6...9	6...9	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6...10	6...9	8...10	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4
	Санкт-Петербург	6...9	5...9	5...8	6...10			

Источник информации: СРД №20, М., НПЦПО, 2017, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

- «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРИЭЛТ»: среднее значение срока ликвидности (экспозиции) продажи на региональном рынке коммерческой недвижимости сегмент складские объекты колеблется в пределах от 4 до 9 мес.



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2018 года

расчет СтатРИЭЛТ на основе актуальных рыночных данных

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
	Объекты производственного назначения			
1	Производственные здания и помещения	7	18	12
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	9	6
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	7

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1526-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2018-goda>

Площадь объектов оценки – свыше 3,0 тыс. кв. м. Поиск покупателя на подобные объекты осуществляется в период не менее 1 года. Сделки на подобные объекты осуществляются с привлечением заемных средств. Оформление сделки может затянуться на несколько месяцев, в случае согласований условий сделки и получения решения по получению заемных средств. Следовательно, данный объект имеет показатель низкой ликвидности.

Выводы:

- По итогам 2017 года аналитики компании Knight Frank прогнозируют преодоление показателей 2016 года и увеличение общего объема инвестиционных сделок до уровня \$5 млрд. при условии сохранения тенденции стабилизации экономической ситуации в России в целом, а также при условии сохранения интереса к российской коммерческой недвижимости со стороны иностранных инвесторов.
- В России традиционно наиболее привлекательными с точки зрения инвестиций в недвижимость являются офисный и торговый сегменты: в разные годы их совокупная доля достигала 80-90% в общем объеме инвестиционных сделок. Однако сейчас возникают предпосылки к увеличению инвестиционной привлекательности складского сегмента и увеличению доли сделок со складскими объектами.
- За первое полугодие 2018 года на рынок Москвы и ближнего Подмосковья вышло 157 тыс. кв.м. качественного складского предложения, что существенно ниже объемов 2 полугодия 2017 года. Из общего объема ввода на долю класса В приходится всего 19%. Во 2 полугодии 2018 года ожидается значительный прирост общего объема складских площадей по сравнению с 1 полугодием 2018 г.
- Однако даже с учетом запланированных на 2 полугодие 428 тыс. кв.м. складов, объем ввода за весь 2018 г. будет ниже объемов 2017 г. на 15%. Ожидается, что снижение арендных ставок остановится, возможна незначительная коррекция в сторону повышения, до 3%. С учетом активного спроса на складском рынке возможно снижение уровня вакансии к концу года на 1-2 п.п. в обоих классах.
- С начала года средние заявленные (без учета торга) арендные ставки в складских комплексах Москвы и ближнего Подмосковья демонстрируют отрицательную динамику в пределах 1-2%. За 1 полугодие 2018 года в классе А ставка понизилась на 1,3%, составив 3 657 руб./кв.м./год. В классе В снижение средней арендной ставки за полугодие составило 1,9%, в результате чего показатель достиг значения 3 509 руб./кв.м./год.
- На основании поведенного анализа Оценщик выявил диапазон цены предложения по складским объектам класса «В» аналогичным рассматриваемым. Удельный показатель стоимости предложения варьируется от 19 000 руб./кв.м. до 35 000 руб./кв.м. в зависимости от состояния и площади объекта. Следует учесть, что данный показатель не учитывает все необходимые корректировки: скидку на торг, корректировку на местоположение, площадь объекта, конструктивные особенности, наличие офисно-бытовых помещений, оснащение инженерными коммуникациями. Кроме того, в общую стоимость входит также стоимость земельного участка, выделенного для эксплуатации недвижимости.

Источники информации:

- <http://www.economy.gov.ru/>
- [KnightFrank](#);
- <https://statistika.ru/index.php/statistika-rynka/01-07-20178>
- <http://naibecar.com/research/>
- http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/industrial_market_report_1q_2018.pdf
- **Группа компаний КОТИ**
- **Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY и др.**

7.3.6. КРАТКИЙ ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

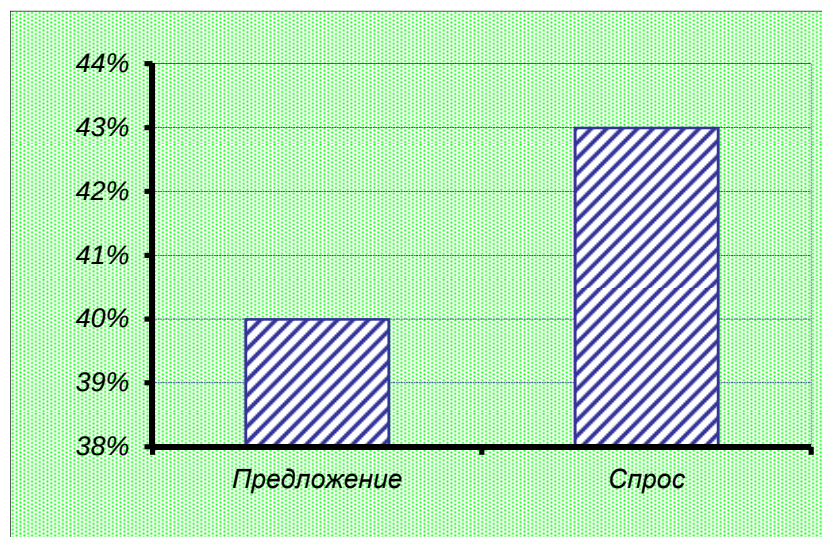
Нередко можно встретить ситуацию, когда человек, приобретая участок под загородный дом, одновременно избегает покупки подряда на строительство. Обычно дело в том, что этот подряд должен быть заключен со страховой компанией по несколько завышенным ценам. Многие предпочитают заниматься строительством самостоятельно либо привлекая стороннюю строительную компанию. Пока дом не построен, хорошим решением для участка являются хозблоки – бытовки. Это небольшие, дешевые и легкие строения, которые обычно требуют минимума работ для установки – как правило, требуется только выровнять площадку. Хозблоки, бытовки и контейнера стоят они не дорого. Расходы на содержание хозблоков, бытовок и контейнеров также очень невелики.

Важно, что хозблоки, бытовки и контейнера устойчиво продаются на вторичном рынке – это помогает сильно сэкономить при их покупке. Такое развитие вторичного рынка говорит о стабильно высоком спросе на хозблоки, бытовки и контейнера. Купить бытовку бу обычно проще всего на законченных или заканчивающихся стройках. Стоимость бу бытовок при этом может быть до двух раз ниже, чем новых.

Модульные здания и бытовки образуют стабильный и плотный вторичный рынок. Из-за огромного числа плюсов (стоимость, легкость установки, прочность конструкции, простота транспортировки) бытовки просто незаменимы при всех строительных работах. Модульные здания и бытовки могут пригодиться и не на строительстве: к примеру, из них получают отличные подсобные сооружения. Модульные здания и бытовки в Подмосковье пользуются большой популярностью.

Описывая динамику спроса на рынке поддержанного оборудования и машин, необходимо отметить практический паритет соотношения спроса и предложения за небольшим (2-4%) превосходством первого.

Данное соотношение остается относительно постоянным уже длительный промежуток времени и в скором будущем может привести к увеличению доли предложения поддержанных объектов до уровня 45%. Соотношение спроса и предложения на рынке представлено далее.



Соотношение спроса и предложения на вторичном рынке

Формирование ценовой политики на вторичном рынке во многом подчинено психологическим факторам, суть которых сводится к тому, что если разница между новой и поддержанной техникой составляет только 10-20%, то покупатели предпочитают немного добавить и приобрести новую машину. Для бурного развития этого сегмента рынка необходима скидка на уровне 40-50%, однако на такой шаг продавцы пойти не могут. Соотношение цен на новое и поддержанное оборудование приведено далее.



Разница цен на первичном и вторичном рынках

Оценка ликвидности

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объект оценки. Оценщиком был произведен анализ факторов, влияющих на ликвидность:

- состояние имущества: бывшее в эксплуатации имущество, степень его ликвидности ниже по сравнению с новым имуществом;
- соответствие современным технологиям: объекты оценки соответствуют современным требованиям;
- ограниченность рынка обращения: объекты с ограниченным рынком обращения.

На основании всех вышеперечисленных факторов, можно сделать вывод, что данное имущество обладает низкой ликвидностью.

Основные ценообразующие факторы при оценке объектов движимого имущества

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта оценки весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Физические характеристики	5.1. Технические характеристики, в том числе техническое состояние
6. Экономические характеристики	6.1. Соответствие объекта принципу ННЭИ
7. Сервис и дополнительные элементы	7.1. прохождение ТО и т.д.

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

Диапазон значений: право собственности, право пользования и владения на условиях аренды.

1.1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем. Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

1.2. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

1.3. Отличие качеств права на объект оценки в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда: собственник при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на; имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на объект.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов. В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены. Учет влияния

финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно. Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые объекты в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя. К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3.3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

4. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

4.1. Условиями рынка определяется изменение цен на автотранспорт за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на работы и материалы, а также цен сделок с подобными объектами на рынке.

4.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка автотранспорта.

5. Физические характеристики.

5.1. К характеристикам транспортного средства относятся: тип топлива, объем и мощность двигателя, пассажироместимость, техническое состояние, количество собственников и т.п..

6. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

6.1. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

7. Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса, включая дополнительные компоненты может оказывать существенное влияние на цену сделки.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:



- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
 - ü Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - a) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - b) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - c) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

- Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.
- 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.
- Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта оценки - это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объектов аренды проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования объектов оценки состоит из четырех этапов:

1. Составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемых объектов аренды. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемых объектов и текущего состояния рынка недвижимости.
2. На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**.
3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости вариантов**, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.
4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;
5. На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемых объектов недвижимости, обеспечивающие собственнику **максимальную рыночную стоимость** Объектов оценки.

Объекты оценки представляют собой нежилое здание и помещения, поэтому в рамках настоящего Отчета анализ НЭИ сводится к анализу земельного участка как застроенного.

Анализ местоположения Объекта оценки. Проведенный в п. 6.5 анализ местоположения Объекта оценки и анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективными вариантами использования рассматриваемого здания является складское; помещений – соответственно офисные и складские.

Необходимо отметить следующие факторы:

- окружение местоположения объекта оценки – производственно-складская застройка, по границе жилые кварталы с торгово-офисной инфраструктурой;
- плотность застройки района расположения объекта оценки – высокая;
- удаленность от МКАД – 3 км, близость крупной магистрали Ленинградское шоссе;
- шаговая доступность до остановок общественного транспорта.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса рассматриваемых здания и помещений позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на объекты зарегистрированы в установленном порядке и не обременены правами третьих лиц. В соответствии с правоустанавливающей документацией, назначение объектов – нежилое (складское, административно-офисное, бытовое), что позволяет использовать здание и внутренние помещения с учетом их функционального назначения.

Физическая осуществимость вариантов. На дату оценки рассматриваемые объекты недвижимости используется в качестве: складское, административно-офисное, бытовое.

Существующее использование предполагает продолжающееся использование имущества в том виде, в котором оно использовалось на дату определения стоимости, с учетом способности имущества продолжать вносить свой вклад в стоимость компании. Альтернативные или более вероятные (в случае продажи) варианты использования в расчет не принимались. Как следует из технических характеристик оцениваемого здания и помещений, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование с позиции функционального назначения: складское, административно-хозяйственное, свободное назначение.

Экономическая целесообразность. Текущее использование объектов оценки должно обеспечить доход, превышающий затраты на их содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость. С точки зрения экономической целесообразности использование объекта оценки - использование их по функциональному назначению наиболее предпочтительно по следующим причинам: здание и помещения предназначены для складской деятельности с административно-офисной инфраструктурой. Для использования объектов в иных целях потребуются значительные капитальные вложения, связанные с перепланировкой здания помещений.

Вывод: Проведенный анализ НЭИ позволил заключить, что наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемых объектов недвижимости является использование по функциональному назначению: складское, административно-хозяйственное, свободное назначение.

Анализ наиболее эффективного использования объектов движимого имущества

№ п/п	Параметр	Характеристика
1	Физическая возможность	Как следует из характеристик объектов оценки, наилучшим, с точки зрения физической возможности использования, является использование их по целевому назначению - в качестве многофункционального оборудования для складского комплекса.
2	Законодательно разрешенное использование	Предполагаемое использование объектов оценки (в качестве многофункционального оборудования для складского комплекса) полностью соответствует их разрешенному использованию.
3	Финансовая целесообразность	Предполагаемое использование объектов оценки (в качестве многофункционального оборудования для складского комплекса) должно обеспечить доход, превышающий затраты на их содержание.
4	Максимальная продуктивность	Рассматриваемые объекты оценки обеспечивают максимальную продуктивность, с экономической точки зрения, в варианте использования их по целевому назначению – в качестве многофункционального оборудования для складского комплекса.

Вывод: наиболее эффективное использование объекта оценки, с учетом физической возможности, финансовой целесообразности, максимальной продуктивности и законодательно разрешенных вариантов использования – использование по целевому назначению – в качестве многофункционального оборудования для складского комплекса.

8.3. Подходы к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

8.3.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход, как правило, не применяется при определении рыночной стоимости встроенных помещений. На здание отсутствует техническая документация, позволяющая в полной мере идентифицировать технические характеристики и конструктивные особенности, необходимые для корректного применения затратного подхода. В связи с вышеуказанным, Оценщик принял решение о нецелесообразности применения затратного подхода к оценке недвижимого имущества в рамках настоящего Отчета.

Для объектов **движимого имущества** затратный подход выражается в следующем:

Полная стоимость воспроизводства - совокупность затрат, требующихся на воспроизводство копии объекта из тех же материалов и с теми же эксплуатационными характеристиками (параметрами), рассчитанная в текущих рыночных ценах.

Стоимость воспроизводства – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки (совокупного износа).

Полная стоимость замещения – текущая рыночная стоимость нового объекта, являющегося по своим характеристикам наиболее близким аналогом оцениваемого объекта, скорректированная по соотношению важнейших эксплуатационных характеристик объекта аналога и оцениваемого объекта.

Стоимость замещения – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату оценки, с учетом износа объекта оценки (совокупного износа).

Принцип замещения исходит из того, что цена на объект, которую может предложить возможный покупатель, не превысит сложившиеся на рынке цены на аналогичные по назначению и потребительским свойствам объекты.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объектов движимого имущества. На основании п.19 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объектов движимого имущества.

8.3.2 Сравнительный подход

Сравнительный подход (*sales comparison approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Поскольку объекты недвижимости являются достаточно типичными для своего сегмента складского рынка, а сам рынок продаж подобных объектов в Московском регионе весьма развит, наиболее приемлемым подходом для реализации целей настоящего Отчета является сравнительный подход на базе экстракции рынка, т.е. метода сравнительного анализа. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход для объектов недвижимости.

Сравнительный подход к оценке машин и оборудования объединяет несколько практических методов оценки. Независимо от используемого метода обобщенная схема оценки включает следующие этапы:

- анализ рынка и его сегмента, к которому относится объект оценки;
- сбор и регистрация текущей рыночной информации об объектах, которые могут быть признаны аналогами по отношению к оцениваемому объекту;
- проверку достоверности собранной информации и отсеивание не надежных сведений;
- выбор метода оценки и расчет стоимости оцениваемого объекта.

В связи со спецификой оцениваемых объектов, на вторичном рынке не удалось найти репрезентативную выборку достаточную для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов сравнительным подходом. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.13 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от применения сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объектов движимого имущества.

8.3.3 Доходный подход

Доходный подход (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода определяется величина будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Для объектов недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды. Исходя из того, что рассматриваемый объект может приносить доход, а рынок аренды подобных объектов является развитым, Оценщик полагает, что возможно применение доходного подхода. Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить доходный подход при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости.

Стоимость **машин и оборудования**, оцениваемых с применением доходного подхода, определяется в следующем порядке:

- рассчитывается чистый доход от производственного комплекса;
- методом остатка вычленяется часть дохода, которая относится к машинному парку комплекса;
- методами капитализации дохода или дисконтирования денежных потоков определяется стоимость всего машинного парка;
- с помощью долевого коэффициента пропорционально балансовой стоимости рассчитывается стоимость отдельных объектов.

В рамках доходного подхода Оценщики рассматривают денежные потоки, формируемые всем принадлежащим организации имуществом. При проведении практических расчетов наибольшую сложность, как правило, представляет выделение из величины полученного дохода той его части, которая может быть отнесена к оцениваемому объекту. Вычленив денежные потоки, формируемые представленным к оценке объектом оценки, не представляется возможным. Оценщик не располагает информацией, необходимой для корректного применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости объектов движимого имущества. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.16 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости объектов движимого имущества.

8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

8.4.1.1. Методология затратного подхода

Применение затратного подхода к оценке машин и оборудования состоит из следующих этапов:

- определение затрат на воспроизводство или замещения объекта оценки на дату оценки;
- оценка величины совокупного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещение с учетом совокупного износа;
- оценка стоимости объекта оценки на основе затратного подхода.

Затратный подход отражает реальную стоимость объекта оценки с точки зрения затрат на его производство.

Математическая модель оценки рыночной стоимости машин и оборудования на основе затратного подхода может быть представлена в следующем виде:

$$V_{pz} = V_{pc} \times (1 - K_c),$$

где: V_{pc} - рыночная стоимость на основе затратного подхода;
 V_{pc} - полная стоимость воспроизводства (замещения);
 K_c - коэффициент совокупного износа.

Или:

$$V_{pz} = V_{pc} \times (1 - K_{физ.}) \times (1 - K_{функ.}) \times (1 - K_{внеш.}).$$

Определение полной стоимости воспроизводства

Методы затратного подхода к оценке машин и оборудования при определении полной стоимости воспроизводства или замещения можно разделить на 2 группы.

1. Методы, основанные на способах прямого определения затрат, применяются для оценки стоимости специальных и специализированных машин и оборудования.

К ним относятся:

а) метод поэлементного расчета затрат, который заключается в суммировании стоимостей отдельных элементов объекта, затрат на приобретение, транспортировку и сборку с учетом прибыли;

б) метод анализа и индексации имеющихся калькуляций, который заключается в определении стоимости путем индексирования статей затрат, входящих в калькуляцию, по экономическим элементам (затрат на материалы, комплектующие изделия, зарплату рабочих и косвенные расходы), приводя их тем самым к современному уровню цен;

в) метод укрупненного расчета себестоимости, который заключается в определении стоимости путем расчета полной себестоимости изготовления по укрупненным нормативам производственных затрат с учетом рентабельности производства.

2. Методы, основанные на способах косвенного определения затрат, применяются для оценки стоимости универсальных машин и оборудования, а также специализированного оборудования, изготовленного на базе универсального.

К ним относятся:

а) метод замещения или аналого-параметрический метод, который основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов, аналогичных оцениваемому, по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей и технико-экономических характеристик объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого объекта;

б) индексный метод (по трендам изменения цен);

в) метод удельных ценовых показателей заключается в расчете стоимости на основе удельных ценовых показателей, т.е. цены, приходящейся на единицу главного параметра (производительности, мощности и т.д.), массы или объема.

