

ОТЧЕТ № 44

**об определении рыночной стоимости имущества находящегося в залоге у
ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по
договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г., расположенного по адресу:
Московская обл., г. Ногинск, Электростальское ш., д.23.**

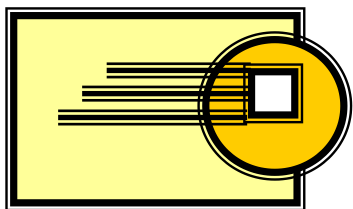
Принадлежащего: ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ»

по состоянию на 02.06.2014 г.

**ЗАКАЗЧИК: Конкурсный управляющий ОАО «НОГИНСКИЙ
МЯСОКОМБИНАТ» Великород Е.В.**

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО "Эксперт"

Дата составления отчета: 24 июня 2014 года



**Общество с ограниченной ответственностью
«Эксперт»**

Московская область, г Чехов, Советская площадь, д. 5, офис 204
Тел/факс 8(49672)-6-91-88, e-mail: ekspert_ocenka@list.ru

В соответствии с Дополнительным соглашением №1 от 06.05.2014 г. к Договору №25 от 03.07.2012г., специалисты ООО «Эксперт» провели работы по определению рыночной стоимости имущества, находящегося в залоге у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.) в составе:

Таблица №1

№п/п	Инв.номер	Предмет залога	Площадь, м ²	Условный (кадастровый) номер
1		земельный участок	35000	50:16:03 02 010:0024
2	№ 52-9852	Здание колбасного цеха, 3-эт. (в том числе: колбасный корпус-объект №1 инв.№000000500; бытовое помещение расположенное на 2-м эт здания кол.ц-объект №2 инв.№000000505; компрессорный цех- объект №3 инв.№000000514; колбасный цех(цех обвалки) - объект №4 инв.№000000501; здание холодильника - объект №5 инв.№000000504; двери изоляционные- объект №6 инв.№000000508; разгрузочная ж/д платформа- объект №7 инв.№000000547; платформа уравнил. 3500*2000(до 6 тонн)- объект №8 инв.№000002557; галерея- объект №9- инв.№000000559; дверь мод 480 TN Световой проем 2000*2200Н инв.№000002570; дверь откатная мод 480 TN Световой проем 190*215Н инв.№000001982; система вентиляции термического отделения инв.№000003120; приточная уст. CDC125 инв.№ 000001992; система вентиляции колбасного завода инв.№ 000003433; вытяжная вентиляция колбасного завода инв.№ 000002632; система вентиляций цеха специй	13129,7	50:16:14:52565:007

		инв.№ 00003381; система вентиляций (цех обвалки инв.№ 00001988; высоковольтная ячейка инв.№ 00003075; комплекс электроснабжения инв.№ 00003361; система видеонаблюдения колбасного завода инв.№ 00003443; система видеонаблюдения колбасного завода инв.№ 00002934; приточная уст. CDC56 инв.№ 00001991; приточная установка инв.№ 00002110; станция центрального холодоснабжения 4АЦФ 6G22.2 инв.№ 00002082; дефростационная установка типа WSV-230 для мясной, 00002169; дефростационная установка типа WSV-230 для мясной, 00002171; дефростационная установка типа WSV-230 для мясной, 00002170.)		
3	№00001255	Здание конторы, лит Б-б (в том числе: система видеонаблюдения офиса инв.№ 00003278; бронированные стекла в раме инв.№ 00000896; дверь бронированная конторы инв.№ 00000892; бронированное стекло в раме инв.№ 00000897; дверь бронированная конторы инв.№ 00000893; окна бронированные (13 шт.) инв.№ 00000895)	465,4	50:16:14:54496:001
4	№00000525	Здание склада готовой продукции, лит AV	1153	50:16:14:52565:001
5	№00000526	Здание бухгалтерии, лит АIII (в том числе: автоматическая телефонная станция инв.№ 00000861)	200,7	50:16:14:52565:003
6	№00000507	Здание парткома (с весовой), лит В (в том числе: бронестекла в раме (4 шт.) инв.№ 00000876; дверь бронированная (касса) инв.№ 00000829)	366,9	50-50-16/040/2005-090
7	№00000507a	Здание проходной, лит А I (в том числе: система видеонаблюдения проходной инв.№ 00003202; система контроля доступа ПК TSS-2000NTService инв.№ 00001900;тревожная сигнализация проходной инв.№ мб003365; система сигнализации проходной инв.№ мб003441)	147,4	50:16:14:52565:002
8	№3567	Здание ЖБЦ, лит Д	69,1	данные отсутствуют
9	№00001090	Световой козырек (является пристроенной частью к зданию	78	данные отсутствуют

