ОТЧЕТ

№ 2717 11/17 1

Отчет об оценке права пользования единицей площади объекта аренды в единицу времени - месяц, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Железнодорожная, д. 24, строен. 1з, принадлежащего на праве хозяйственного ведения ФГУП «НИИ НПО «ЛУЧ»

Дата оценки:
01 ноября 2017 года

Дата составления отчета:
10 ноября 2017 года

ЗАКАЗЧИК:
ФГУП «НИИ НПО «ЛУЧ»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «АйБи-Консалт»

Москва
2017 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ **3**

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ **5**
1.1. Задание на оценку 5
1.2. Применяемые стандарты оценки 6
1.3. Принятые при проведении оценки допущения 7
1.4. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщиках 7
1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах 8
1.6. Заявление о соответствии 8
1.7. Основные понятия и определения 9

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ **12**
2.1. Описание местоположения Объекта оценки 12
2.2. Количественные и качественные характеристики объектов аренды 13
2.3. Состояние объекта аренды по результатам осмотра 14

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ **15**

4. АНАЛИЗ РЫНКА **18**
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ на рынок Объекта оценки 18
4.2. Определение и анализ сегмента рынка Объекта аренды 22
4.3. Анализ фактических данных о ценах предложений и основных факторов, влияющих на спрос 27
4.4. Основные выводы 34

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ **35**
5.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке 35
5.2. Применение сравнительного подхода 36
5.2.1. Определение рыночной арендной платы за производственно-складские помещения 37

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ **46**

7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ **47**

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ **49**

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В РАБОТЕ **51**

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ **55**

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ **74**

Утверждаю:
Генеральный директор
ООО «АйБи-Консалт»
_____ В.П. Крайнюченко
10 ноября 2017

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Порядковый номер отчета об оценке	№ 2717 11/17 1
Дата составления отчета об оценке	10.11.2017
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 227/1315-Д от 18.10.2017 (далее – Договор)
Дата определения стоимости Объекта оценки (дата оценки)	01.11.2017
Дата осмотра Объекта оценки	01.11.2017
Период проведения оценки	01.11.2017 – 10.11.2017
Официальные курсы валют, установленные Банком России на дату оценки	Курс доллара США – 58,1179 руб. за 1 долл. США Курс евро – 67,6434 руб. за 1 евро
Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)	Для целей предоставления в аренду
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Объект оценки	Рыночная арендная плата за пользование недвижимым имуществом
Местоположение Объекта оценки	Московская область, г. Подольск, ул. Железнодорожная, д. 24, строен. 1з
Характеристики Объекта аренды по свидетельству о собственности	«Нежилое здание 34/1. Стоянка спецтранспорта (гараж)», общей площадью 422,4 кв. м., инв.№ 206:063-2069, лит.2М
Состав объекта аренды и его характеристики	
• **Здание гаража**	
Тип объекта	Нежилое здание
Функциональное назначение	Гараж
Текущее использование	По назначению
Общая площадь, кв. м	422,4
Имущественные права на объект	Право собственности
Правообладатель	Право собственности на здание принадлежит Российской Федерации. Право хозяйственного ведения принадлежит ФГУП «НИИ НПО «ЛУЧ». ОГРН 1035007203549, дата присвоения ОГРН 21.01.2003г. Место нахождения: 142103, Московская обл., г. Подольск, Железнодорожная ул., д. 24
Наличие ограничений (обременений) права	Не зарегистрировано
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке с НДС, без эксплуатационных расходов	
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Сравнительный подход	
Здание 34/1. Стоянка спецтранспорта (гараж), руб./кв. м в мес.	210 (Двести десять)
Итоговая величина рыночной арендной платы за пользование нежилым зданием гаража, общей площадью 422,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Железнодорожная, д. 24, строен. 1з, с НДС без эксплуатационных расходов	
Здание 34/1. Стоянка спецтранспорта (гараж), руб./кв. м в мес.	210 (Двести десять)

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Выводы об итоговой величине рыночной стоимости действительны только для Объекта оценки;
- Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки действительна только на дату оценки. Исполнитель и Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;
- Использование Заказчиком и/или другими пользователями отчета об оценке итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки по назначению, отличному, от указанного в Задании на оценку, будет являться некорректным;
- Исполнитель и Оценщики не гарантируют того, что всякие сделки с Объектом оценки будут осуществлены по цене, равной его итоговой величине рыночной стоимости.