8.4.1.2. Определение стоимости движимого имущества как нового

Восстановительная стоимость объектов оценки была определена путем применения индексного метода для объектов №№ 1-4 и 14-21, и метода замещения для объектов №№ 5-13, согласно имеющимся в распоряжении оценщика документам (Приложение 4).

Таблица 8.4.1.1.

№ п.п.	Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Дата принятия к учёту	Первоначальная стоимость объекта оценки без НДС, руб.	Индекс пересчета	Восстановительная стоимость с НДС (18%), руб.
1	Агрегат холодильный АпК-В6461-Н-22	00000014	2006	1 831 863,69	2,4307	5 254 000,00
2	Воздухоохладитель BLE 503B7 для камеры №1	00000020	2007	1 295 747,10	1,9435	2 972 000,00
3	Воздухоохладитель INB 564C85 второй	00000006	2007	1 330 958,48	1,9435	3 052 000,00
4	Воздухоохладитель INB 564C85 для камеры №2	00000022	2007	1 354 956,96	1,9435	3 107 000,00

№ п.п.	Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Дата принятия к учёту	Первоначальная стоимость объекта оценки без НДС, руб.	Индекс пересчета	Восстановительная стоимость с НДС (18%), руб.
14	Холод. Агрегат на базе компрессора Refcom	00000013	2005	2 463 118,26	2,6828	7 798 000,00
15	Холод. Агрегат на базе компрессора Refcom SW1L10000	00000009	2004	1 297 783,22	3,0410	4 657 000,00
16	Холодильное оборудование	00000001	2004	541 666,66	3,0410	1 944 000,00
17	Холодильное оборудование	00000010	2004	1 913 182,36	3,0410	6 865 000,00
18	Холодильное оборудование	00000021	2004	415 000,00	3,0410	1 489 000,00
19	Щит управления винтовым компрессором Bitzer	00000042	2004	241 525,43	3,0410	867 000,00
20	Шкаф управления воздухоохладителями камеры №1	б/н	2007	79 300,00	1,9435	182 000,00
21	Шкаф управления воздухоохладителями камеры №2	б/н	2007	67 400,00	1,9435	155 000,00

Источник информации: расчёты оценщика

Для пересчета стоимости предложений к текущим ценам использовался индекс цен производителей (госкомстат, gks.ru).

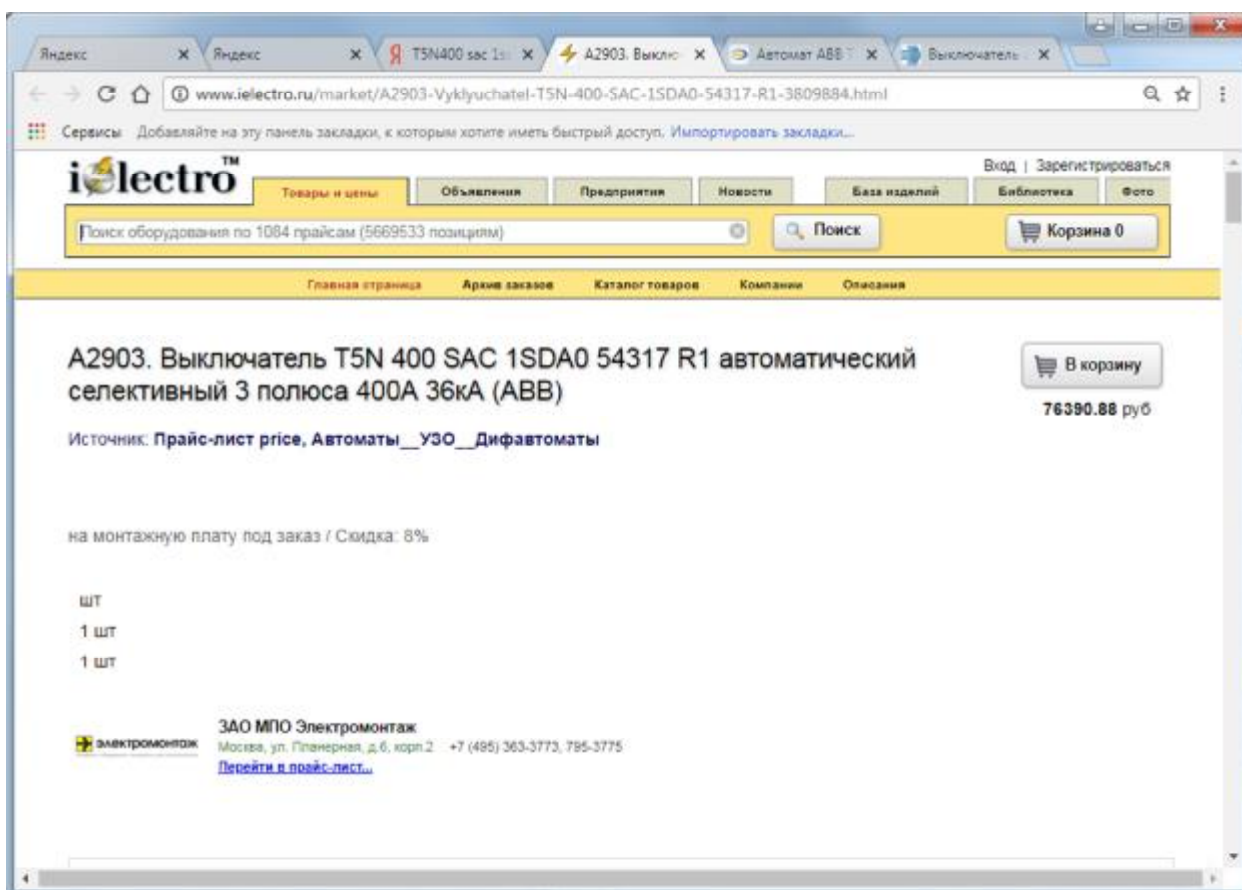
Таблица 8.4.1.2.

Индексы цен производителей

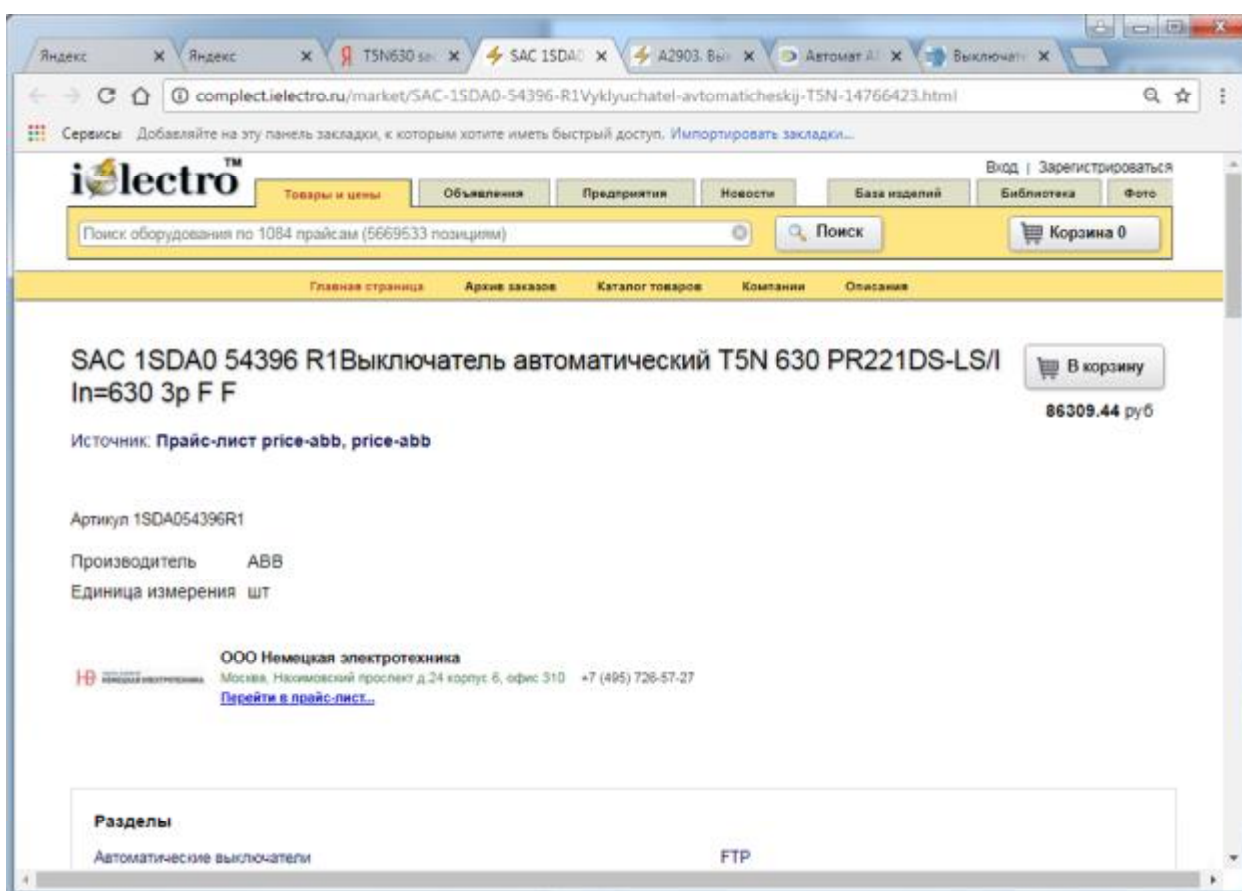
Год	Индекс цен производителей, изменение в % к декабрю предыдущего года	Индекс цен производителей нарастающим итогом на дату оценки
2004	128,83	3,0410
2005	113,35	2,6828
2006	110,37	2,4307
2007	125,07	1,9435
2008	93,00	2,0898
2009	113,85	1,8356
2010	116,66	1,5735
2011	112,01	1,4048
2012	105,14	1,3361
2013	103,69	1,2886
2014	105,85	1,2174
2015	110,66	1,1001
2016	107,41	1,0242
2017	103,62	0,9884
2018	98,84	1,0000

Источник: www.finam.ru, расчёты оценщика

Для определения восстановительной стоимости объектов №№ 5-13 на вторичном рынке многофункционального оборудования были найдены следующие аналоги:



<http://www.ielectro.ru/market/A2903-Vyklyuchatel-T5N-400-SAC-1SDA0-54317-R1-3809884.html>



<http://complect.ielectro.ru/market/SAC-1SDA0-54396-R1Vyklyuchatel-avtomaticheskij-T5N-14766423.html>

Яндекс Яндекс frascold s 10.52 y цена — Компрессор Frascold S 10 - 52Y

holod-magazin.ru/compressors/kompressor-frascold-s-10-52y-alco-controls-s-10-52y.html

Сервисы Добавляйте на эту панель закладки, к которым хотите иметь быстрый доступ. Импортировать закладки...

Каталог товаров

Оборудование

Агрегаты холодильные

Компрессоры холодильные

Аксессуары для компрессоров

Моноблоки холодильные

Сервоприводные клапаны

Сосуды под давлением

Воздухоохладители

Конденсаторы

Теплообменники

Вентиляторы

Автоматика

Запорные клапаны

Обратные клапаны

Регуляторы давления

Соленоидные клапаны

Терморегулирующие вентили

Реле давления, температуры и протока

Холодильное оборудование > Компрессоры холодильные > Компрессор Frascold S 10 - 52Y

116 320,55 Р / шт
с НДС актуально на 04.07.18

1578,27 евро
цена в рублях привязана к курсу евро и обновляется ежедневно

Артикул S 10 - 52Y
Id товара 3940
Страна Италия 🇮🇹
Минимальный заказ 1 шт
В наличии на складах 1 шт

12 месяцев

Выберите город доставки: **Москва**
Выберите транспортную компанию: Деловые линии ▼

Склад	В наличии на складе	Цена за ед. без доставки	Цена доставки	Срок доставки, дней	Сколько нужно, шт	Стоимость с доставкой
Казань	1 шт	116320,55Р	—	—	1	—

Общее описание

Полугерметичный холодильный компрессор Frascold S 10 - 52Y - современный тип промышленного низкотемпературного поршневого холодильного компрессора, может работать при повышенном давлении и на фреонах - R22, R407C, R134a, R404a, R507. Также компрессор способен работать в режиме теплового насоса.

8-800-505-01-89
zakaz@holod-magazin.ru

0 x
0,00 Р

<http://holod-magazin.ru/compressors/kompressor-frascold-s-10-52y-alco-controls-s-10-52y.html>

Яндекс Яндекс hsn-7471-75 цена — Компрессор BITZER HSN7471-75-40P

holod-magazin.ru/compressors/kompressor-bitzer-hsn7471-75-40p-hsn7471-75-40p.html

Сервисы Добавляйте на эту панель закладки, к которым хотите иметь быстрый доступ. Импортировать закладки...

Каталог товаров

Оборудование

Агрегаты холодильные

Компрессоры холодильные

Аксессуары для компрессоров

Моноблоки холодильные

Сервоприводные клапаны

Сосуды под давлением

Воздухоохладители

Конденсаторы

Теплообменники

Вентиляторы

Автоматика

Запорные клапаны

Обратные клапаны

Регуляторы давления

Соленоидные клапаны

Терморегулирующие вентили

Реле давления, температуры и протока

Холодильное оборудование > Компрессоры холодильные > Компрессор BITZER HSN7471-75-40P

548 849,80 Р / шт
с НДС актуально на 04.07.18

7446,96 евро
цена в рублях привязана к курсу евро и обновляется ежедневно

Артикул HSN7471-75-40P
Id товара 3325
Страна Германия 🇩🇪
Минимальный заказ 1 шт
В наличии на складах 0 шт

12 месяцев

Внимание!
На винтовые компрессоры уточняйте комплектацию и цены.

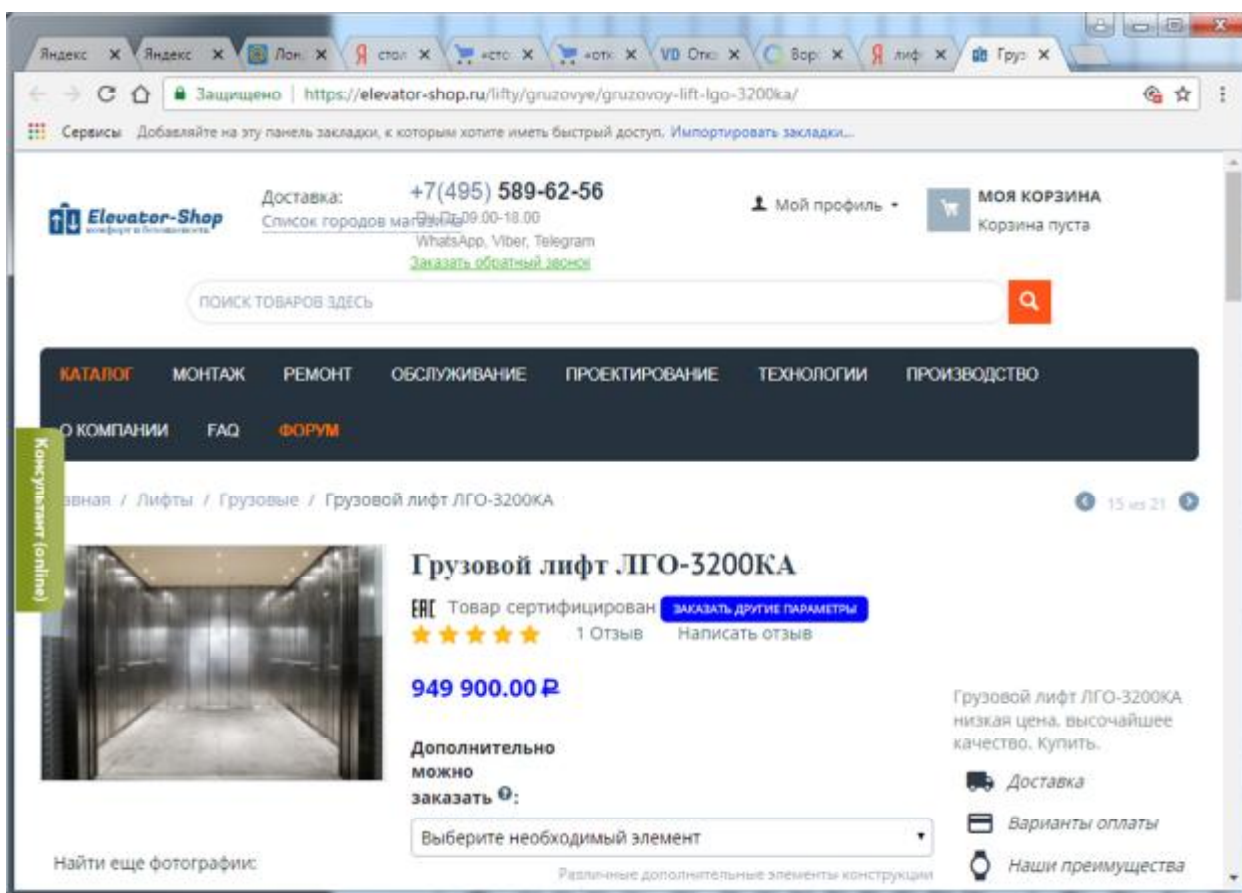
Выберите город доставки: **Москва**
Выберите транспортную компанию: Деловые линии ▼

Склад	В наличии на складе	Цена за ед. без доставки	Цена доставки	Срок доставки, дней	Сколько нужно, шт	Стоимость с доставкой
Москва4	прибудет 17-09-2018	548849,80Р	3911,00Р	1 - 4	1	552760,80Р до адреса