		конторы)		
10	№00002033	Домик для охраны	4	данные отсутствуют
11	№00000561	Кирпичное ограждение (вокруг здания конторы)	L=100м/п	данные отсутствуют
12	0м6003963	Асфальтное покрытие территории №1	12000	данные отсутствуют
13	№00001824	Устройство лучевого дренажа холодильника	h=10м	данные отсутствуют
14	№00002136	Пешеходный мост	L=21м/п	данные отсутствуют
15	№00002137	Навес для автомашин (находится на территории конторы)	96	данные отсутствуют
16	№00001446	Шлагбаум со стрелой 3м,	L=3м	данные отсутствуют
17	№00001967	Шлагбаум электромеханический до 4м, 3.5с 5000 цикл.	L=4м	данные отсутствуют
18	№00002138	Беседка (находится на территории конторы)	9,62	данные отсутствуют
19	0м6003967	Железнодорожная ветка	L=160м/п	данные отсутствуют
20	№00001340	Ворота металлические кованые на весовую (пристроенная к зданию парткома) ,	18	данные отсутствуют
21	№00000564	Ворота с электроприводом	36	данные отсутствуют
22	№00000551	Ж/б ограждение завода		данные отсутствуют
23	б/н	Стальной трубопровод системы отопления (колбасный завод, офис, проходная)	L=510м/п	данные отсутствуют
24	б/н	Паропровод к колбасному заводу	L=150м/п	данные отсутствуют
25	б/н	Стальной трубопровод горячего водоснабжения	L=510м/п	данные отсутствуют
26	№00000553	Водопровод к конторе, весовой, проходной	L=250м/п	данные отсутствуют
27	№00000550а	Водопровод (к колбасному заводу)	L=250м/п	данные отсутствуют
28	00001454.	Ель голубая		данные отсутствуют
29	00001455.	Ель голубая		данные отсутствуют
30	00001456.	Ель голубая		данные отсутствуют
31	00001457.	Ель голубая		данные отсутствуют
32	00001458.	Ель голубая		данные отсутствуют
33	00001459.	Ель голубая		данные отсутствуют
34	00001460.	Ель голубая		данные отсутствуют
35	00001461.	Ель голубая		данные отсутствуют
36	00001462.	Ель голубая		данные отсутствуют
37	00001895.	Благоустройство		данные отсутствуют

расположенного по адресу: Московская обл., г. Ногинск, Электростальское ш., д.1-а, принадлежащего ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ».

Оценка проведена по состоянию на 02 июня 2014г.

Оценка объекта выполнена на основании натурного обследования, предоставленных Вами сведений и наших дополнительных исследований и расчетов.

Развернутая характеристика объекта оценки приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться самостоятельно, а только в неразрывной связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Данные о выполненных расчетах приведены в письменном отчете.

Рыночная стоимость определена в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Базовыми Федеральными Стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: рыночная стоимость объекта оценки, с учетом принятых допущений и ограничений составляет:

701 637 985

(Семьсот один миллион шестьсот тридцать семь тысяч девятьсот восемьдесят пять) рублей (без учёта НДС), в том числе:

Таблица №2

№п/п	Инв.номер	мет залога	Площадь, м²	Рыночная стоимость, руб. без учёта НДС
1	№ 52-9852	Здание колбасного цеха, 3-эт. (в том числе: колбасный корпус- объект №1 инв.№00000500; бытовое помещение расположенное на 2-м эт здания кол.ц-объект №2 инв.№00000505; компрессорный цех- объект №3 инв.№00000514; колбасный цех(цех обвалки) - объект №4 инв.№00000501; здание холодильника - объект №5 инв.№00000504; двери изоляционные- объект №6 инв.№00000508; разгрузочная ж/д платформа- объект №7 инв.№00000547; платформа уравни т. 3500*2000(до 6 тонн)- объект №8 инв.№00002557; галерея- объект №9- инв.№00000559; дверь мод 480 TN Световой проем 2000*2200H инв.№00002570; дверь откатная мод 480 TN Световой проем 190*215H инв.№00001982; система вентиляции термического отделения инв.№00003120; приточная уст. CDC125 инв.№ 00001992; система вентиляции колбасного завода инв.№ 00003433; вытяжная вентиляция колбасного завода инв.№ 00002632; система вентиляций цеха специй инв.№ 00003381; система вентиляций (цех обвалки инв.№ 00001988; высоковольтная ячейка инв.№ 00003075; комплекс электроснабжения инв.№ 00003361; система видеонаблюдения колбасного	13129,7	359 239 567