Оценщики, принимавшие участие в оценке:

Оценщик II категории	О.В. Иванов
Оценщик I категории	И.В. Краев
Оценщик	К.Е. Шутов

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 1. Задание на оценку

Объект оценки	Право пользования единицей площади (1 кв. м) объекта аренды в единицу времени (месяц), т.е. определению подлежит рыночная арендная плата за пользование нежилым зданием, расположенным по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Железнодорожная, д. 24, строен. 1з.
Состав Объекта аренды	Нежилое здание «Здание 34/1. Стоянка спецтранспорта (гараж)»
Характеристики Объекта аренды	«Нежилое здание 34/1. Стоянка спецтранспорта (гараж)», общей площадью 422,4 кв. м., инв.№ 206:063-2069, лит.2М
Права на Объект аренды, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности на здание принадлежит Российской Федерации. Право хозяйственного ведения принадлежит ФГУП «НИИ НПО «ЛУЧ». Право пользования единицей площади (1 кв. м) объекта аренды в единицу времени (месяц). Ограничения (обременения) прав отсутствуют
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей предоставления в аренду
Вид стоимости	***Рыночная стоимость*** – 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; – цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; – платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Основные понятия	Рыночная арендная плата - расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях (п. 9 раздел IV ФСО №7. утвержденного приказом № 611 от 25.09.2014)
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	01.11.2017

Допущения, на которых должна основываться оценка	– В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель и Оценщики исходят из допущения о надежности и достоверности предоставленных Заказчиком документов и информации – Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам – Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов и информации несет Заказчик – Исполнитель и Оценщики не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки. Если Оценщиками и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, либо иные права/требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует – Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщиков в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра Объекта оценки и его окружения. Исполнитель и Оценщики не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии – Отчет об оценке предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам и/или использоваться с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки – Ни Отчет об оценке, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения Исполнителя – От Исполнителя и Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета об оценке или Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда – Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя или Оценщиков в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке
Требования к предоставлению итоговой величины стоимости объекта оценки в Отчете	Итоговая величина стоимости Объекта оценки в Отчете об оценке должна быть предоставлена в виде конкретного числа (без указания границ интервала, в котором может находиться ставка аренды)

Источник: договор № 227/1315-Д от 18.10.2017

1.2. Применяемые стандарты оценки

Настоящая оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими стандартами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014; (далее – «Федеральные стандарты оценки»);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» – Свод стандартов оценки ССО РОО - 2015, утвержденные решением совета РОО от 23 декабря 2015 г., протокол № 07-Р (далее – «Стандарты РОО»).

1.3. Принятые при проведении оценки допущения

При оказании услуги по оценке и составлении Отчета об оценке (далее – Отчет) Оценщики приняли следующие допущения:

- Оценка была произведена и отчет действителен только в полном объеме и только для вышеуказанных целей и предполагаемого использования результатов (назначения) оценки, любое использование отчета либо отдельных его частей для иных целей и назначения не отражает точку зрения Оценщиков;
- Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета;
- Правовой статус Объекта аренды определен на основании сведений, переданных Заказчиком;
- При проведении оценки подразумевается компетентное и эффективное управление имуществом;
- Предполагается, что технические данные Объекта оценки, полученные из представленной Заказчиком документации, являются достоверными. Исполнитель и Оценщики не занимались измерениями физических параметров Объекта арнеды(все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера;
- Исходные данные, используемые при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации;
- В отдельных расчетах эксплуатационные и экономические данные относительно Объекта аренды собирались в рублевом выражении или в другой валюте. При необходимости проводилась надлежащая конвертация по официальному обменному курсу валюты по данным ЦБ РФ на дату оценки или другую уместную дату;
- Оценщики не имели возможности осмотра аналогов и ознакомления с их характеристиками. В таких случаях использовались данные, уточненные в ходе проверки информации с операторами рынка;
- Результаты расчетов округлялись до рублей.