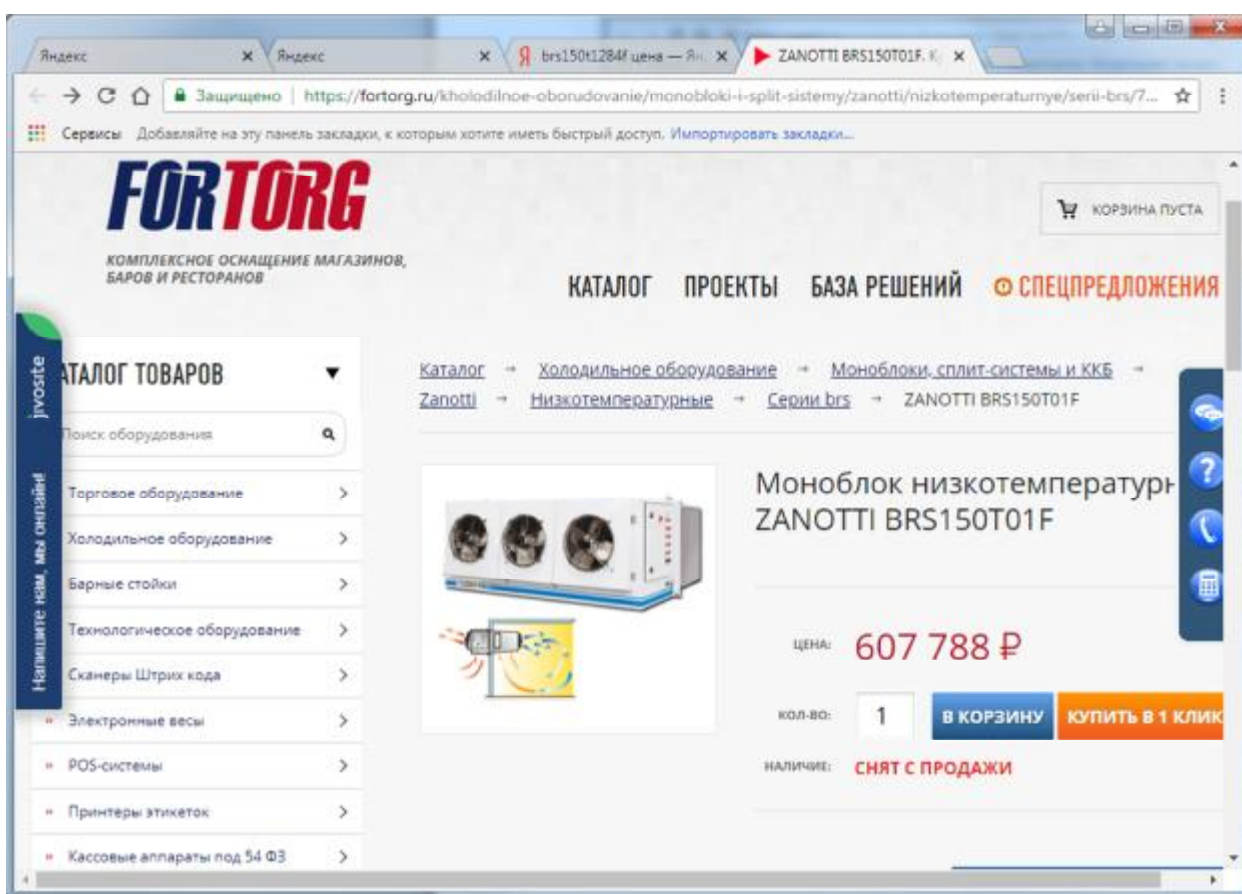
8-800-505-01-89
zakaz@holod-magazin.ru

0 x
0,00 Р

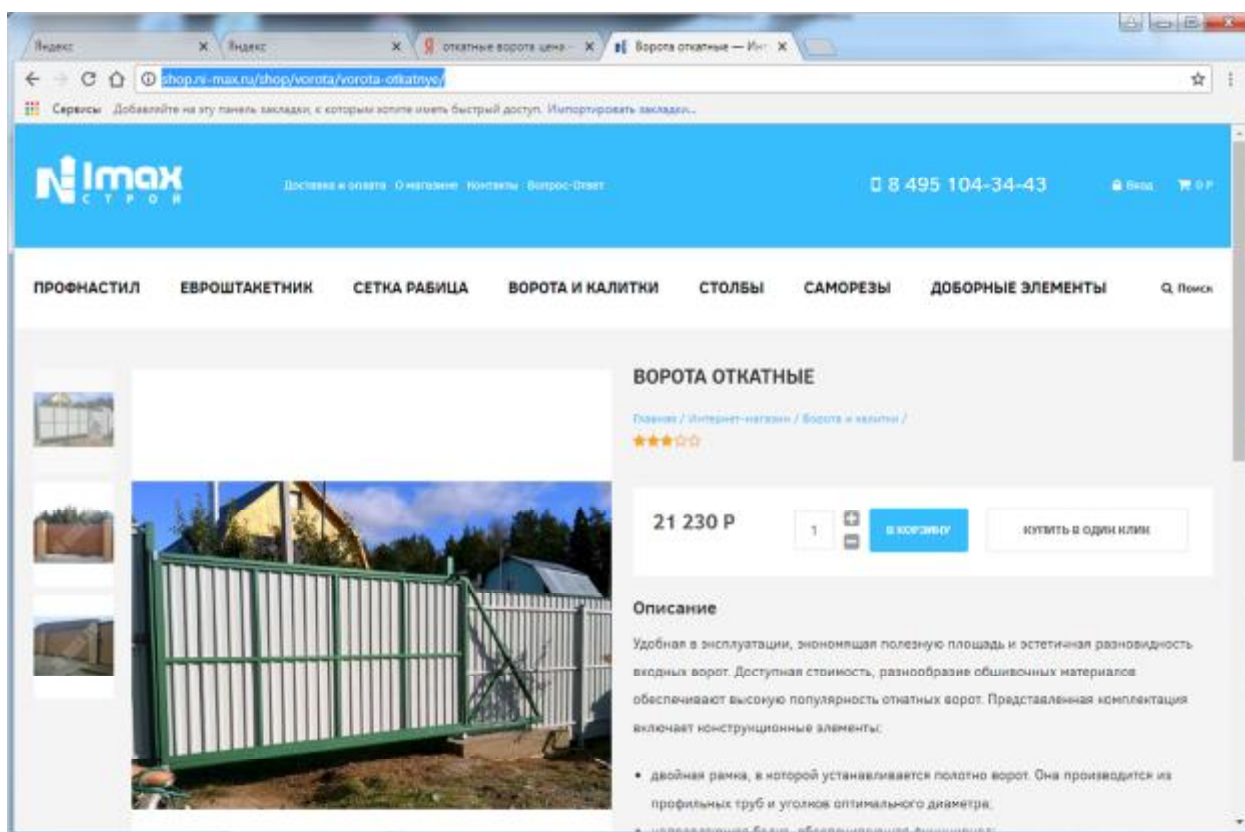
<http://holod-magazin.ru/compressors/kompressor-bitzer-hsn7471-75-40p-hsn7471-75-40p.html>



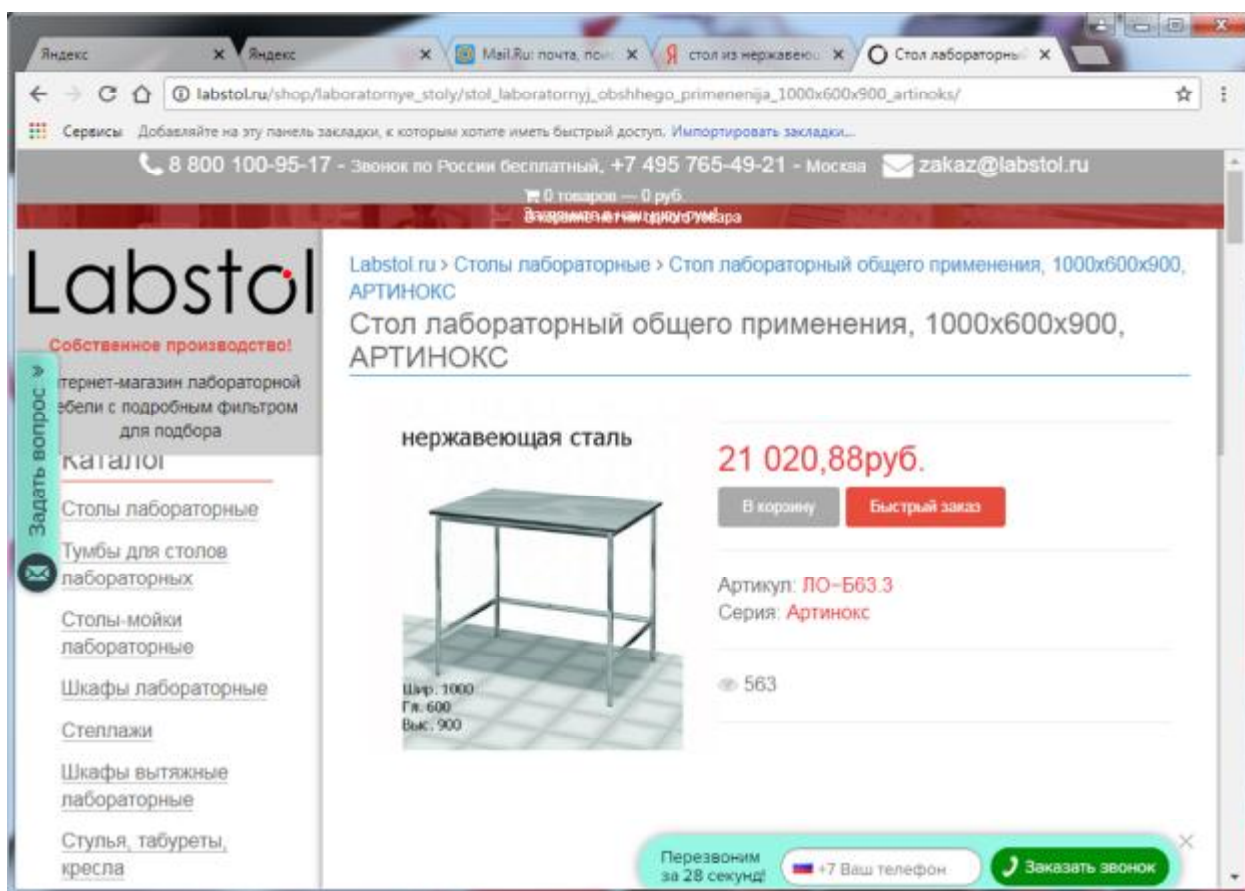
<https://elevator-shop.ru/lifty/gruzovye/gruzovoy-lift-igo-3200ka/>



<https://fortorg.ru/kholodilnoe-oborudovanie/monobloki-i-split-sistemy/zanotti/nizkotemperaturnye/serii-brs/74243.html>



<http://shop.ni-max.ru/shop/vorota/vorota-otkatnye/>



http://labstol.ru/shop/laboratornye_stoly/stol_laboratornyj_obshhego_primenenija_1000x600x900_artinoks/

Восстановительная стоимость определена в таблице 8.4.1.3. далее:

Таблица 8.4.1.3.

№ п.п.	Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Источник информации	Восстановительная стоимость с НДС (18%), руб.
5	Выключатель T5N400 SAC 1SDAO 54317 R1 автомат. сел	00000023	http://www.ielectro.ru/market/A2903-Vyklyuchatel-T5N-400-SAC-1SDAO-54317-R1-3809884.html	76 390,00
6	Выключатель T5N630 SAC 1SDAO 54396 R1 автомат. сел	00000024	http://complect.ielectro.ru/market/SAC-1SDAO-54396-R1Vyklyuchatel-avtomaticheskij-T5N-14766423.html	86 309,44
7	Компрессор Frascold S 10.52 Y	00000036	http://holod-magazin.ru/compressors/kompressor-frascold-s-10-52y-alco-controls-s-10-52y.html	116 320,55
8	Компрессор HSN-7471-75	00000034	http://holod-magazin.ru/compressors/kompressor-bitzer-hsn7471-75-40p-hsn7471-75-40p.html	548 849,80
9	Лифт грузовой г/п 3200 кг	00000011	https://elevator-shop.ru/lifty/gruzovye/gruzovoy-lift-lgo-3200ka/	949 900,00
10	Моноблок BRS150T1284F	00000041	https://fortorg.ru/kholodilnoe-oborudovanie/monobloki-i-split-sistemy/zanotti/nizkotemperaturnye/serii-brs/74243.html	607 788,00
11	Моноблок BRS150T655F	00000043	https://fortorg.ru/kholodilnoe-oborudovanie/monobloki-i-split-sistemy/zanotti/nizkotemperaturnye/serii-brs/74243.html	607 788,00
12	Откатные ворота	00000004	http://shop.ni-max.ru/shop/vorota/vorota-otkatnye/	42 460,00
13	Стол из нержавеющей стали	00000019	http://labstol.ru/shop/laboratornye_stoly/stol_laboratornyj_obshhego_primeneniya_1000x600x900_artinoks/	21 020,88

Методология и расчет накопленного износа изложены в разделе 6.4.2.

Рыночная стоимость объектов движимого имущества определена в таблице 8.4.1.4.

Таблица 8.4.1.4.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки по затратному подходу

№ п.п.	Наименование объекта	Инвентарный номер	Восстановительная стоимость с НДС, руб.	Накопленный износ, %	Коэффициент перехода объекта на вторичный рынок, %	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
1	Агрегат холодильный АпК-B6461-H-22	00000014	5 254 000,00	40	12	2 774 000
2	Воздухоохладитель BLE 503B7 для камеры №1	00000020	2 972 000,00	40	12	1 569 000
3	Воздухоохладитель INB 564C85 второй	00000006	3 052 000,00	40	12	1 611 000
4	Воздухоохладитель INB 564C85 для камеры №2	00000022	3 107 000,00	40	12	1 640 000
5	Выключатель T5N400 SAC 1SDAO 54317 R1 автомат. сел	00000023	76 390,00	40	12	40 000
6	Выключатель T5N630 SAC 1SDAO 54396 R1 автомат. сел	00000024	86 309,44	40	12	46 000
7	Компрессор Frascold S 10.52 Y	00000036	116 320,55	40	12	61 000
8	Компрессор HSN-7471-75	00000034	548 849,80	40	12	290 000
9	Лифт грузовой г/п 3200 кг	00000011	949 900,00	40	12	502 000
10	Моноблок BRS150T1284F	00000041	607 788,00	40	12	321 000
11	Моноблок BRS150T655F	00000043	607 788,00	40	12	321 000
12	Откатные ворота	00000004	42 460,00	40	12	22 000
13	Стол из нержавеющей стали	00000019	21 020,88	40	12	11 000
14	Холод. Агрегат на базе компрессора Refcom	00000013	7 798 000,00	40	12	4 117 000
15	Холод. Агрегат на базе компрессора Refcom SW1L10000	00000009	4 657 000,00	40	12	2 459 000
16	Холодильное оборудование	00000001	1 944 000,00	40	12	1 026 000
17	Холодильное оборудование	00000010	6 865 000,00	40	12	3 625 000
18	Холодильное оборудование	00000021	1 489 000,00	40	12	786 000

№ п.п.	Наименование объекта	Инвентарный номер	Восстановительная стоимость с НДС, руб.	Накопленный износ, %	Коэффициент перехода объекта на вторичный рынок, %	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
19	Щит управления винтовым компрессором Bitzer	00000042	867 000,00	40	12	458 000
20	Шкаф управления воздухоохладителями камеры №1	б/н	182 000,00	40	12	96 000
21	Шкаф управления воздухоохладителями камеры №2	б/н	155 000,00	40	12	82 000

Источник информации: расчёты оценщика

Скидка «при переходе на вторичный рынок» была принята на уровне 12%, согласно данным «Справочника оценщика машин и оборудования» под редакцией Л.А.Лейфера, Стр. 47, Таблица 2.1.1., как середина диапазона (10,9-13,1) для Серийного оборудования широкого профиля.

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «при переходе на вторичный рынок» в %

Таблица 2.1.1

Группа	Число анкет	Среднее значение	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				мин.	макс.
Серийное оборудование широкого профиля	137	12	0,56	10,90	13,10
Узкоспециализированное оборудование	135	15	0,80	13,40	16,60
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	119	13	0,70	11,60	14,40
Электронное оборудование	137	16	0,77	14,50	17,50
Инструменты, инвентарь, приборы	133	16	0,90	14,20	17,80

8.4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

8.4.2.1. Методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

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

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K a_i \times V_{PCi},$$

где: V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
 K - Количество аналогов
 V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
 a_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K a_i = 1.$$

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

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

где: P_i - цена i -го объекта-аналога;
 N - Количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Складские и административно-офисные здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади здания.

8.4.2.2. Выбор объектов-аналогов

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки недвижимости методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка складской недвижимости Московского региона. В качестве аналогов для оцениваемого здания оценщиками были отобраны максимально сопоставимые объекты, предлагаемые в продажу в июне 2018 года (либо актуальных на указанную дату), краткая характеристика которых приведена в таблице ниже.

Таблица 8.4.2.1

Описание объектов-аналогов для складского ОСЗ

№	Местоположение	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв.м	Описание объекта-аналога
1	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Рабочая ул., 6 Речной вокзал, 15 мин. на транспорте 	64 500 000	1 850,0	Продается новый (2011 года постройки) хороший склад в 1,7 км от ЖД Станции Химки (20 мин) - 1850 м2 в собственности. Склад построен в 2011 году. Теплый, отапливаемый склад, 75 кВт электричества с возможностью увеличения до 150 квт без доп.работ, вода, канализация, охрана, 11 камер с датчиками движения и освещения по периметру склада. 2 ворот на территорию и 2 ворот в пол в сам склад под еврофуру. 1й этаж: 1321,1 м2 складской помещений и 484,1 м2 офисных площадей. Этаж: 1 из 2. Сетка колонн 6х12. Выс. Потолков 6,5 м. Помещение Свободно. Дата предложения: актуально на июнь 2018 г. Источник информации: https://khimki.cian.ru/sale/commercial/169712303/ ID 62684 +7 903 283-25-25

№	Местоположение	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв.м	Описание объекта-аналога
2	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ш. Вашутинское Ленинградское шоссе, 10 км от МКАД 	94 400 000	3 800,0	Предлагается на продажу производственно-складская база в 10 км от МКАД по Ленинградскому шоссе рядом с трассой (р-н Подрезково). На огороженной территории 0,5га расположены три производственно-складских и один административно-складской корпус общей площадью 3800 м2, в том числе 3000 м2 капитальных, теплых производственно-складских помещений(из них 450м2 на пандусе), Н=4-8м.; 550 м2 административный этаж ; 250м2 мансарда(подходит в т.ч. и под производственно-складские цели). Этаж 1 из 1. Выс. Потолков 10 м. Помещение Свободно. На объекте имеется 10 прямых телефонных линий, интернет, 100 кВт, центральная вода, автономные: отопление и канализация(септик), пункт охраны, 2-е ворот, удобный подъезд еврофур. Территория забетонирована. Земельный участок и здания находятся в собственности. Дата предложения: актуально на июнь 2018 г. Источник информации: https://khimki.cian.ru/sale/commercial/188003748/ Отдел Складской недвижимости Praedium +7 499 372-93-98
3	Московская область, Лобня, Спортивная ул., 4А Ленинградское или Дмитровское шоссе, 12 км от МКАД 	165 000 000	7 213,0	Продаётся современный офисно складской комплекс, в эксплуатации с 2007 года; все инженерные системы и коммуникации; складские помещения: 7 213 м², есть офисные помещения, 5 ворот разгрузки; 2 грузовых подъемника; высота потолков основного склада 13 м.; автоматическая сплинклерная система пожаротушения, видеонаблюдение и сигнализация. земельный участок прямоугольной формы, огорожен, въезд через КПП, круглосуточная охрана. Помещение Свободно. Дата предложения: актуально на июнь 2018 г. Источник информации: https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/170535714/ ID 172998 +7 903 720-58-79

Обоснование выбора объектов-аналогов: при выборе объектов аналогов в качестве приоритетных факторов выбирались следующее:

- целевое назначение объектов-аналогов – ОСЗ складского назначения с инфраструктурой (административно-бытовые помещения в составе)
- месторасположение объектов-аналогов - районы Московской области с сопоставимой деловой активностью и удалением от МКАД

Далее расчет будет произведен для базового показателя 1 кв.м основного складского здания, с последующим пересчетом для встроенно-пристроенных помещений с введением индивидуальных корректировок согласно функциональному назначению и конструктивных особенностей.