		завода инв.№ 00003443; система видеонаблюдения колбасного завода инв.№ 00002934; приточная уст. CDC56 инв.№ 00001991; приточная установка инв.№ 00002110; станция центрального холодоснабжения 4АЦФ 6G22.2 инв.№ 00002082; дефростационная установка типа WSV-230 для мясной, 00002169; дефростационная установка типа WSV-230 для мясной, 00002171; дефростационная установка типа WSV-230 для мясной, 00002170.)		
2	№00001255	Здание конторы, лит Б-б (в том числе: система видеонаблюдения офиса инв.№ 00003278; бронированные стекла в раме инв.№ 00000896; дверь бронированная конторы инв.№ 00000892; бронированное стекло в раме инв.№ 00000897; дверь бронированная конторы инв.№ 00000893; окна бронированные (13 шт.) инв.№ 00000895)	465,4	112 419 826
3	№00000525	Здание склада готовой продукции, лит AV	1153	87 883 674
4	№00000526	Здание бухгалтерии, лит АIII (в том числе: автоматическая телефонная станция инв.№ 00000861)	200,7	6 762 293
5	№00000507	Здание парткома (с весовой), лит В (в том числе: бронестекла в раме (4 шт.) инв.№ 00000876; дверь бронированная (касса) инв.№ 00000829)	366,9	7 753 977
6	№00000507a	Здание проходной, лит А I (в том числе: система видеонаблюдения проходной инв.№ 00003202; система контроля доступа ПК TSS-2000NTService инв.№ 00001900;тревожная сигнализация проходной инв.№ м6003365; система сигнализации проходной инв.№ м6003441)	147,4	3 964 313
7	№3567	Здание ЖБЦ, лит Д	69,1	576 536
8	№00001090	Световой козырек (является пристроенной частью к зданию конторы)	78	284 878
9	№00002033	Домик для охраны	4	66 760
10	№00000561	Кирпичное ограждение (вокруг здания конторы)	L=100м/п	797 473

11	0мб003963	Асфальтное покрытие территории №1	12000	7 561 527
12	№00001824	Устройство лучевого дренажа холодильника	h=10м	625 713
13	№00002136	Пешеходный мост	L=21м/п	405 459
14	№00002137	Навес для автомашин (находится на территории конторы)	96	478 010
15	№00001446	Шлагбаум со стрелой 3м,	L=3м	16 527
16	№00001967	Шлагбаум электромеханический до 4м, 3.5с 5000 цикл.	L=4м	19 068
17	№00002138	Беседка (находится на территории конторы)	9,62	409 279
18	0мб003967	Железнодорожная ветка	L=160м/п	27 002
19	№00001340	Ворота металлические кованые на весовую (пристроенная к зданию парткома) ,	18	308 831
20	№00000564	Ворота с электроприводом	36	697 361
21	№00000551	Ж/б ограждение завода		175 482
22	б/н	Стальной трубопровод системы отопления (колбасный завод, офис, проходная)	L=510м/п	1 161 754
23	б/н	Паропровод к колбасному заводу	L=150м/п	170 846
24	б/н	Стальной трубопровод горячего водоснабжения	L=510м/п	580 877
25	№00000553	Водопровод к конторе, весовой, проходной	L=250м/п	76 431
26	№00000550а	Водопровод (к колбасному заводу)	L=250м/п	15 286
27	00001454.	Ель голубая		8 112
28	00001455.	Ель голубая		8 112
29	00001456.	Ель голубая		8 112
30	00001457.	Ель голубая		8 112
31	00001458.	Ель голубая		8 112
32	00001459.	Ель голубая		8 112
33	00001460.	Ель голубая		8 112
34	00001461.	Ель голубая		8 112
35	00001462.	Ель голубая		8 112
36	00001895.	Благоустройство		239 727
	ИТОГО по улучшениям			592 791 485
37	Земельный участок S=35000м2			108 846 500
	ВСЕГО			701 637 985

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим аргументам, положенным в ее основу, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Эксперт»

Севрюков В.С.