1.4. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщиках

Табл. 2. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма и полное наименование	Федеральное государственное унитарное предприятие «Научно-исследовательский институт Научно-производственное объединение «ЛУЧ»
Сокращенное наименование	ФГУП «НИИ НПО «ЛУЧ»
ОГРН	1035007203549
Дата присвоения ОГРН	21.01.2003г.
Место нахождения Общества	142103, Московская обл., г. Подольск, Железнодорожная ул., д. 24

Табл. 3. Сведения об Исполнителе – юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АйБи - Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «АйБи - Консалт»
ОГРН	1027700422507
Дата присвоения ОГРН	12.11.2002
Место нахождения Общества	127015, г. Москва, ул. Новодмитровская, д. 2, корп. 2, помещение XX, комн. 1
Соответствие Исполнителя требованиям законодательства об оценочной деятельности	Соответствует
Контактная информация	http://www.ibconsult.ru/ тел./факс: +7 (495) 645-00-25; 645-00-67; 645-00-76

Табл. 4. Сведения об Оценщиках

Фамилия Имя Отчество Оценщика	**Иванов Олег Валерьевич**	**Краев Игорь Владимирович**	**Шутов Константин Евгеньевич**
Квалификация	Оценщик II категории	Оценщик I категории	Оценщик
Сведения о членстве в СРОО[1]	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 105066, г. Москва, 1-ый Басманный переулок, д. 2А, стр. 1		
	Реестровый номер 007205, дата включения в реестр 25.02.2011	Реестровый номер 006842, дата включения в реестр 03.09.2010	Реестровый номер 009734, дата включения в реестр 14.12.2015
Номер контактного телефона	тел.: +7 (495) 645-00-25; 645-00-67; 645-00-76		
Почтовый адрес	127015, г. Москва, ул. Новодмитровская, д. 2, корп. 2, помещение XX, комн. 1		
Адрес электронной почты	office@ibconsult.ru		

1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Оценка Объекта оценки выполнена, и настоящий отчет составлен Оценщиками, указанными в разделе 1.4. Дополнительные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

1.6. Заявление о соответствии

Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у нас данными и исходя из полученной в ходе работ по оценке информации:

- изложенные в настоящем отчете факты верны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются персональными профессиональными непредвзятыми суждениями и выводами Оценщиков;
- Оценщики не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в Объекте оценки, являющемся предметом данного отчета, Оценщики также не имеют заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщиков ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;

[1] Саморегулируемые организации оценщиков (СРОО) – это некоммерческие организации, созданные в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенные в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющие оценщиков на условиях членства

- образование Оценщиков соответствует необходимым требованиям;
- Оценщики имеет опыт оценки аналогичного имущества;
- оценка произведена, а настоящий отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. (с изменениями в действующей редакции), Федеральных стандартов оценки и Стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»;
- никто, кроме лиц указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.

1.7. Основные понятия и определения

Информация, представленная в данном разделе и используемая в процессе оценки, позволяет Заказчику и Оценщику достичь однозначного понимания целей и методов оценки, правильно истолковать результаты.

Аренда – юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за плату передает объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости; величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Возврат (возмещение) капитала – возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости, за счет стоимости, за счет дохода или перепродажи объекта недвижимости.

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

Девелопер – предприниматель, получающий свою прибыль от создания объектов недвижимости (девелопмента), для чего он выступает в качестве:

- автора идеи проекта;
- приобретателя земельного участка под застройку (права собственности или права заключения договора аренды);
- организатора проектирования, финансирования (с использованием собственных и заемных средств) и создания (с привлечением подрядчиков) на этом участке улучшений (зданий, сооружений, коммуникаций, насаждений),
- оформление прав на эти улучшения (в дополнение к оформленному ранее праву собственности на землю или праву аренды земли),
- организацию продажи созданного объекта недвижимости.

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

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

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

Земельный участок – часть поверхности земли, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.