8.4.2.3. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости на основе сравнительного подхода

Расчет рыночной стоимости складского ОСЗ общей площадью 3 168,7 кв.м

Таблица 8.4.2.2.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб.	?	64 500 000	94 400 000	165 000 000
Общая площадь зданий	Кв.м	3 168,70	1 850,00	3 800	7 213,00
Цена за единицу площади объекта	руб./кв.м		34 865	24 842	22 875
1. Качество прав					
1.1. Обременение		Обременения не зарегистрированы, в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		34 865	24 842	22 875
1.2. Качество прав на недвижимость		собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		34 865	24 842	22 875
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		34 865	24 842	22 875
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		34 865	24 842	22 875
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		19 июня 2018	Актуально на июнь 2018г.	Актуально на июнь 2018г.	Актуально на июнь 2018г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		34 865	24 842	22 875
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-12,4%	-12,4%	-12,4%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		30 542	21 762	20 039
5. Местоположение		Московская область, Химки, Ленинградское шоссе 5 км от МКАД	Московская область, Химки, Ленинградское шоссе 8 км от МКАД	Московская область, Химки, Ленинградское шоссе 10 км от МКАД	Московская область, Лобня, Ленинградское или Дмитровское шоссе 12 км от МКАД

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
5.1. Престижность района		Достаточная для размещения складских объектов	Достаточная для размещения складских объектов	Достаточная для размещения складских объектов	Достаточная для размещения складских объектов
<u>Корректировка, %</u>			0%	0%	0%
5.2. Транспортная доступность объекта		Хорошая транспортная доступность. Круглогодичный подъезд. Выезд на крупные магистрали.	Хорошая транспортная доступность. Круглогодичный подъезд. Выезд на крупные магистрали.	Хорошая транспортная доступность. Круглогодичный подъезд. Выезд на крупные магистрали.	Хорошая транспортная доступность. Круглогодичный подъезд. Выезд на крупные магистрали.
<u>Корректировка, %</u>			0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Техническое состояние здания		Хорошее, полностью пригодно к эксплуатации, износ 13%	Хорошее, полностью пригодно к эксплуатации, износ 7%	Хорошее, полностью пригодно к эксплуатации, износ 13%	Хорошее, полностью пригодно к эксплуатации, износ 11%
<u>Корректировка, %</u>			-1%	0%	0%
6.2. Тип объекта		Складское ОСЗ с офисно-бытовыми помещениями в составе	Складское ОСЗ с офисно-бытовыми помещениями в составе	Складское ОСЗ с офисно-бытовыми помещениями в составе	Складское ОСЗ с офисно-бытовыми помещениями в составе
<u>Корректировка, %</u>			0%	0%	0%
6.3. Общая площадь объекта	кв.м	3 168,70	1 850,00	3 800,00	7 213,00
<u>Корректировка, %</u>			-5,0%	3,0%	10,0%
6.4. Класс отделки помещений, состояние отделки		По нормативам складских помещений, не требуется проведение ремонтных работ	По нормативам складских помещений, не требуется проведение ремонтных работ	По нормативам складских помещений, не требуется проведение ремонтных работ	По нормативам складских помещений, не требуется проведение ремонтных работ
<u>Корректировка, %</u>			0%	0%	0%
6.5. Состояние инженерного оборудования		не требует замены	не требует замены	не требует замены	не требует замены
<u>Корректировка, %</u>			0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Телекоммуникации		городская телефонная сеть	городская телефонная сеть	городская телефонная сеть	городская телефонная сеть
<u>Корректировка, %</u>			0%	0%	0%
7.2. Обеспеченность коммунальными услугами		Центральные инженерные коммуникации, наличие вспомогательной локальной инфраструктуры			
<u>Корректировка, %</u>			0%	0%	0%
7.3. Наличие парковки		На охраняемой территории комплекса	На охраняемой территории комплекса	На охраняемой территории комплекса	На охраняемой территории комплекса
<u>Корректировка, %</u>					
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			-6%	3%	10%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб./кв.м		28 709	22 415	22 043
Общая валовая коррекция, %			6%	3%	10%
Коэффициенты весомости			0,3421	0,4211	0,2368
Коэффициент вариации		15,36%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о низкой изменчивости вариационного ряда		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, в т. числе	руб./кв.м		24 480		
Рыночная стоимость ОСЗ с учетом НДС (18%)	руб.		77 569 776		
Рыночная стоимость ОСЗ без учета НДС	руб.		65 737 098		

Источник: расчеты Оценщика

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 20% Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения рыночной стоимости определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Данные коэффициенты рассчитывались по формуле

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_{i=1}^n N}{n - 1}; \text{ где}$$

N_i - общая валовая коррекция i-ого аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на площадь земельного участка

Каждый из представленных объектов недвижимости располагает земельным участком, необходимым для его эксплуатации: земельный участок представлен площадью застройки с тех.зоной и благоустройством (инфраструктурой: парковки, озеленение, пешеходные зоны, проезды). Т.е. отсутствует свободная площадь для возведения дополнительного крупномасштабного объекта. Введение корректировки нецелесообразно.

КАЧЕСТВО ПРАВ

Обременения:

В данном случае у некоторых рассматриваемых объектов арендаторы присутствуют. В расчетах в рамках сравнительного подхода обременения не учитываются, делается допущение, что контрактная ставка арендной платы соответствует рыночным условиям, корректировка равна 0%.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

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

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Условия совершения сделки - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок – публичная оферта. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась – величина корректировки равна 0%.

РАЗНИЦА МЕЖДУ СТОИМОСТЬЮ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ ПРОДАЖИ

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в результате торгов. Обзор аналитических данных понижающей корректировки на торг для универсальных складских объектов, представлен в разделе 7. «Анализ рынка».

Исходя из представленных данных, а также согласно данным, полученным в ходе переговоров с продавцами выставленных на продажу объектов, для Аналогов №1 - №3 принята средняя понижающая корректировка в размере по (-12,4%) каждому.

Следует иметь в виду, что **окончательный дисконт** устанавливается путем личных переговоров покупателей с продавцом за каждый конкретный объект.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Местоположение Объекта и Аналогов в целом оценивается как сопоставимое: складские комплексы в индустриально развитых районах северо-западной части Московской области, на сопоставимом удалении от МКАД. Введение корректировки нецелесообразно.

Типичное использование окружающей недвижимости

Состояние окружающей застройки влияет на стоимость объекта, так вследствие снижения качества окружения объекта снижается и рыночная стоимость. В данном случае у всех аналогов преобладает преимущественно производственно-складская застройка. Корректировка равна 0%.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Площадь объекта

Корректировка на величину площади здания определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов – методом парных продаж объектов различной площади, сходных по другим параметрам. Известно, что объекты меньшей площадью обладают большей ликвидностью и инвестиционной привлекательностью в связи с меньшими финансовыми вложениями. Большие объекты продаются дешевле, чем объекты меньшего размера в пересчете на стоимость 1 кв. м общей площади. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки.



Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л. А.

Для обоснования корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов №1-3, Оценщик счел целесообразным воспользоваться результатами исследований, связанных с вычислением корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов, представленными в «Справочнике Оценщика недвижимости, 2017 г. Том 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфер Л.А. В рамках данного Отчета Оценщик использовал след. формулу: $y = 1,6793x^{0,111}$. Расчет представлен ниже.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь объекта, кв.м	3 168,7	1 850,0	3 800,0	7 213,0
Коэффициент для расчета корректировки	0,69	0,73	0,67	0,63
Корректировка	-	-5%	3%	10%

Источник информации: расчеты Оценщика

Техническое состояние здания. В данном случае все рассматриваемые объекты являются зданиями современной постройки (после 2007г.) За единицу сравнения в данном случае принимаем год постройки здания.

Для расчета указанной корректировки оценщиками была применена статистически полученная формула зависимости рыночной стоимости объектов нежилой недвижимости от величины физического износа здания, (<http://www.ocenchik.ru/docs/10.html>).

$$OC = 0,98 - 0,94 * ОИ, (K = 0,97); \text{ где:}$$

ОС – относительная рыночная стоимость;
 ОИ – физический износ,
 К – коэффициент корреляции.

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3
Дата реконструкции	До 2007	2011	До 2007	2007
Показатель физического износа	0,13	0,07	0,13	0,11
Относительный коэффициент	0,964114	0,975394	0,964114	0,968626
Корректировка на техническое состояние, %		-1%	0%	0%

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Текущее использование

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Наиболее эффективное использование объектов в текущем варианте – нежилых зданий и помещений в составе складских объектов. В данном случае корректировка не требуется.

Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций.
 Обеспеченность инженерными коммуникациями и линиями связи, системами пожарной и охранной сигнализации, системой пожаротушения. коммунальными и дополнительными услугами для всех объектов оценивается как сопоставимая – в рамках современных стандартов жизнеобеспечения и управления зданиями.

Наличие парковки

Наличие организованной или охраняемой парковки влияет на стоимость объектов недвижимости. Все Объекты оценки имеют парковку на прилегающей территории логистического комплекса, корректировка 0%.

Прочие корректировки также не вводились, т.к. все объекты находятся в сопоставимых условиях или имеют сопоставимые характеристики.

Произведем расчет встроенно-пристроенных помещений с введением индивидуальных корректировок.

Наименование	Площадь, кв.м	руб./кв.м базовая	корр. на площадь	корр. на функц. назначение	корр. на инж. коммуникации	корр. итоговая	руб./кв.м итоговая	руб./объект итоговая
Здание складское	3 168,70	24 480,00	1,00	1,00	1,00	1,00	24 480,00	77 569 776
офисные помещения	102,00	24 480,00	1,46	1,51	1,00	2,20	53 856,00	5 493 312
сухой неотапливаемый склад	400,00	24 480,00	1,25	1,00	0,74	0,93	22 766,40	9 106 560
сухой неотапливаемый склад	400,00	24 480,00	1,25	1,00	0,74	0,93	22 766,40	9 106 560
ИТОГО								101 276 208

Обоснование вводимых корректировок

Корректировка на площадь приведена выше по тексту текущего раздела. Далее приведено обоснование корректировок, не встречающихся ранее.

Корректировка на функциональное назначение

Установлено, что коэффициент различия в стоимости и арендной ставки административно-офисной части и производственно-складской части комплекса составляет 1,51.

Матрицы коэффициентов

Таблица 154

цены производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1	0.66	0.81
	АО часть	1.51	1	1.22
	бытовая часть	1.23	0.82	1

Таблица 155

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1	0.66	0.81
	АО часть	1.51	1	1.22
	бытовая часть	1.24	0.82	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л. А. (табл. 154-155)

Корректировка на инженерное оснащение

Установлено, что коэффициент различия в стоимости и арендной ставки отапливаемой и неотапливаемой части складского комплекса составляет 0,74.

5.3. Элемент сравнения – наличие отопления

Таблица 91

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0.74	0.73	0.76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0.74	0.73	0.75

Таблица 92

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,67	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,66	0,81

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л. А. (табл. 91-92)

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

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

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

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
 S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
 M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
 N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимости на основе сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость с учетом НДС (18%), руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 20, в том числе:	101 276 208,00	85 827 295,00
- Здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общей площадью 3 168,7 кв.м., инв. №311:090-6222, лит. А,а2,а3,Б,Б1,Б2,Б3,Б4,Б5,Б6,Б2,	77 569 776	65 737 098
- встроенное-пристроенные нежилые помещения офисного назначения общей площадью 102 кв.м.	5 493 312	4 655 349
- встроенно-пристроенные нежилые помещения сухого неотапливаемого склада общей площадью 400 кв.м.	9 106 560	7 717 424
- встроенно-пристроенные нежилые помещения сухого неотапливаемого склада общей площадью 400 кв.м.	9 106 560	7 717 424

8.4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

8.4.3.1. Методология доходного подхода

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В районе размещения объекта оценки, прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду.

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле

$$V = \frac{NOI}{Ro},$$

где: NOI - чистый операционный доход;
 Ro - общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчёт общего коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

8.4.3.2. Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

В соответствии с принципом ожидания основой оценки рыночной стоимости методом прямой капитализации доходов является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в первом году, следующем за датой оценки

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе:
	потери от незанятости
	потери при сборе арендной платы
+	Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т. ч.:
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- $\dot{U}$ потенциальный валовой доход;
- $\ddot{U}$ эффективный валовой доход;
- $\ddot{U}$ чистый операционный доход.

Потенциальный валовой доход (*potential gross income - PGI*) определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход равен сумме трех составляющих:

Контрактная годовая арендная плата (плановая аренда), PC – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет условий арендного договора. При расчете данного показателя необходимо учитывать все скидки и компенсации, направленные на привлечение арендаторов: такие позиции могут иметь вид дополнительных услуг арендаторам, возможности для них прерывать договор, использование репутации здания и т.д.

Скользящий доход, PH – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет пунктов договора, предусматривающих дополнительную оплату арендаторами тех расходов, которые превышают значения, отмеченные в договоре.

Рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда), PM – часть потенциального валового дохода, которая относится к свободной и занятой владельцем площади и определяется на основе рыночных ставок арендной платы.

При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции.

Потери от незанятости и при сборе арендной платы (*vacancy and losses V&L*) – потери, обусловленные недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендатора и потерь, связанных с задержкой или прекращением очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Размеры потерь для прогнозируемого года определяются на основании обработки информации по местному рынку за предшествующие годы.

Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости (*PA*) – доходы, получаемые за счет функционирования объекта недвижимости и не включаемые в арендную плату. Представляют собой доходы от бизнеса, неразрывно связанным с объектом недвижимости, а также доходы от аренды земельных участков и каркаса здания, не основных помещений: вспомогательных и технических.

Эффективный валовой доход (*effective gross income - EGI*) определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы (*V&L*) и прочих доходов:

$$EGI = PGI - V \& L + PA$$

Чистый операционный доход (*net operating income - NOI*) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - OE = EGI - (FE + VE + RR).$$

Операционные расходы (*Operating Expense - OE*) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства потенциального валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные расходы или издержки;
- расходы на замещение или резервы.

Структура и значения операционных расходов			
Операционные расходы	Класс «А», руб./кв.м/год	Класс «В», руб./кв.м/год	Структура затрат, %
Расходы по уборке	330–360	265–295	12%
Ремонт и обслуживание	450–480	400–430	17%
Расходы на охрану	290–320	245–275	11%
Административные расходы	260–290	165–195	7%
Вознаграждение УК	345–375	230–260	10%
Налоги	1000–1300	550–580	24% ✓
Страхование	130–160	55–85	2% ✓
Коммунальные расходы	400–430	400–430	17%
Итого	3300–3700	2300–2600	100%

По данным УК BlackStone Keeping Company

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг (*FE*).

Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- расходы на уборку территории;
- обеспечение безопасности (автоматизированная система оповещения)
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными (обслуживание рекламных носителей; обслуживание телесистем и сетей; энергоснабжение и ремонт автостоянки и т.д.);

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг (*VE*).

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату обслуживающего персонала;

- ü управляющий с накладными расходами;
- ü бухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;
- ü маркетинг (работа по удержанию арендаторов);
- ü энергоснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);
- ü коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);
- ü на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка помещений);
- ü обеспечение безопасности (служба безопасности);
- ü на рекламу и заключение арендных договоров;
- ü прочие расходы (обслуживание телеприемников; автосервис для пользователей и др.)

Расходы на замещение (RR) – расходы на периодическую замену быстро изнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения (отложенный ремонт кровли, теплосетей, фасада, ограждений, оборудования и сетей)

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR).$$

В соответствии с принципом ожидания основной оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в будущем.

Сводный расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости называется **реконструированным отчетом о доходах**.

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

- ü расходы, связанные с бизнесом;
- ü бухгалтерская амортизация;
- ü подоходные налоги владельца;
- ü капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

Прогнозирование потенциального валового дохода

В соответствии с вышеизложенным потенциальный валовой доход объекта недвижимости как финансового актива определяется арендными платежами. Эти платежи могут поступать от сдачи в аренду всех элементов объекта:

- ü *основные помещения*, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них;
- ü *вспомогательные помещения*, используемые совместно и оплачиваемые дополнительно разными арендаторами — пропорционально их доле в суммарной площади основных помещений закрепленных арендными договорами за этими арендаторами
- ü *технические помещения*, предназначенные в основном для подразделений, персонала и инженерного оборудования, обеспечивающих функционирование объекта.

В случае детального различения ставок арендной платы для помещений разного качества потенциальный валовой доход определяется из соотношения

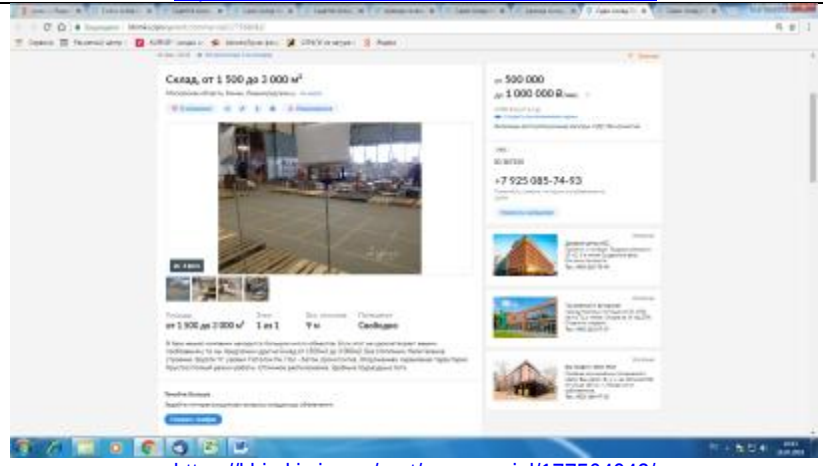
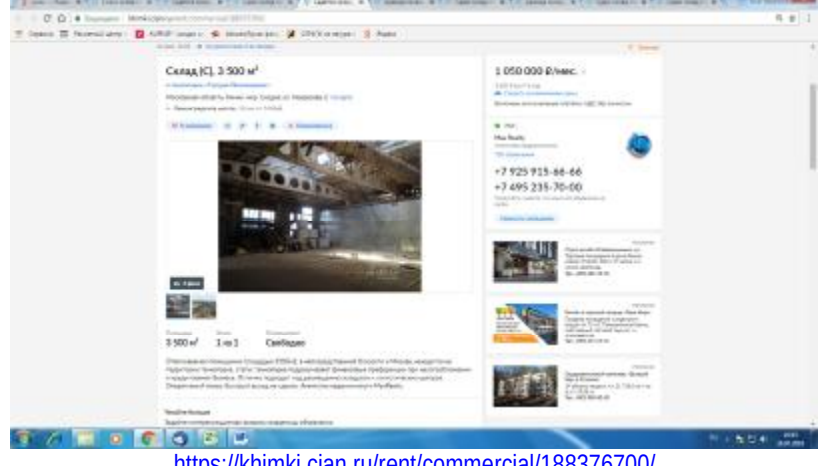
$$PGI = \sum_{j=1}^k A_r \times S_r = \sum_{j=1}^k A_u \times S_u$$

где k — общее число основных помещений (и «привязанных» к ним частей вспомогательных помещений — при назначении ставок на единицу арендной площади).