Оглавление

1. Основные факты и выводы	9
1.1. Общие сведения.	9
1.2. Определение задания на оценку.	10
1.3. Краткое изложение существенных характеристик объекта оценки.	11
1.4. Заключительный вывод о рыночной стоимости.	24
1.5. Допущения и ограничивающие условия.....	28
1.6. Сертификация оценки.	29
1.7. Сведения о специалистах, участвовавших в работе	30
2. Анализ информации	30
2.1. Источники информации	30
2.2. Идентификация объекта оценки.	31
2.3. Описание Объекта оценки.	43
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	66
3.1. Анализ ННЭИ объекта оценки как свободного от застройки.	67
3.2. Анализ ННЭИ земельного участка с улучшениями.	68
4. Анализ рынка Объекта оценки.	69
5. Базовые понятия и технология оценки	120
5.1. Базовые понятия.....	120
5.2. Определение вида стоимости в контексте цели оценки.	120
5.3. Процедура оценки	121
5.4. Обоснование используемых стандартов оценки.	123
6. Определение рыночной стоимости права на земельный участок.	123
7. Определение рыночной стоимости объекта оценки.....	134
7.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода. .	134
7.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.	189
7.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.....	198
7.4. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.	217
8. Пределы использования полученных результатов.	223
Перечень примененной нормативной документации.	224
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	226

1. Основные факты и выводы

1.1. Общие сведения.

В настоящем разделе дана постановка задания на оценку, сформулированы цели исследования, выполнена идентификация объекта оценки и указана действительная дата оценки.

Также приводятся: результаты оценки в краткой форме, сертификат качества оценки, ограничительные условия и сделанные допущения. Указаны использованные источники информации.

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение №1 от 06.05.2014 к Договору №25 от 03.07.2012г.с конкурсным управляющим ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ».

Таблица № 3

Заказчик:	Конкурсный управляющий ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ» Великород Е.В.
Место нахождения Заказчика:	Московская обл., г. Ногинск, Электростальское ш., д.23
Место нахождения Оценщика:	Московская обл., г. Чехов, пл. Советская, д.5, офис 204
Членство в СРО:	СРО НК СО (рег. номер в ФРС №0006, включена в реестр 19.12.2007г.)
Севрюков Д.В.	Свидетельство НП СО «НК СО» от 29.09.2009г. регистрационный номер в реестре №01917. Выписка из реестра № 03462 от 30.09.2009г.
Топилина Е.В.	Свидетельство НП СО «НК СО» от 18.01.2008г. регистрационный номер № 00021. Выписка из реестра №00468 от 18 января 2008г.
Полис страхования ответственности Оценщика:	ООО «Эксперт» - Полис № SYS741169925 ОСаО «РЕСО-Гарантия», срок действия по 09.11.2014г. Топилина Е.В. - Полис № 788366163 ОСаО «РЕСО-Гарантия», срок действия по 25.04.2015г. Севрюков Д.В. - Полис № 725078217 ОСаО «РЕСО-Гарантия», срок действия по 22.09.2014г.

1.2. Определение задания на оценку.