8.4.3.3. Выбор объектов – аналогов и расчет арендной ставки

По информации аналитических агентств (см. раздел 7. «Анализ рынка»), ставка арендной платы для складских комплексов класса «В» составляет 3000 – 4000 руб./кв.м/год с учетом НДС и операционных расходов. Для определения рыночной стоимости арендной ставки оцениваемой недвижимости, оценщиками были проанализирован рынок аренды складской недвижимости в Московской области.

Описание объектов-аналогов для складского ОСЗ

№	Цена предложения, руб./мес.	Общая площадь, кв.м	Местоположение. Описание объекта-аналога
1	300	2 200	 https://khimki.cian.ru/rent/commercial/190302826/
2	333	3 000	 https://khimki.cian.ru/rent/commercial/177564042/
3	300	3 500	 https://khimki.cian.ru/rent/commercial/188376700/

Далее произведен расчет для базового показателя – 1 кв.м складского здания; перерасчет для встроенных помещений произведен по аналогии со сравнительным подходом, с введением индивидуальных корректировок.

Расчет рыночной ставки арендной платы для складского ОСЗ общей площадью 3 168,7 кв.м

Таблица 8.4.3.2.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь	кв.м.	3 168,70	2 200	3 000	3 500
Ставка арендной платы (предложение)	руб./ кв.м./месяц		300	333	300
1. Качество прав					
1.1. Обременения прав пользования		Обременения прав пользования отсутствуют			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./ кв.м./месяц		300	333	300
1.2. Ограничения срока и условий продления договора аренды		наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./ кв.м./месяц		300	333	300
1.3. Качество прав пользования объектом аренды		государственная регистрация договора аренды			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./ кв.м./месяц		300	333	300
2. Условия финансирования					
2.1. Условия включения НДС и операционных расходов в арендную ставку		В арендную ставку включен НДС (18%), валовая аренда			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./ кв.м./месяц		300	333	300
2.2. Условия по изменению ставок арендной платы		с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./ кв.м./месяц		300	333	300
3. Особые условия		Особые условия аренды не зарегистрированы			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв.м./месяц		300	333	300
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		19.06.2018 г.	Актуально на июнь 2018 г.	Актуально на июнь 2018 г.	Актуально на июнь 2018 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв.м./месяц		300	333	300
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание не предусмотрено
Корректировка, %			-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./ кв.м./месяц		270	300	270
5. Местоположение					
5.1. Престижность района		Московская область, Химки, Ленинградское шоссе 5 км от МКАД	Московская область, Химки, Ленинградское шоссе 8 км от МКАД	Московская область, Химки, Ленинградское шоссе 10 км от МКАД	Московская область, Химки, Ленинградское шоссе 10 км от МКАД
Корректировка, %			0%	0%	0%
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей		Удобное для размещения складских объектов	Удобное для размещения складских объектов	Удобное для размещения складских объектов	Удобное для размещения складских объектов
Корректировка, %			0%	0%	0%
5.3. Транспортная доступность для личного и общественного транспорта		Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути.	Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути.	Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути.	Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути.
Корректировка, %			0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь помещения, кв.м		3 168,7	2 200,0	3 000,0	3 500,0
Корректировка, %			0	0	0
6.2. Техническое состояние здания		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.3. Тип объекта		Складское ОСЗ	Складское ОСЗ	Складское ОСЗ	Складское ОСЗ
Корректировка, %			0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
6.4. Отделка, состояние отделки помещений		Простая отделка, рабочее состояние	Простая отделка, рабочее состояние	Простая отделка, рабочее состояние	Простая отделка, рабочее состояние
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.5. Состояние коммуникационных систем	-	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Экономические характеристики					
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ
Корректировка, %			0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики					
8.1. Обеспеченность стандартными коммунальными услугами и особыми удобствами		Центральные системы жизнеобеспечения здания			
Корректировка, %			0%	0%	0%
8.2. Телекоммуникации		Городские и коммерческие линии связи			
Корректировка, %			0%	0%	0%
8.3. Наличие прилегающей территории/парковки		На прилегающей огороженной территории			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м./год		270	300	270
Общая валовая коррекция, %			0	0	0
Коэффициенты весомости			0,3334	0,3333	0,3333
Коэффициент вариации		5,05%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о низкой изменчивости вариационного ряда		
Рыночная стоимость арендной ставки без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, с учетом НДС (18%)	руб./ кв.м./месяц		280		
Рыночная стоимость арендной ставки без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, с учетом НДС (18%), с учетом округления	руб./кв.м./год		3 360		
Рыночная стоимость арендной ставки без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, без учета НДС, с учетом округления	руб./ кв.м./год		2 847		

Обоснование введенных корректировок аналогично предыдущему расчету. Далее представлены корректировки, не применяемые ранее.

Ограничение срока и условий продления договора аренды

Предполагается, что все помещения будут сдаваться в аренду сроком не менее 1 года, предпочтение – на заключение договоров долгосрочной аренды. Минимальный срок аренды помещений объектов-аналогов – не менее 1 года, корректировка не требуется.

Качество прав пользования объектом аренды.

Поскольку предполагается, что срок аренды помещений составляет не менее 1 года, согласно действующему законодательству, будет производиться государственная регистрация договоров аренды. Все объекты-аналоги также сдаются в соответствии с действующим законодательством, корректировка не требуется.

Условия по изменению ставок арендной платы

Изменение ставок арендной платы не предполагается. Величина корректировки равна 0%.

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

Потери от незанятости учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

Потери при сборе арендной платы рассчитываются как процент от потенциального валового дохода. Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Складская недвижимость Москвы		
1-е полугодие 2018 г.		
СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	А	В
Доля вакантных площадей на конец 1 полугодия 2018 г.	12,9%	10,3%

Коэффициент недозагрузки равен 10,3%. Риск нерегулярности внесения арендных платежей от компаний-арендаторов невелик, поэтому в целом коэффициент потерь при сборе платежей K_n может быть принят равным не более 0%. Делается допущение, что возможные арендаторы-должники будут погашать свои долги в течение одного платежного срока.

Прогноз операционных расходов

Операционные расходы - все расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости (оплата коммунальных услуг, расходы по текущему ремонту, налоги и сборы, связанные с недвижимостью и т. п.). Операционные расходы приняты в среднем размере для универсальных производственно-складских помещений 13% (см. раздел 7. «Анализ рынка»).

Реконструированный отчет о доходах от объекта недвижимости за расчетный период представлен в табл. 8.4.3.3.

Таблица 8.4.3.3.

Реконструированный отчет о доходах для здания складского корпуса

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Показатели
Площадь помещений, сдаваемая в аренду	кв.м	3 168,70
Годовая арендная ставка здания (без учета НДС)	Руб./кв. м/год	2 847
Потенциальный валовой доход	Руб./год	9 021 289
Коэффициент недоиспользования	%	10,3%
Коэффициент потери от неплатежей	%	0%
Потери от недоиспользования	Руб./год	929 193
Потери от неплатежей	Руб./год	0
Действительный валовой доход	Руб./год	8 092 096
Операционные расходы	Руб./год	1 172 768
Чистый операционный доход	Руб./год	6 919 328

8.4.3.4. Расчет общего коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + Y_{of},$$

где: $Y_{оп}$ - норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями
 $Y_{от}$ - норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В данном отчете Оценщики сочли возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием рыночных данных (см. раздел 7 «Анализ рынка»). Коэффициент принят в среднерыночном размере 12%.

8.4.3.4. Заключение о рыночной стоимости объектов оценки на основе доходного подхода

В соответствии с приведенной выше методикой и выкладками подставляем найденные значения в формулу, $V = \frac{NOI}{R} \times 1,18$ и произведем расчет рыночной стоимости объекта оценки в табл. 8.4.3.4.

Расчет рыночной стоимости здания складского корпуса

Таблица 8.4.3.4.

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Показатели
Чистый операционный доход	Руб./год	6 919 328
Коэффициент капитализации	%	12,00%
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (без учета НДС)	руб.	57 661 067
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (с учетом НДС 18%)	руб.	68 040 059

Произведем расчет рыночной стоимости встроенно-пристроенных помещений с введением индивидуальных корректировок.

Наименование	Площадь, кв.м	руб./кв.м базовая	корр. на площадь	корр. на функц. назначение	корр. на инж. коммуникации	корр. итоговая	руб./кв.м итоговая	руб./объект итоговая
Здание складское	3 168,70	21 472,55	1,00	1,00	1,00	1,00	21 472,55	68 040 060
офисные помещения	102,00	21 472,55	1,46	1,51	1,00	2,20	47 239,60	4 818 440
сухой неотапливаемый склад	400,00	21 472,55	1,25	1,00	0,74	0,93	19 969,47	7 987 788
сухой неотапливаемый склад	400,00	21 472,55	1,25	1,00	0,74	0,93	19 969,47	7 987 788
ИТОГО								88 834 076

Обоснование вводимых корректировок

Корректировки на площадь, функциональное назначение и инженерное оснащение приведены в разделе «Сравнительный подход».

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимости на основе доходного подхода по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость с учетом НДС (18%), руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 20, в том числе:	88 834 076,00	75 283 116,00
- Здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общей площадью 3 168,7 кв.м., инв. №311:090-6222, лит. А,а2,а3,Б,Б1,Б2,Б3,Б4,Б5,Б6,Б2,	68 040 060	57 661 068
- встроенное-пристроенные нежилые помещения офисного назначения общей площадью 102 кв.м.	4 818 440	4 083 424
- встроенно-пристроенные нежилые помещения сухого неотапливаемого склада общей площадью 400 кв.м.	7 987 788	6 769 312
- встроенно-пристроенные нежилые помещения сухого неотапливаемого склада общей площадью 400 кв.м.	7 987 788	6 769 312

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

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

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

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки недвижимости используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины. Помимо методов математического и субъективного взвешивания, описанных в монографиях Ш. Пратта, также используются метод экспертной квалиметрии, вероятностный подход и метод анализа иерархий (МАИ).

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

- достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
- количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

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

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

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

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

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. В рамках настоящего отчета затратный подход применялся только для оценки движимого имущества.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий».

Метод анализа иерархий, предложенный Т. Л. Саати, основан на парных сравнениях альтернативных вариантов по различным критериям и последующем ранжировании набора альтернатив по всем критериям и целям.

Общая идея данного метода заключается в декомпозиции проблемы выбора на более простые составляющие части и обработку суждений лица, принимающего решение. В результате, определяется относительная значимость исследуемых альтернатив по всем критериям, находящимся в иерархии.

Этап декомпозиции проблемы предполагает построение дерева иерархий, включающее цель, расположенную в его вершине, промежуточные уровни (критерии) и альтернативы, формирующие самый нижний иерархический уровень. На *рис. 9.1* представлено дерево иерархий для принятия решения о величине рыночной стоимости объекта оценки на основе альтернативных результатов определения стоимости объекта тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным.



Рис. 9.1. Дерево иерархий для согласования результата оценки

Для целей согласования результатов, полученных на основе применения 2-х подходов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости недвижимости;

2. промежуточный уровень - критерии согласования;
3. нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей согласования результатов оценки используются следующие критерии согласования:

- ü «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя);
- ü «Б» - критерий, учитывающий характеристики информации (тип, качество), на основе которых проводится согласование;
- ü «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка;
- ü «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

На следующем этапе необходимо построить (в соответствии с используемым деревом иерархий) матрицу парных сравнений критериев и альтернативных вариантов по выделенным критериям. Для каждого критерия, по которому проводится сравнение альтернатив, строятся обратно симметричные матрицы с использованием шкалы качественных оценок «1-9».

Попарные сравнения проводятся в терминах доминирования одной альтернативы над другой. Полученные суждения выражаются в целых числах с учётом девятибалльной шкалы. Преимущества именно этой шкалы качественных оценок отмечают многие исследователи, так как она позволяет наилучшим образом учесть степень отличия и имеет наименьшее среднеквадратическое отклонение.

Шкала относительной важности факторов при их парном сравнении приведена ниже и задана в виде таблицы лингвистических значений факторов.

Шкала относительной важности факторов для проведения попарных сравнений

Важность	Определение	Комментарий
1	Равная важность	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Существенное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведённых выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)	Если над диагональю стоит целое число, то под диагональю его обратное значение.

Сравнение ведем по принципу «фактор строки к фактору столбца».

Если при парном сравнении фактора C_i с фактором C_j по шкале относительной важности факторов получено $a(i,j) = b$, то при сравнении фактора C_j с фактором C_i получаем $a(j,i) = 1/b$.

Матрицы парных сравнений представляют собой обратно симметричные матрицы, на главной диагонали которых находятся единицы.

Обратно симметричная матрица парных сравнений элементов матрицы парных сравнений по шкале относительной важности будет иметь следующий вид.

Матрица парных сравнений

	C_1	...	C_i	...	C_N
C_1	1	...	W_N/W_1	...	W_1/W_N
...	...		...	...	...
C_j	W_j/W_1	...	W_j/W_i	...	W_j/W_N
...	...	...	...	...	...
C_N	W_N/W_1	...	W_N/W_i	...	1

Далее для каждого элемента иерархии определяется коэффициент его весомости по формуле:

$$k_j = \left(\prod_i^N W_j / W_i \right)^{1/N},$$

где W_j/W_i - число, соответствующее значимости объекта C_j по сравнению с объектом C_i по шкале относительной важности;

k_j – коэффициент весомости C_j элемента иерархии;

N – число критериев, если сравнение проводится среди них, или число альтернатив, если альтернативы сравниваются по каждому критерию (размерность матрицы).

Полученные коэффициенты весомости нормируются:

$$k_{jn} = \frac{k_j}{\sum_j k_j}.$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение нормированных коэффициентов весомости каждого элемента иерархии.

Оценка компонент вектора коэффициента весомости производится по схеме:

	C_1	C_2	...	C_N	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
C_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_N	$K_1 = ((1^N * W_1/W_2) * ... * (W_1/W_N))^{1/N}$	$K_{1n} = K_1 / \sum_i K_i$
C_2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_N	$K_2 = ((W_2/W_1) * ... * (W_2/W_N))^{1/N}$	$K_{2n} = K_2 / \sum_i K_i$
...	...	...	1	...	...	...
C_N	W_N/W_1	W_N/W_2	...	1	$K_N = ((W_N/W_1) * ... * (W_N/W_2))^{1/N}$	$K_{Nn} = K_N / \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
Отношение согласования ОС						

На основе вышеизложенной методики проводится оценка компонент вектора коэффициентов весомости для критериев.

Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

Какой из критериев важнее?

	Элемент матрицы				Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
	А	Б	В	Г		
А	1	2	3	4	2,2134	0,4807
Б	1/2	1	1	3	1,1067	0,2403
В	1/3	1	1	1/3	0,5774	0,1254
Г	1/4	1/3	3	1	0,7071	0,1536
Сумма					5,058	1,00
Lmax==4.17					ИС= 0,06	ОС =6,67%

При попарном сравнении альтернатив, особенно при близких оценках их показателей возможны ошибки в суждениях, поэтому МАИ предусматривает специальный механизм определения согласованности оценок.

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

Для этого суммируется каждый столбец матрицы парных сравнений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора коэффициентов (приоритетов), сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются. Таким образом, получаем приближенную оценку главного собственного значения матрицы суждений L_{max} , которая называется оценкой максимума или главного значения матрицы. Это приближение используется для оценки согласованности суждений эксперта. Чем ближе L_{max} к N , тем более согласованным является представление в матрице суждений.

Отклонение от согласованности могут быть выражены величиной, которая называется индексом согласованности (*ИС*), который дает информацию о степени нарушения согласованности.

$$ИС = (L_{max} - N)/(N - 1),$$

где N – размерность матрицы;
 L_{max} – оценка максимума или главного значения матрицы.

При оценивании величины порога несогласованности суждений для матриц размером от 1 до 15 методом имитационного моделирования получены оценки случайного индекса (*СИ*). *СИ* является индексом согласованности для сгенерированной случайной случайным образом (по шкале от 1 до 9) положительной обратно симметричной матрицы.

Автором МАИ рекомендуются следующие средние (модельные) *СИ* для матриц размером от 1 до 15:

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Случайный индекс (СИ)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	1,51	1,48	1,56	1,57	1,59

Отношение *ИС* к среднему значению *СИ* для матрицы суждений того же порядка Саати называет отношением согласованности (*ОС*):

$$ОС = \frac{ИС}{СИ} \text{ при } N=const.$$

Величина *ОС* должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается *ОС* до 20%, но не более, иначе суждения Оценщика, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы.

Если *ОС* выходит за эти пределы, то эксперту следует заново исследовать содержательную сторону матрицы и соответствующие количественные оценки элементов и внести необходимые изменения в исходные данные

В данном отчете проверка матрицы критериев на согласованность показала, что $ИС = 0,08$;

$$ОС = \frac{0,06}{0,9} = 6,67\%, \text{ что удовлетворяет необходимым требованиям.}$$

Затем проводится оценка компонента вектора коэффициентов весомости результатов оценки рыночной стоимости, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, по каждому из выбранных критериев.

Определение значения весов для результатов оценки рыночной стоимости, полученных на основе каждого из подходов

1. Согласование по критерию "А" (намерения инвестора):

	Д	С		
Д	1	1	1,0000	0,5000
С	1	1	1,0000	0,5000
	Сумма		2,0000	1,0000

2. Согласование по критерию "Б" (тип, качество, количество данных, на основе которых проводится анализ):

	Д	С		
Д	1	1	1,0000	0,5000
С	1	1	1,0000	0,5000
	Сумма		2,0000	1,0000

3. **Согласование по критерию "В" (способность учитывать конъюнктурные колебания рынка):**

	Д	С		
Д	1	1	1,0000	0,5000
С	1	1	1,0000	0,5000
	Сумма		2,0000	1,0000

4. **Согласование по критерию "Г" (способность учитывать специфические особенности объекта оценки):**

	Д	С		
Д	1	1	1,0000	0,5000
С	1	1	1,0000	0,5000
	Сумма		2,0000	1,0000

В результате расчетов, проведенных на основе вышеизложенной методики оценки коэффициентов весомости, получены следующие обобщенные коэффициенты весомости для оценки рыночной стоимости объектов оценки:

Итоговое значение весов каждого подхода

	А	Б	В	Г	Вес
	0,4807	0,2403	0,1254	0,1536	подхода
Д	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5
С	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5
	Сумма				1,00000

Последним шагом согласования цены объекта оценки является расчет стоимости объекта оценки по формуле:

$$C = (CC \times k_c) + (DC \times k_d)$$

где

СС - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;

ДС - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;

k_c, k_d – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода

Для объектов движимого имущества, стоимость которых определялась только в рамках затратного подхода, коэффициент равен 1,0

Согласование рыночной стоимости объектов оценки выполнено в *таблице 9.1*.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование объектов	Подходы к оценке, стоимость с учетом НДС (18%)					
	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход	
	Стоимость на основе затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости	Стоимость на основе сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости	Стоимость на основе доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости
Объекты недвижимого и движимого имущества, расположенные по адресу: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 20, в том числе:						
Здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общей площадью 3 168,7 кв.м., инв. №311:090-6222, лит. А, а2, а3, Б, Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6, Б2, расположенное по адресу: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 20	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	77 569 776	0,5	68 040 060	0,5
Встроенное-пристроенные нежилые помещения офисного назначения общей площадью 102 кв.м.	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	5 493 312	0,5	4 818 440	0,5
Встроенно-пристроенные нежилые помещения сухого неотапливаемого склада общей площадью 400 кв.м.	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	9 106 560	0,5	7 987 788	0,5

Наименование объектов	Подходы к оценке, стоимость с учетом НДС (18%)					
	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход	
	Стоимость на		Стоимость на		Стоимость на	
Встроенно-пристроенные нежилые помещения сухого неотапливаемого склада общей площадью 400 кв.м.	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	9 106 560	0,5	7 987 788	0,5
Агрегат холодильный АпК-B6461-H-22	2 774 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Воздухоохладитель BLE 503B7 для камеры №1	1 569 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Воздухоохладитель INB 564C85 второй	1 611 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Воздухоохладитель INB 564C85 для камеры №2	1 640 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Выключатель T5N400 SAC 1SDAO 54317 R1 автомат. сел	40 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Выключатель T5N630 SAC 1SDAO 54396 R1 автомат. сел	46 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Компрессор Frascold S 10.52 Y	61 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Компрессор HSN-7471-75	290 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Лифт грузовой г/п 3200 кг	502 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Моноблок BRS150T1284F	321 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Моноблок BRS150T655F	321 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Откатные ворота	22 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Стол из нержавеющей стали	11 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Холод. Агрегат на базе компрессора Refcom	4 117 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Холод. Агрегат на базе компрессора Refcom SW1L10000	2 459 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Холодильное оборудование	1 026 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Холодильное оборудование	3 625 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Холодильное оборудование	786 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Щит управления винтовым компрессором Bitzer	458 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Шкаф управления воздухоохладителями камеры №1	96 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-
Шкаф управления воздухоохладителями камеры №2	82 000	1,0	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	- (не применялся, обоснованный отказ)	-

Итоговая величина стоимости объектов оценки (с учетом округления):

Наименование объекта	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
Объекты недвижимого и движимого имущества, расположенные по адресу: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 20, в том числе:	116 912 142,00	99 078 088,00
Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, в т.ч.:	95 055 142,00	80 555 205,00
Здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общей площадью 3 168,7 кв.м., инв. №311:090-6222, лит. А, а2, а3, Б, Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6, Б2, расположенное по адресу: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 20	72 804 918,00	61 699 083,00
Встроенно-пристроенные нежилые помещения офисного назначения общей площадью 102 кв.м.	5 155 876,00	4 369 386,00
Встроенно-пристроенные нежилые помещения сухого неотапливаемого склада общей площадью 400 кв.м.	8 547 174,00	7 243 368,00
Встроенно-пристроенные нежилые помещения сухого неотапливаемого склада общей площадью 400 кв.м.	8 547 174,00	7 243 368,00
Рыночная стоимость объектов движимого имущества, в т.ч.:	21 857 000,00	18 522 883,00
Агрегат холодильный АПК-В6461-Н-22	2 774 000	2 350 847
Воздухоохладитель BLE 503B7 для камеры №1	1 569 000	1 329 661
Воздухоохладитель INB 564C85 второй	1 611 000	1 365 254
Воздухоохладитель INB 564C85 для камеры №2	1 640 000	1 389 831
Выключатель T5N400 SAC 1SDAO 54317 R1 автомат. сел	40 000	33 898
Выключатель T5N630 SAC 1SDAO 54396 R1 автомат. сел	46 000	38 983
Компрессор Frascold S 10.52 Y	61 000	51 695
Компрессор HSN-7471-75	290 000	245 763
Лифт грузовой г/п 3200 кг	502 000	425 424
Моноблок BRS150T1284F	321 000	272 034
Моноблок BRS150T655F	321 000	272 034
Откатные ворота	22 000	18 644
Стол из нержавеющей стали	11 000	9 322
Холод. Агрегат на базе компрессора Refcom	4 117 000	3 488 983
Холод. Агрегат на базе компрессора Refcom SW1L10000	2 459 000	2 083 898
Холодильное оборудование	1 026 000	869 492
Холодильное оборудование	3 625 000	3 072 034
Холодильное оборудование	786 000	666 102
Щит управления винтовым компрессором Bitzer	458 000	388 136
Шкаф управления воздухоохладителями камеры №1	96 000	81 356
Шкаф управления воздухоохладителями камеры №2	82 000	69 492

Генеральный директор:
Обоймов С.Г.

Оценщик:
член СРО «РАО».

Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.
Плешкин А.М.



СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 14.11.2002 г. №143-ФЗ
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298)
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299)
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
8. Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МСО);
9. Европейские стандарты оценки ЕСО 2016 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
10. Стандарты оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – СРО «РАО».

2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
2. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест, 2018 г.
3. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
4. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Абсолютно чистая аренда. При абсолютно чистой аренде арендатор платит за все, за исключением расходов, связанных с управлением объектом недвижимости

Аналог объекта оценки — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Аналог объекта оценки — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Валовая аренда. При валовой аренде предполагается, что все операционные расходы лежат на собственнике объекта.

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

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

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

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

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

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

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

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

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

Объект аренды – объект недвижимости (помещение), арендная плата за который определяется.

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Операционные расходы – все расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости (оплата коммунальных услуг, расходы по текущему ремонту, налоги и сборы, связанные с недвижимостью и т. п.).

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе

собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

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

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок 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.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения - стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

Стоимость объекта оценки при существующем использовании - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

Чистая аренда. При чистой аренде все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с налоговыми платежами, страховкой, управлением и внешним ремонтом объекта, лежат на арендаторе.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.sro-rao.ru

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
**Общества с ограниченной ответственностью «Центр независимой
экспертизы собственности»**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«28» октября 2014 года за регистрационным номером **№ 00484**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «23» мая 2017г.

Дата составления выписки «23» мая 2017 г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-084498/17**

«25» декабря 2017 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Плешкин Андрей Михайлович Паспортные данные: 4506 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Питинская, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «01» января 2018 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 23 500 (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 15.01.2018г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1.3., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
СТРАХОВАТЕЛЬ: Плешкин Андрей Михайлович От Страхователя: 	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»  От Страховщика: (Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Арбитражный С.Ю., действующий на основании Лицензии № 5798243- 3/17 от 20.11.2017 г.)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 003994-1 « 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Плешкину Андрею Михайловичу**

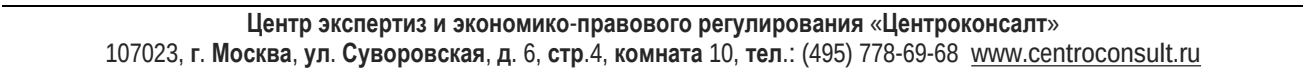
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.

ООО «Центроконсалт», Москва, 107023, ул. Суворовская, д. 6, стр. 4, комната 10. Тел.: (495) 778-69-68. E-mail: info@centroconsult.ru



«08» сентября 2017г.

г. Москва

Настоящий Полисс выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-058558/17 от «08-сентября» 2017г. (далее - Договор страхования). Настоящий Полисс не имеет самостоятельной юридической силы.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы и экономико-правового консультирования «ЦЕНТРОКОНСАЛТ»
101170, Москва, Кутузовский проспект, д. 36, корп. 8, стр. 24
Телефон: (495) 778-69-68

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками), заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключающими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к изданию договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):** С «10» сентября 2017 года по «09» сентября 2018 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 5.000.000,- (Пять миллионов) рублей.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: В соответствии с Договором № 433-058558/17 от «08» сентября 2017г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

Начальник Отдела стратегического управления профессиональных рисков Архангельский С.Ю. Авторизация на основании Доверенности № 32574/2-379 от 18.12.2016г.



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 26.06.2018№ 99/2018/124876451

На основании запроса от 26.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 26.06.2018 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:10:0010302:748
	Адрес:	Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 20
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Фирма РАДУГА-40", ИНН: 5047020033
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	06.03.2007
	номер государственной регистрации права:	50-50-10/009/2007-151
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3.	Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ" (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) ИНН 7725038124

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(подпись государственного регистратора)

(подпись М.П.)

ФГИС ЕГРН

(подпись ФГИС ЕГРН)

Выписка из ЕГРН об ОН

Стр. 1 из 5

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 26.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:
26.06.2018 № 99/2018/124922496			
Кадастровый номер:		50:10:0010302:748	
Номер кадастрового квартала:		50:10:0010302	
Дата присвоения кадастрового номера:		27.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 311:090-6222	
Адрес:		Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 20	
Площадь, м²:		3168.7	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Складской комплекс	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		3	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		13251186.53	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 26.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 26.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
Вид объекта недвижимости	
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
26.06.2018 № 99/2018/124922496	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:10:0010302:748
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образований объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незаказательствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ" (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) ИНН 7725038124

Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

M.TL

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

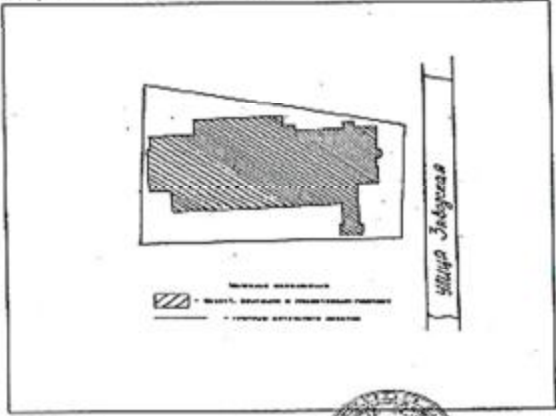
Заявление		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
26.06.2018 № 99/2018/124922496		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		50:10:0010302:748	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Фирма РАДУГА-40", ИНН: 5047020033	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50-10/009/2007-131 от 06.03.2007	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Ипотека, весь объект
		дата государственной регистрации:	18.10.2007
		номер государственной регистрации:	50-50-98/033/2007-118
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 18.10.2007 по 16.07.2018
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488
	3.1.2.	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 03.10.2007 №073800/0263-7.1 от 03.10.2007, дата регистрации 18.10.2007, №50-50-98/033/2007-118
		вид:	Ипотека, весь объект
		дата государственной регистрации:	18.08.2011
		номер государственной регистрации:	50-50-10/044/2011-150
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 18.08.2011 по 17.06.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 19.07.2011 №113814/0130-7.1, дата регистрации 18.08.2011, №50-50-10/044/2011-150	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Заявление		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
26.06.2018 № 99/2018/124922496		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		50:10:0010302:748	
3.1.3.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	07.04.2009	
	номер государственной регистрации:	50-50-98/011/2009-095	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.04.2009 по 20.01.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 12.02.2009 №093812/0002-7.1, дата регистрации 07.04.2009, №50-50-98/011/2009-095	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Удалена запись о наличии правопритязаний. Удалена запись о наличии правопритязания в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязания в отношении данного объекта недвижимого имущества, последующая ипотека: подраздел III-2 лист -3, подраздел III-4 лист-11, последующая ипотека: подраздел III-2 лист -3, подраздел III-4 лист-11.	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание				
(наименование объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.03.2017 № 50-0-1-26/4002/2017-702				
Кадастровый номер:		50:10:0010302:748		
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(х):				
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства) Лист № 2 , всего листов 2 Здание (наименование объекта недвижимости) Кадастровый номер: 50:10:0010302:748 Площадь земельного участка (архитектурный участок (земельный участок)): 211-000.0000 3. Структурный план объекта недвижимого имущества  Масштаб 1:1000 Директор Кадастровой палаты ГУВМ РФ «Восток» И.В. Карачкина А.И. Карачкина				
Масштаб 1:	данные отсутствуют			
начальник отдела	Иванов Александр Иванович			



И.О. ЗАМ.
НАЧАЛЬНИКА
ОТДЕЛА
ЧЕРНИКОВА Н.А.


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: "25" сентября 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи №1 от 05.01.2001г., заключили Общество с ограниченной ответственностью "Строй-Пласт" и Общество с ограниченной ответственностью "Фирма РАДУГА-40", зарегистрирован МОРП 06.04.2001г. за №50-01.10-5.2001-167.1
Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта №004665
Постановление Главы городского округа Химки Московской области №1450 от 02.10.2006г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма РАДУГА-40", ИНН: 504702003, ОГРН: 1025006174907, дата гос.регистрации: 13.11.1995г., наименование регистрирующего органа: Администрация Химкинского р-на Московской обл., КПП: 504701001; адрес местонахождения: Россия, Московская область, г.Химки, ул.Заводская, д.20

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 3168,70 кв. м, инв.№ 311:090-6222, лит. А,а2,а3,Б,Б1,Б2,Б3,Б4,Б5,Б6,62

Адрес объекта: Московская область, г.Химки, ул.Заводская, д.20

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-10/009/2007-151

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
"06" марта 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-10/009/2007-151

повторное, изменен свидетельств: серия 50 НБ № 142844 выдано 06.10.08.2007

Регистратор Нистратова Т. М.
м.п.



50 НБН 621201

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1
Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
"20" мая 2014 г. № МО-14/ЗВ-754684			
Кадастровый номер:	50:10:0010302:748		
Номер кадастрового квартала:	50:10:0010302		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 20		
2	Основная характеристика:	площадь	3168.7	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	3	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Из прочих материалов		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	6623343.49		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	311:090-6222. А, Б, Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6, Б7, Б2		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		
И.о. начальника Химкинского отдела		А. В. Баскакова		
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)		

М.П.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 25.12.2008 г.

Кадастровый номер 50-50-10/009/2007-151

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 311:090-6222

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование складской комплекс

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	-	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Химки
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Химки
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Заводская
Номер дома	20	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	А, Б, Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6, а2, а3, б2	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 3 / 68,7 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность: количество этажей 3, количество подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:10:01: 03 02:0011

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 311:090-6222 по состоянию на 12.04.2007 г. Свидетельство о государственной регистрации права от 25.09.2007г. №50-50-10/009/2007-151. Выписка из государственного земельного кадастра от 28.09.2007г. (Б1)

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Химкинский филиал

Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Директор Химкинского филиала ГУП МО "МОБТИ"

М. П.



В.Е. Кормушина

(подпись, фамилия)



5319529

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

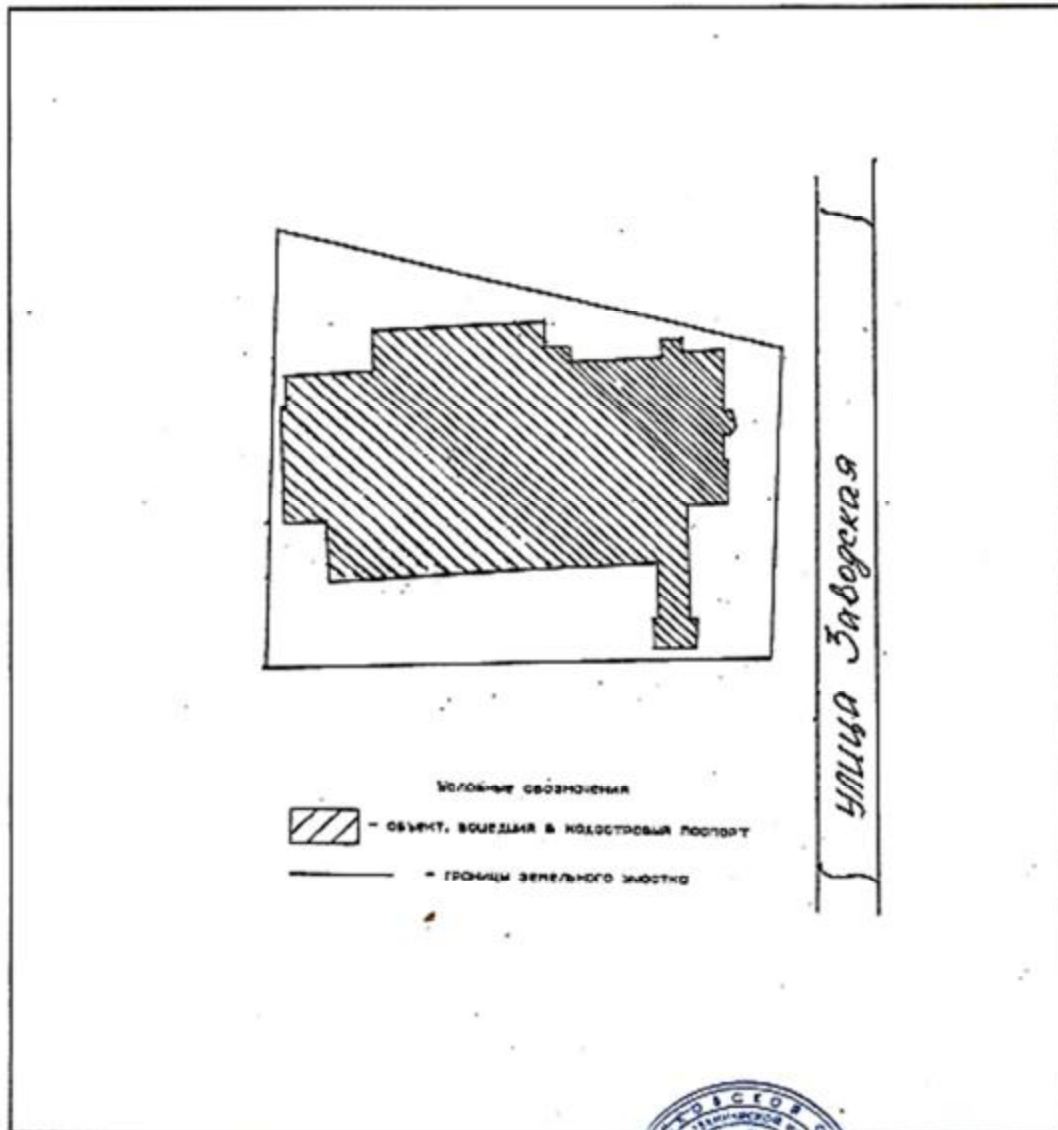
Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер 50-50-10/009/2007-151

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 311:090-6222

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:1000

Директор Химкинского филиала ГУП МО "МОБИЛЬ"

М. П.