Таблица №4

Объект оценки:	Заложенное у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.) имущество в составе 36 объектов расположенных на земельном участке, кадастровый номер 50:16:03 02 010:0024 - S= 35000 м ² , по адресу: Московская обл., г. Ногинск, Электростальское ш., д.1-а, принадлежащего ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ».
Основания проведения оценки:	Дополнительное соглашение №1 от 06.05.2014 к Договору №25 от 03.07.2012г. с конкурсным управляющим ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ».
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки, для целей купли-продажи, в рамках конкурсного производства
Имущественные права на объект оценки	право собственности
Правообладатель/ли	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ»
Реквизиты собственника	Московская обл., г. Ногинск, Электростальское ш.,д.23 Свидетельство о государственной регистрации юридического лица:№1032, выдано 21.07.1992 г. ИНН 5031030011
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата составления отчета:	24.06.2014 г.
Дата оценки:	03.06.2014 г.
Период определения рыночной стоимости:	06.05.2014г. - 24.06.2014г.
Используемое законодательство РФ	<ol style="list-style-type: none"> 1. Конституция Российской Федерации 2. Гражданский кодекс Российской Федерации. 3. Земельный Кодекс Российской Федерации 4. Налоговый кодекс Российской Федерации 5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29 июля 1998г. 6. Федеральный закон № 157-ФЗ от 27.07.2006г « О внесении изменений в федеральный закон Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 7. Федеральным законом от 14.11.2002г. №143-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ». 8. Федеральный закон о несостоятельности (банкротстве) от 02.11.2002г №127-ФЗ.
Используемые стандарты и правила оценки	1. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1)», Приказ Министерства экономического развития и торговли

	<p>Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №2)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №3)».</p> <p>2. Международные стандарты оценки (МСО-2005), Европейские Стандарты Оценки Недвижимости (TEGOVA), Рекомендации Международного комитета по стандартам оценки имущества МКСОИ (TIAVSC-The International Assets Valuation Standards Committee), разрешённых к использованию, как общепринятых принципов международного права, являющихся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации, составной частью правовой системы РФ.</p>
Используемые допущения и ограничения:	Данная информация представлена в разделе 1.5 «Допущения и ограничивающие условия»

1.3. Краткое изложение существенных характеристик объекта оценки.

Таблица №5

Описание объекта оценки	
Наименование	Заложенное у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.) имущество в составе 26 объектов расположенных на земельном участке, кадастровый номер 50:16:03 02 010:0024 - S= 35000 м ² , по адресу: Московская обл., г. Ногинск, Электростальское ш., д.1-а, принадлежащего ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ».
Адрес	Московская обл., г. Ногинск, Электростальское ш., д.1-а
Область	Московская
Местоположение	Окраина г. Ногинска на территории ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ».
Степень ликвидности	Средняя
Аренднопригодная площадь, м ²	15536,2 (на основании документов предоставленных Заказчиком).
В том числе площадь офисных помещений, м ²	1180,4(на основании документов предоставленных Заказчиком).
Доступные мощности, КВА	3160
Среднерыночный срок экспозиции	6 месяцев
Тип актива (операционный/инвестиционный)	Операционный (актив предназначен для получения выгод путём использования помещений для своих целей).

Описание имущества (улучшений)	
1. Наименование	<i>Здание колбасного цеха, 3-эт. (в том числе: колбасный корпус- объект №1 инв.№00000500; бытовое помещение расположенное на 2-м эт здания кол.ц-объект №2 инв.№00000505; компрессорный цех- объект №3 инв.№00000514; колбасный цех(цех обвалки) - объект №4 инв.№00000501; здание холодильника - объект №5 инв.№00000504; двери изоляционные- объект №6 инв.№00000508; разгрузочная ж/д платформа- объект №7 инв.№00000547; платформа уравнил. 3500*2000(до 6 тонн)- объект №8 инв.№00002557; галерея- объект №9- инв.№00000559; дверь мод 480 TN Световой проем 2000*2200Н инв.№00002570; дверь откатная мод 480 TN Световой проем 190*215Н инв.№00001982; система вентиляции термического отделения инв.№00003120; приточная уст. CDC125 инв.№00001992; система вентиляции колбасного завода инв.№00003433; вытяжная вентиляция колбасного завода инв.№00002632; система вентиляций цеха специй инв.№00003381; система вентиляций (цех обвалки инв.№00001988; высоковольтная ячейка инв.№00003075; комплекс электроснабжения инв.№00003361; система видеонаблюдения колбасного завода инв.№00003443; система видеонаблюдения колбасного завода инв.№00002934; приточная уст. CDC56 инв.№00001991; приточная установка инв.№00002110; станция центрального холодоснабжения 4АЦФ 6G22.2 инв.№00002082; дефростационная установка типа WSV-230 для мясной, 00002169; дефростационная установка типа WSV-230 для мясной, 00002171; дефростационная установка типа WSV-230 для мясной, 00002170.)</i>
Кадастровый (условный) номер	50:16:14:52565:007
Общая площадь, м ²	S= 13129,7м ² (см.
Год постройки	1965г.
Фактическое использование	Соответствует назначению
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.)
Состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 38 данного отчета	
2. Наименование	<i>Здание конторы, лит Б-б (в том числе: система видеонаблюдения офиса инв.№00003278; бронированные стекла в раме инв.№00000896; дверь бронированная конторы инв.№00000892; бронированное стекло в раме инв.№00000897; дверь бронированная конторы инв.№00000893; окна бронированные (13 шт.) инв.№00000895)</i>
Кадастровый (условный) номер	50:16:14:54496:001