В.Е. Кормушина

(инициалы, фамилия)

Паспорт действителен в течение 5 лет

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"
Химкинский филиал

Область, республика, край Московская область
Район _____
Округ _____
Город (др. поселение) Химки

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

с/кладской комплекс

№ 20 по улице (пер.) Заводская Лит. А, Б, в2, в3, Б1,
Б2, Б3, Б4, Б5,
Б6, Б7

Инвентарный номер	<u>311:090-6222</u>
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 12 апреля 2007 г.
дата обследования объекта в натуре



5319528

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____

Литера A (Основное строение) Год постройки - Число этажей 1

Литера B (Основное строение) Год постройки - Число этажей 2

Литера B1 (Пристройка) Год постройки - Число этажей 1

Литера B2 (Пристройка) Год постройки - Число этажей -

Литера B3 (Пристройка) Год постройки - Число этажей -

Литера B4 (Пристройка) Год постройки - Число этажей -

Литера B5 (Пристройка) Год постройки - Число этажей -

Литера B6 (Цокольный этаж) Год постройки - Число этажей -

Год последнего капитального ремонта _____

Кроме того имеется:

подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин

(неужное зачеркнуть)

Строительный объем - 17942 куб.м

Итого общая площадь 3168,7 м²; из нее:

лит. A общая площадь 476,5 м²:

лит. a2 общая площадь 32,8 м²:

лит. a3 общая площадь 61,3 м²:

лит. B общая площадь 656,5 м²:

лит. B1 общая площадь 1080,3 м²:

лит. B2 общая площадь 98,1 м²:

лит. B2 общая площадь 7,0 м²:

лит. B3 общая площадь 122,7 м²:

лит. B4 общая площадь 53,4 м²:

лит. B5 общая площадь 205,5 м²:

лит. B6 общая площадь 374,6 м²:

из нее: Жилые помещения: площадь с учетом неотопляемых помещений м²,
в том числе общая площадь жилых помещений м², из нее жилая площадь м².

Нежилые здания и помещения

Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
помещение	3168,7	2476,3	692,4
Всего:	3168,7	2476,3	692,4

II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	2	3
Литера А Физический износ здания - 16 % Число этажей 1		
1	Фундаменты	железобетонные блоки
2	Стены, перегородки	Стены-кирпичные Перегородки- кирпичные
3	Перекрытия	железобетонные плиты
4	Кровля	металлическая
5	Полы	асфальт, плиточные
6	Проемы	двери-деревянные филенчатые, металлические, ворота, окна-дерев. стеклопакеты
7	Отделочные работы	штукатурка, окраска, в холод. камераз- обшивка метал. листами
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	электроосвещение, отопление, водопровод, канализация, вентиляция
9	Прочие работы	отмостка
Литера Б Физический износ здания - 4 % Число этажей 2		
1	Фундаменты	железобетонные блоки
2	Стены, перегородки	Стены-кирпичные или панельные. Перегородки-шлакобетонные и кирпичные
3	Перекрытия	железобетонные плиты
4	Кровля	металлическая
5	Полы	плиточные, линолеум, ковролин
6	Проемы	двери-деревянные, металлические, окна- пластиковые
7	Отделочные работы	штукатурка, окраска, обои, плитка
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление
9	Прочие работы	крыльца, отмостка
Литера Б1 Физический износ здания - 0 % Число этажей 1		
1	Фундаменты	железобетонный
2	Стены, перегородки	Стены-кирпичные, сэндвич-панели, Перегородки-сэндвич-панели
3	Перекрытия	железобетонное
4	Кровля	металлическая
5	Полы	бетонные, плиточные
6	Проемы	метал. ворота, двери-простые деревянные, окна- пластиковые
7	Отделочные работы	обшивка пластик. панелями
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	электроосвещение, отопление, водопровод, канализация
9	Прочие работы	рампа
Литера Б2 Физический износ здания - 0 % Число этажей -		
1	Фундаменты	бетонный ленточный
2	Стены	сэндвич-панели
3	Перегородки	сэндвич-панели
4	Перекрытия	сэндвич-панели
5	Крыша	металлическая
6	Проемы	метал. дверь
7	Полы	бетонные
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	отопление, водопровод, канализация
9	Электротехнические устройства	электроосвещение
Литера Б3 Физический износ здания - 0 % Число этажей -		

3	Перегородки	деревянные, гипсокартон
4	Перекрытие	деревянное утепл.
5	Крыша	металлическая
6	Лестница, крыльца	металлические крыльца, лестн. дерев.
7	Проемы	деревянные двери, пластик, окна
8	Полы	дощатые, покр. линолеумом
9	Отделочные работы	обои, окраска, клинка
11	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	отопление, водопровод, канализация
12	Электротехнические устройства	электроосвещение

Литера Б4

Физический износ здания - 0 % Число этажей -

1	Фундаменты	метал. столбы
2	Стены	деревянные каркасно-засыпные
3	Перегородки	деревянные
4	Перекрытие	деревянные
5	Крыша	металлическая
7	Проемы	пластик, окна, двери
8	Полы	дощатые, покр. линолеумом
9	Отделочные работы	вагонка, окраска
11	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	отопление, водопровод, канализация
12	Электротехнические устройства	электроосвещение

Литера Б5

Физический износ здания - 0 % Число этажей -

1	Фундаменты	бетонные столбы
2	Стены	сэндвич-панели
3	Перегородки	гипсокартон
4	Перекрытие	деревянные
5	Крыша	металлическая
6	Лестница, крыльца	металлическая, дерев.
7	Проемы	деревянные
8	Полы	дощатые, покр. линолеумом
9	Отделочные работы	
11	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	отопление, водопровод, канализация
12	Электротехнические устройства	электроосвещение

Литера Б6

Физический износ здания - 0 % Число этажей -

1	Фундаменты	железобетонный
2	Стены, перегородки	Стены-бетонные, обл. кирпичом Перегородки-фанерные, металлические, кирпичные
3	Перекрытие	железобетонное
5	Полы	бетонные
6	Проемы	метал. ворота
9	Отделочные работы	штукатурка
11	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	электроосвещение
12	Прочие работы	отмостка

Литера Б7

Физический износ здания - 5 % Число этажей -

1	Фундаменты	метал. ст.
2	Стены, перегородки	металлические
5	Крыша	металлическая
8	Полы	асфальт
12	Прочие работы	двери металл

8	Электротехнические устройства	Внутреннее освещение
Литера <u>a3</u>		Физический износ здания - <u>0</u> % Число этажей -
1	Фундаменты	металлические ст.
2	Стены, перегородки	металлические
4	Крыша	металлическая
Литера <u>b2</u>		Физический износ здания - <u>0</u> % Число этажей -
1	Фундаменты	метал. ст
2	Стены, перегородки	металлические панели с утеплителем
4	Крыша	железная по деревянным стропилам
6	Проемы	дверь метал.
8	Электротехнические устройства	Внутреннее освещение

Литера	Наименование сооружения	Материал, конструкция	Размеры (длина, ширина, высота)	Износ %
1	2	3	4	5

Экспликация
к поэтажному плану складской комплекса,

положенного в городе (другом поселении) Химки
улице (пер.) Заводская
дом № 20

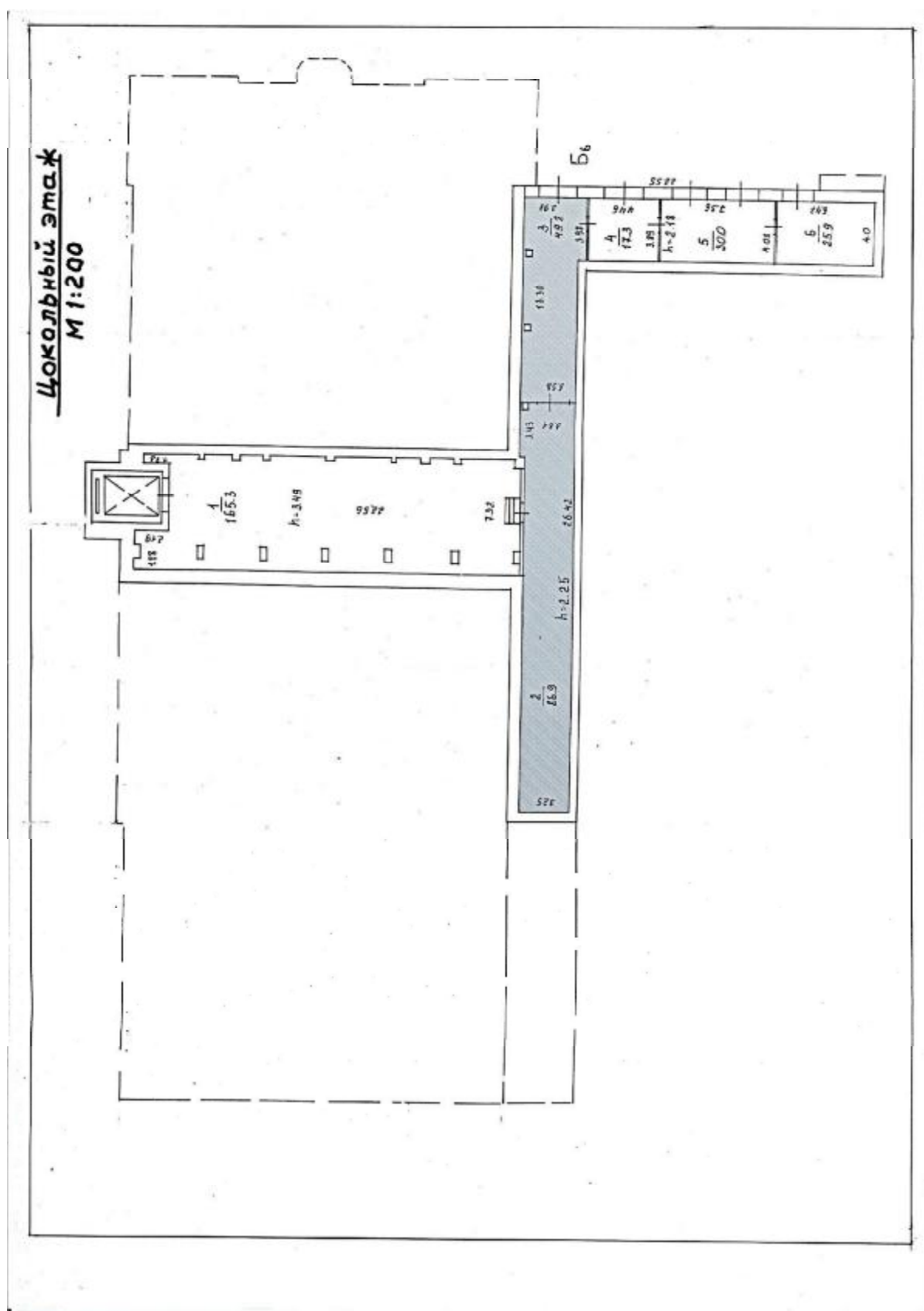
Этаж	№ помещ.	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самостоятельно
						основная	вспомогательная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
0	1	1	склад	$22.56 \times 7.32 + 2.19 \times 1.88 - 0.96 \times 0.38 - 0.80 \times 0.41 + 6.40 \times 0.43 + 4.00 \times 0.40 + 4.00 \times 0.40$	165,3	165,3		3,49	
		2	коридор	$3.25 \times 26.42 + 3.43 \times 0.36 - 0.40 \times 0.40$	85,9		85,9	2,25	
		3	коридор	$13.30 \times 3.58 + 3.98 \times 0.40$	49,2		49,2		
		4	склад	4.46×3.89	17,3	17,3		2,18	
		5	склад	7.36×4.08	30,0	30,0			
		6	склад	6.47×4.0	25,9	25,9			
1	1	1	склад	5.13×5.24	26,9	26,9		3,89	
		2	кабинет	5.84×1.93	11,3	11,3		3,61	
		3	кабинет	4.51×2.53	11,4	11,4			
		4	коридор	1.33×2.69	3,6		3,6		
		5	служебная	2.67×4.76	12,7	12,7			
		6	коридор	$1.0 \times 3.02 + 1.36 \times 4.52$	9,2		9,2		
		7	тамбур	1.36×1.17	1,6		1,6		
		8	кабинет	2.30×2.44	5,6	5,6			
		9	коридор	2.28×2.47	5,6		5,6		
		10	санузел	1.13×2.42	2,7		2,7		
		11	подсобная	$5.91 \times 5.55 + 3.24 \times 1.57$	27,7		27,7	3,71	
		12	защитная	1.57×3.27	5,1		5,1		
		13	холод. камера	17.21×11.16	192,1	192,1		6,07	
		14	холод. камера	17.21×11.26	193,8	193,8			
		15	склад	$19.98 \times 16.25 + 1.03 \times 1.03 + 4.1 \times 0.15 + 2.0 \times 0.10 + 0.15 \times 0.30 + 0.32 \times 1.13 + 1.20 \times 0.10 + 3$	319,3	319,3		6,13	
		16	склад	$22.73 \times 5.56 + 0.75 \times 4.08 + 1.87 \times 2.22 + 2.05 \times 0.71 + 2.14 \times 0.62 + 0.43 \times 0.50 + 2.0 \times 0.60 + 2$	127,1	127,1		6,39	
		17	подсобная	1.79×2.06	3,7		3,7		
		18	холод. камера	17.29×11.66	201,6	201,6		6,07	
		19	холод. камера	11.14×17.29	192,6	192,6			
		20	склад	$4.42 \times 3.41 + 2.41 \times 0.99 + 0.34 \times 1.19$	13,1	13,1			
		21	служебная	2.42×2.38	5,8	5,8			
		22	тамбур	1.40×1.38	1,9		1,9		
		23	склад	$5.90 \times 2.56 + 2.67 \times 0.34$	14,2	14,2			
		24	трансформаторная	5.97×4.63	27,6		27,6		

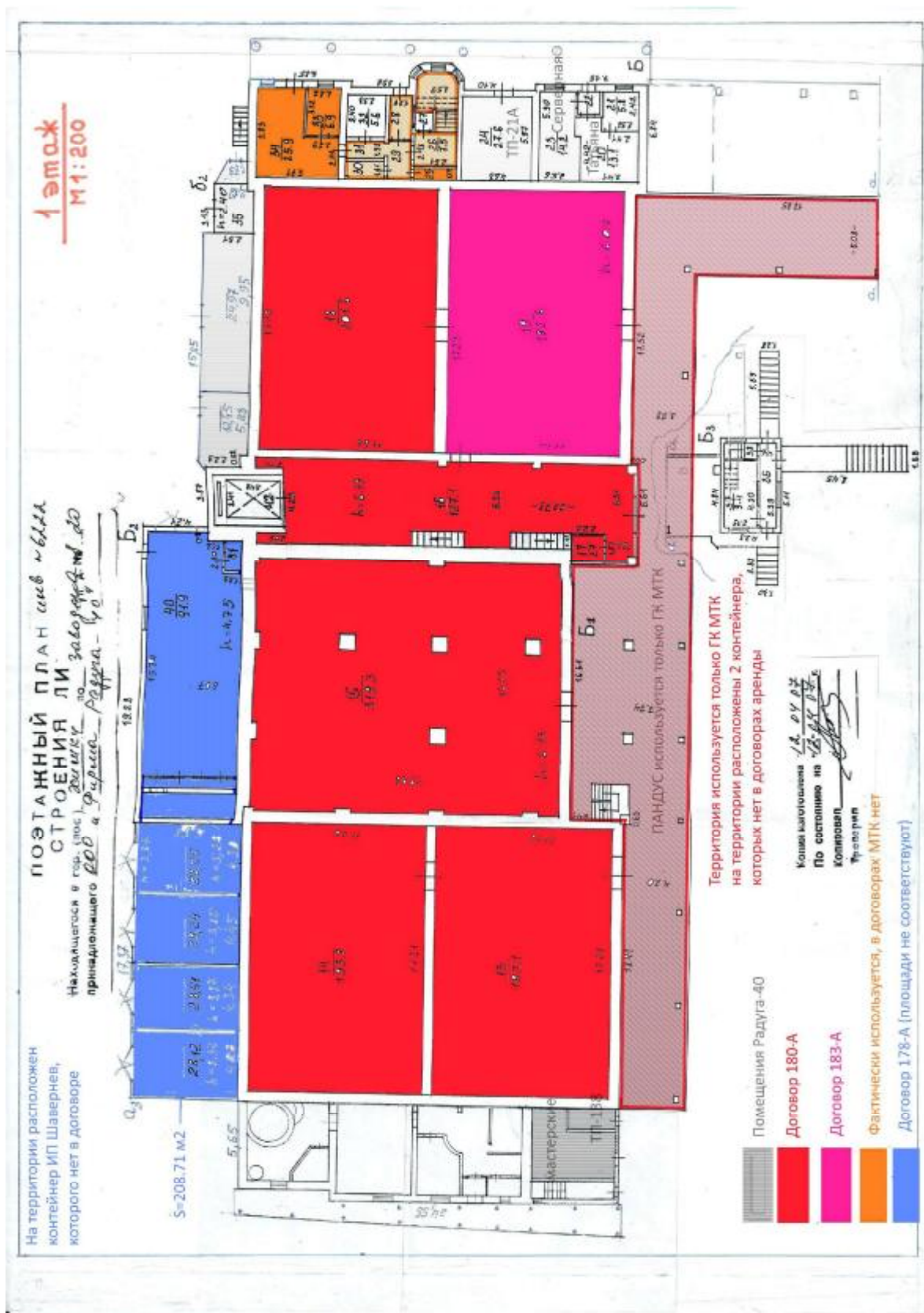
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	1	1	25	кладовая	0.75*2.91	2.2		2.2		
			26	лестница	2.18*2.61+1.34*1.34	7.5		7.5		
			27	комната охраны	1.11*1.36+2.59*1.76+(2.59-1.16)/2*0.60	7.2	7.2			
			28	коридор	1.28*2.72	3.5		3.5		
			29	коридор	2.62*1.32	3.5		3.5		
			30	санузел	1.11*2.32-0.20*0.20	2.5		2.5		
			31	коридор	1.38*2.25	3.1		3.1		
			32	оружейная	2.40*2.33	5.6	5.6			
			33	кабинет	3.12*2.22	6.9	6.9			
			34	кабинет	5.83*5.71-2.29*3.22	25.9	25.9			
52			35	узел ввода	2.43*2.95-0.40*0.40	7.0		7.0		
53			36	коридор	1.06*5.39	5.7		5.7		
			37	комната охраны	4.30*2.19	9.4	9.4			
			38	коридор	0.98*1.91	1.9		1.9		
52			39	шкаф	0.65*6.07	3.9		3.9	4.75	
			40	ларак	15.74*6.07-0.45*2.28-2.10*1.26	91.9		91.9		
			41	санузел	1.99*1.16	2.3		2.3		
51			42	лифт	2.41*3.48	8.4		8.4		
13			43	холодная пристройка	8.95*6.85	61.3		61.3		
55	2	1	1	лестница	2.63*3.87-0.42*0.45	10.0		10.0	2.81	
			2	коридор	1.17*2.26	2.6		2.6		
			3	коридор	2.26*2.58+(2.51+3.07)/2*1.01+1.0*1.0-0.27*0.44	9.5		9.5		
			4	кабинет	0.79*2.84+1.80*1.96+(1.80+2.84)/2*1.80-1.15*0.80-0.15*0.15	10.8	10.8			
			5	кабинет	8.32*5.51+1.75*0.84-0.93*0.85	46.4	46.4			
			6	коридор	14.72*1.17	17.2		17.2		
			7	кабинет	5.43*5.60-0.95*0.92	29.5	29.5			
			8	кабинет	2.73*3.79-1.06*0.41	9.9	9.9			
			9	туалет	1.25*1.42	1.8		1.8		
			10	туалет	1.25*1.42	1.8		1.8		
			11	умывальник	2.61*1.41	3.7		3.7		
51			12	площадка	8.29*3.24	26.6		26.6		
Б			13	кабинет	5.79*4.58-0.62*0.55	26.2	26.2			
54			14	кабинет	3.42*2.24	7.7	7.7			
Б			15	коридор	5.79*1.19-0.50*0.54	7.2		7.2		
54			16	столовая	2.28*2.76-3.95*2.69-(1.02-1.60)/2*1.05	18.3	18.3			
Б			17	коридор	9.34*1.14	10.6		10.6		
			18	умывальник	1.62*0.91-0.25*0.20	1.4		1.4		
			19	туалет	0.74*1.61	1.2		1.2		
			20	санузел	1.71*1.01	1.7		1.7		