Общая площадь, м ²	S=465,4м ²
Год постройки	1995г.
Фактическое использование	Соответствует назначению
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.)
Состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 38 данного отчета	
3. Наименование	<i>Здание склада готовой продукции, лит АВ Инв.№00000525</i>
Кадастровый (условный) номер	50:16:14:52565:001
Общая площадь, м ²	S=1153м ²
Год постройки	2000г. (см. п.4 раздела 2.2.5)
Фактическое использование	На момент оценки не используется
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.)
Состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 38 данного отчета	
4. Наименование	<i>Здание бухгалтерии, лит АIII (в том числе: автоматическая телефонная станция инв.№ 00000861)</i>
Кадастровый (условный) номер	50:16:14:52565:003
Общая площадь, м ²	S=200,7м ²
Год постройки	2000г.
Фактическое использование	Соответствует назначению
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.)
Состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 38 данного отчета	

5. Наименование	<i>Здание парткома (с весовой), лит В (в том числе: бронестекла в раме (4 шт.) инв.№ 00000876; дверь бронированная (касса) инв.№ 00000829)</i>
Кадастровый (условный) номер	50-50-16/040/2005-090
Общая площадь, м ²	S=366,9м ²
Год постройки	1969г.
Фактическое использование	Соответствует назначению
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.)
Состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 38 данного отчета	
6. Наименование	<i>Здание проходной, лит А I (в том числе: система видеонаблюдения проходной инв.№ 00003202; система контроля доступа ПК TSS-2000NTService инв.№ 00001900;тревожная сигнализация проходной инв.№ мб003365; система сигнализации проходной инв.№ мб003441)</i>
Кадастровый (условный) номер	50:16:14:52565:002
Общая площадь, м ²	S=147,4м ²
Год постройки	1969г.
Фактическое использование	Соответствует назначению
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.)
Состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 38 данного отчета	
7. Наименование	<i>Здание ЖБЦ, лит Д Инв. №3567</i>
Кадастровый (условный) номер	данные отсутствуют
Общая площадь, м ²	S= 69,1 м ²
Год постройки	2005г.
Фактическое использование	Соответствует назначению
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований

	кредиторов должника» от 30.01.2013г.) (В силу закона-предметом залога является земельный участок на котором расположены объекты недвижимости)
Состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 38 данного отчета	
8. Наименование	<i>Световой козырек (является пристроенной частью к зданию конторы) Инв. №00001090</i>
Кадастровый (условный) номер	Соответствует назначению
Общая площадь, м ²	S=78м ²
Год постройки	1999г.
Фактическое использование	Соответствует назначению
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.) (В силу закона-предметом залога является земельный участок на котором расположены объекты недвижимости)
Состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 38 данного отчета	
9. Наименование	<i>Домик для охраны Инв. №00002033</i>
Кадастровый (условный) номер	Соответствует назначению
Общая площадь, м ²	S=4м ²
Год постройки	2004
Фактическое использование	Соответствует назначению
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.) (В силу закона-предметом залога является земельный участок на котором расположены объекты недвижимости)
Состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 38 данного отчета	

10. Наименование	<i>Кирпичное ограждение (вокруг здания конторы) Инв. №00000561</i>
Кадастровый (условный) номер	данные отсутствуют
Длина, м	L=100м/п
Год постройки	1998г.
Фактическое использование	Соответствует назначению
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.) (В силу закона-предметом залога является земельный участок на котором расположены объекты недвижимости)
Состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 38 данного отчета	
11. Наименование	<i>Асфальтное покрытие территории №1 Инв. 0мб003963</i>
Кадастровый (условный) номер	данные отсутствуют
Общая площадь, м ²	S=12000м ²
Год постройки	2004г.
Фактическое использование	Соответствует назначению
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.) (В силу закона-предметом залога является земельный участок на котором расположены объекты недвижимости)
Состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 38 данного отчета	
12. Наименование	<i>Устройство лучевого дренажа холодильника Инв. №00001824</i>
Кадастровый (условный) номер	данные отсутствуют
Размер	h=10м
Год постройки	2002