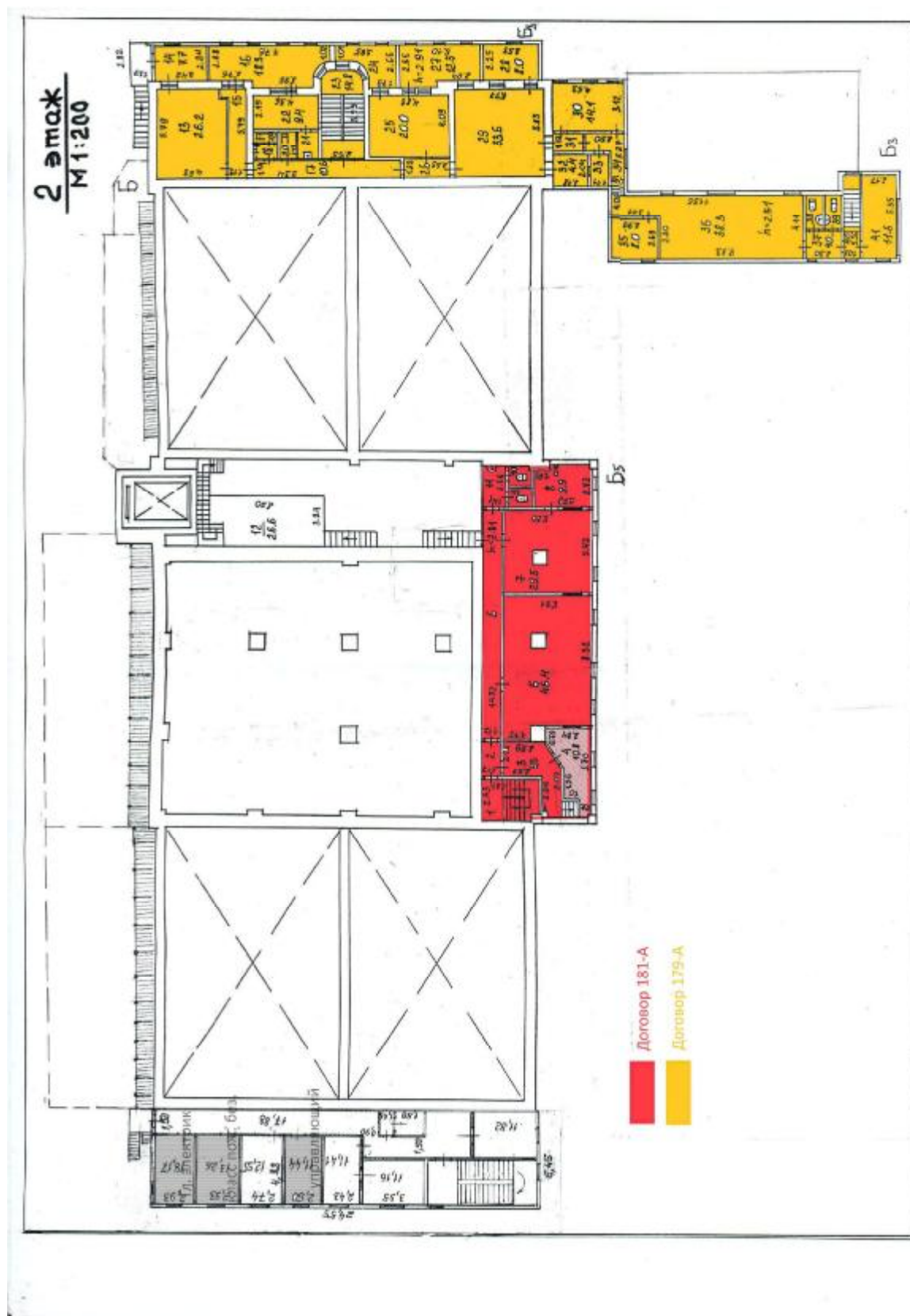
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	1	21	мочная	1.34*1.83	2,5	2,5			
		22	кухня	4.36*2.15	9,4		9,4		
		23	лестница	2.55*1.35+(2.55+1.20)/2*0.60	14,8		14,8		
		24	кабинет	1.01*3.95+1.75*1.65+0.50*0.50/2	7,1	7,1		2,91	
		25	кабинет	4.09*4.88	20,0	20,0			
		26	коридор	1.23*2.63	3,2		3,2		
		27	кабинет	2.65*5.10-2.94*0.40	12,3	12,3			
		28	кабинет	2.25*3.53	8,0	8,0			
		29	кабинет	5.83*3.77	33,6	33,6			
		30	кабинет	4.53*3.12	14,1	14,1		2,51	
		31	коридор	1.17*1.93	2,3		2,3		
		32	касса	2.04*2.18	4,4	4,4			
		33	тамбур	1.11*2.13	2,4		2,4		
		34	коридор	1.18*1.51+5.27*0.98+1.36*3.11	11,2		11,2		
		35	кабинет	2.99*2.69	8,0	8,0			
		36	офисное помещение	9.33*4.11	38,3	38,3			
		37	коридор	2.30*1.73	4,0		4,0		
		38	санузел	2.27*1.08	2,5		2,5		
		39	санузел	2.27*1.06	2,4		2,4		
		40	лестница	1.03*4.38	4,5		4,5		
		41	кабинет	5.33*2.17	11,6	11,6			
3	1	1	цех	22.34*24.32-7.33*6.62-5.73*8.10-9.32*9.53	359,6	359,6		4,37	
		2	хозод. камера	5.42*3.60	19,5	19,5			
		3	хозод. камера	5.41*3.90	21,1	21,1			
		4	коридор	6.25*4.96+1.50*2.10	34,2		34,2		
		5	камера разморозки	8.99*2.95	26,5	26,5		1,98	
		6	камера разморозки	8.99*2.97	26,7	26,7			
		7	камера разморозки	8.98*2.93	26,3	26,3			
		8	кабинет	4.20*4.48	18,8	18,8		2,17	
		9	столовая	4.81*4.48	21,5	21,5			
		10	подсобная	4.57*2.33	10,7		10,7		
		11	подсобная	2.35*4.60	10,8		10,8		
		12	раздевалка	4.25*4.60	19,5		19,5		
		13	лестница	3.03*2.73	8,3		8,3	2,81	
		14	коридор	16.79*0.90	15,1		15,1		
		15	утильзвоник	1.23*1.14	1,4		1,4		
		16	туалет	1.15*1.06-0.15*0.39	1,2		1,2		
		17	душ	1.92*3.66	9,7		9,7		
		18	кабинет	5.27*1.94	10,2	10,2			
		19	кабинет	3.68*1.91	7,0	7,0			
		20	кабинет	4.97*1.89	9,4	9,4			

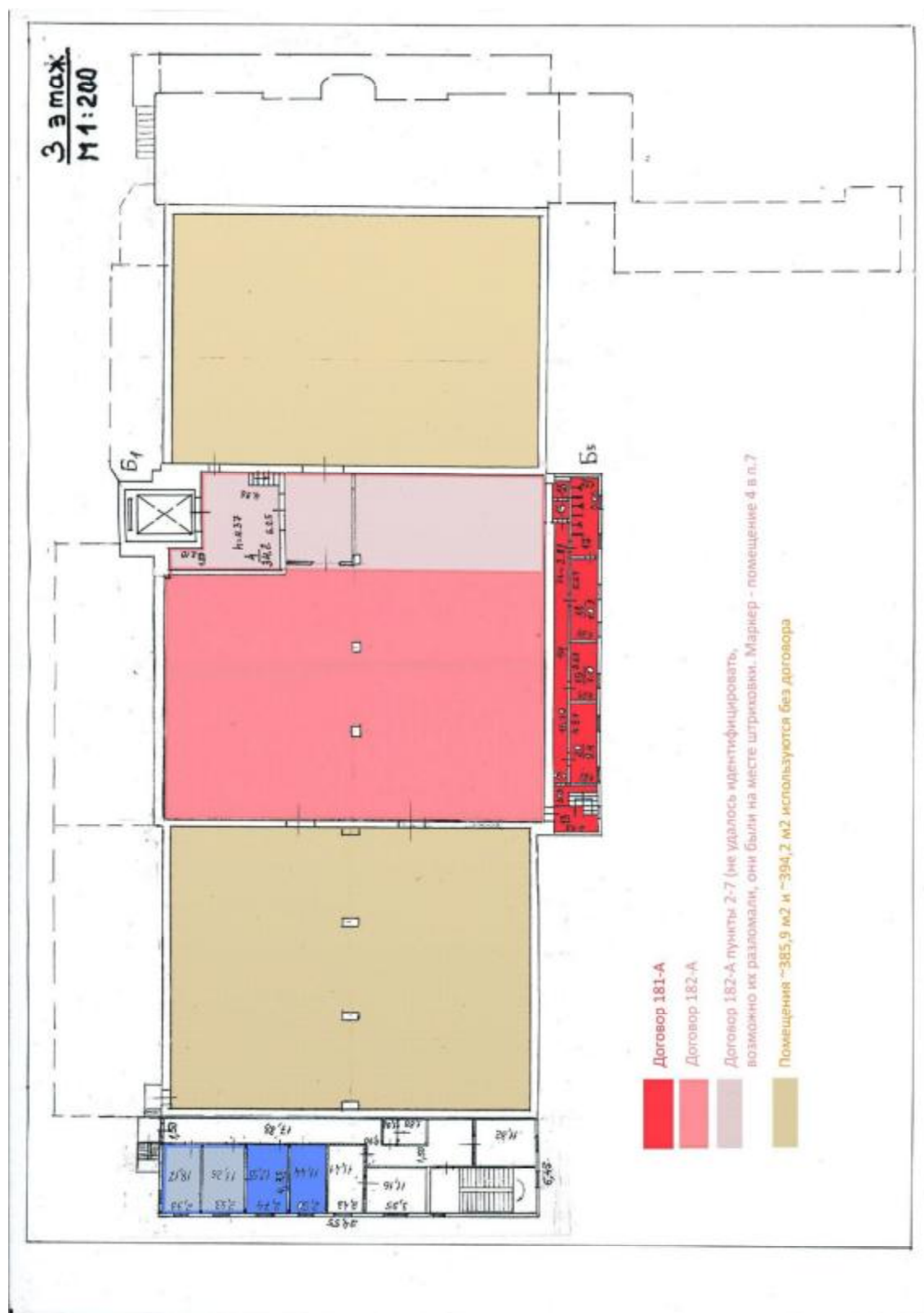
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
				Итого:	3168,7	2476,3	692,4		
<i>Итого помещение</i>					3 168,7	2 476,3	692,4		
<i>Итого по зданию (строению)</i>					3 168,7	2 476,3	692,4		

<i>Итого по этажу 0</i>	374,6	238,5	136,1		
<i>Итого по этажу 1</i>	1 675,9	1 382,5	293,4		
<i>Итого по этажу 2</i>	460,7	308,7	152,0		
<i>Итого по этажу 3</i>	657,5	546,6	110,9		
<i>Итого по зданию (строению)</i>	3 168,7	2 476,3	692,4		









**Конкурсное производство
ООО «Фирма Радуга -40»**

ИНН 5047020033, ОГРН 1025006174907, адрес: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Заводская д. 20)

Конкурсный управляющий Сковцов Георгий Валентинович

ИНН 771513642150, член САУ «Саморегулируемая организация «Северная столица»

Адрес конкурсного управляющего: 127322, г. Москва, ул. Яблочкова, д. 21, корп. 3, оф. 6.1.

Тел. 8 (910) 747-63-31

**ПРИКАЗ № 1
о проведении инвентаризации**

20.02.2018 г.

Решением Арбитражного суда Московской области от 14.02.2018 по делу № А41-53253/16 в отношении ООО «Фирма Радуга-40» (ИНН 5047020033, ОГРН 1025006174907) введена процедура банкротства – конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Сковцов Георгий Валентинович.

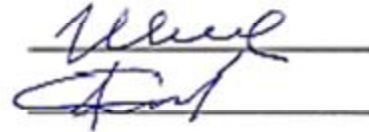
Согласно ст. 129 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ конкурсный управляющий обязан принять в ведение имущество должника, провести инвентаризацию такого имущества.

Во исполнение указанных требований назначается инвентаризационная комиссия в составе:

1. Председатель комиссии – Конкурсный управляющий Сковцов Г.В.;
2. Члены комиссии:

Специалист – Шевелев Андрей Александрович

Специалист – Капралов Роман Николаевич



Инвентаризации подлежат:

1. Основные средства.

К инвентаризации приступить: «20» февраля 2018 г. Закончить: «08» мая 2018 г.

Конкурсный управляющий



Сковцов Г.В.

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.03.98 № 88

Организация		Форма по ОКУД		Код
ООО «Фирма Радуга-40» ИНН 5047020033, ОГРН 1025006174907		по ОКПО		0317001
структурное подразделение				
Основание для проведения инвентаризации:		Вид деятельности		
приказ, постановление, распоряжение		номер	1	
инвентаризация		Дата	20.02.2018	
		Дата начала инвентаризации	20.02.2018	
		Дата окончания инвентаризации	08.05.2018	
		Вид операции		

Номер документа	Дата составления
1-Ю	07.05.2018

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

ООО «Фирма Радуга-40»

Основные средства

находящиеся в собственности организации

Местонахождение 141400, Московская область, г. Химки, ул. Заводская д. 20

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий

Скворцов Г.В.

расшифровка подписи

расшифровка подписи

расшифровка подписи

Номер по порядку	Наименование, назначения и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. кол.	количество, шт.	стоимость, руб. кол.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	Агрегат холодильный АлК-Б6461-Н-22					00000014					1	1 831 863,69
2.	Воздухоохладитель BLE 503B7 для камеры №1					00000020					1	1 295 747,10
3.	Воздухоохладитель INB 564C85 второй					00000008					1	1 330 958,48
4.	Воздухоохладитель INB 564C85 для камеры №2					00000022					1	1 354 956,96
5.	Выключатель T5N 400 SAC 1SDAO 54317 R1 автомат.сел					00000023					1	28 909,26
6.	Выключатель T5N 630 SAC 1SDAO 54396 R1 автомат.сел					00000024					1	38 790,88
7.	Здание					00000002					1	17 424 491,71
8.	Компрессор Frascold S 10.52 Y					00000036					1	87 763,00
9.	Компрессор HSN-7471-75					00000034					1	593 220,34
10.	Лифт грузовой rfr 3200 кг					00000011					1	220 000,00
11.	Моноблок BRS150T1284F					00000041					1	529 728,81
12.	Моноблок BRS150T655F					00000043					1	850 000,00
13.	Откатные ворота					00000004					1	53 072,03
14.	Стол из нержавеющей стали					00000019					1	110 169,48
15.	Холод.агрегат на базе компрессора Refcom					00000013					1	2 463 118,26
16.	Холод.агрегат на базе компрессора Refcom SW1L10090					00000009					1	1 297 783,22
17.	Холодильное оборудование					00000001					1	541 666,66
18.	Холодильное оборудование					00000010					1	1 913 182,36
19.	Холодильное оборудование					00000002					1	415 000,00
20.	Щит управления винтовым компрессором Bitzer					00000042					1	241 525,43
21.	Шкаф управления воздухоохладителями камеры № 1					б/н					1	79 300,00

22.	Шкаф управления воздухоохладителями камеры № 2					б/н					1	67 400,00
Итого												32768647,71

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров Двадцать два прописью

б) общее количество единиц фактически Двадцать два прописью

в) на сумму фактически Тридцать два миллиона семьсот шестьдесят восемь тысяч шестьсот сорок семь прописью

руб. 71 коп.

3-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров Двадцать два прописью

б) общее количество единиц фактически Двадцать два прописью

в) на сумму фактически Тридцать два миллиона семьсот шестьдесят восемь тысяч шестьсот сорок семь прописью

руб. коп.

Все подпункты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены

Председатель комиссии

Конкурсный управляющий

должность

подпись

Скворцов Г.В.

расшифровка подписи

Члены комиссии:

должность

Специалист

должность

Специалист

должность

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

расшифровка подписи

Калалова Р. Н.

расшифровка подписи

Шевелева А. А.

расшифровка подписи

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 (один) по №22 (двадцать два), комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии по моему (нашему) ответственному хранению.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий

должность

подпись

Скворцов Г.В.

расшифровка подписи



МЧС РОССИИ

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО ДЕЛАМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ, ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ
СИТУАЦИЯМ И ЛИКВИДАЦИИ
ПОСЛЕДСТВИЙ СТОИЯВЫХ БЕДСТВИЙ
ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**Отдел надзорной деятельности по
городскому округу Химки**

ул. Ленинградская, 13, г. Химки Московской области, 141400
Телефон/факс: 575-86-86, ondhimki@yandex.ru

29 мая 2017 г. № 19-210-37-18

На № _____ от _____

Генеральному директору
ООО «Фирма Радуга-40»
Т.В. Моисеенковой

Отдел надзорной деятельности по городскому округу Химки УНД и ПР ГУ МЧС России по Московской области подтверждает факт пожара, произошедшего 18 мая 2017 года, по адресу: М.О. г.о. Химки, ул. Заводская, д.20, в административно-складском здании. В результате пожара в лифтовом холле выгорели щиты электричества, от опасных факторов пожара частично уничтожена документация организации.

Главный государственный инспектор
городского округа Химки
по пожарному надзору

В.А. Ильющенко



Петрушин И.Н.
575-86-86

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью

142 лист(ов)

Генеральный директор

Обоймов С.Г.