Фактическое использование	<i>Соответствует назначению (является неотъемлемой частью Здание колбасного цеха, 3-эт.)</i>
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.) (В силу закона-предметом залога является земельный участок на котором расположены объекты недвижимости).
Состояние (субъективная оценка)	<i>удовлетворительное</i>
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 38 данного отчета	
13. Наименование	<i>Пешеходный мост Инв. №00002136</i>
Кадастровый (условный) номер	данные отсутствуют
Размер	L=21м/п
Год постройки	2004
Фактическое использование	<i>Соответствует назначению</i>
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.) (В силу закона-предметом залога является земельный участок на котором расположены объекты недвижимости)
Состояние (субъективная оценка)	<i>удовлетворительное</i>
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 38 данного отчета	
14. Наименование	<i>Навес для автомашин (находится на территории конторы) инв. №00002137</i>
Кадастровый (условный) номер	Данные отсутствуют
Общая площадь, м ²	S=96м ²
Год постройки	2004
Фактическое использование	Соответствует своему функциональному назначению
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.) (В силу закона- предметом залога является земельный участок на котором расположены объекты недвижимости)

Состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 38 данного отчета	
15. Наименование	<i>Шлагбаум со стрелой 3м инв, №00001446</i>
Кадастровый (условный) номер	данные отсутствуют
Размер	L=3м
Год постройки	2000
Фактическое использование	<i>Соответствует назначению (является неотъемлемой частью ограждения)</i>
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.) (В силу закона-предметом залога является земельный участок на котором расположены объекты недвижимости)
Состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 38 данного отчета	
16. Наименование	<i>Шлагбаум электромеханический до 4м, 3.5с 5000 цикл.инв, №00001967</i>
Кадастровый (условный) номер	данные отсутствуют
Размер	L=4м
Год постройки	2000
Фактическое использование	<i>Соответствует назначению (является неотъемлемой частью ограждения)</i>
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.) (В силу закона- предметом залога является земельный участок на котором расположены объекты недвижимости)
Состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 38 данного отчета	
17. Наименование	<i>Беседка (находится на территории конторы) инв, №00002138</i>

Кадастровый (условный) номер	данные отсутствуют
Размер	$S = 9,62\text{м}^2$
Год постройки	2004
Фактическое использование	<i>Соответствует назначению</i>
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.) (В силу закона-предметом залога является земельный участок на котором расположены объекты недвижимости)
Состояние (субъективная оценка)	<i>удовлетворительное</i>
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 38 данного отчета	
18. Наименование	<i>Железнодорожная ветка инв, № 0мб003967</i>
Кадастровый (условный) номер	данные отсутствуют
Размер	$L=160\text{м/п}$
Год постройки	1973
Фактическое использование	<i>Соответствует назначению</i>
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.) (В силу закона- предметом залога является земельный участок на котором расположены объекты недвижимости)
Состояние (субъективная оценка)	<i>удовлетворительное</i>
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 38 данного отчета	
19. Наименование	<i>Ворота металлические кованые на весовую (пристроенная к зданию парткома) ,инв, №00001340</i>
Кадастровый (условный) номер	данные отсутствуют
Размер	$S=18\text{м}^2$
Год постройки	2000
Фактическое использование	<i>Соответствует назначению (является неотъемлемой частью ограждения)</i>
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.) (В силу закона-

	предметом залога является земельный участок на котором расположены объекты недвижимости)
Состояние (субъективная оценка)	<i>удовлетворительное</i>
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 38 данного отчета	
20. Наименование	<i>Ворота с электроприводом инв, №00000564</i>
Кадастровый (условный) номер	данные отсутствуют
Размер	S= 36м ²
Год постройки	2004
Фактическое использование	<i>Соответствует назначению (является неотъемлемой частью ограждения)</i>
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.) (В силу закона- предметом залога является земельный участок на котором расположены объекты недвижимости)
Состояние (субъективная оценка)	<i>удовлетворительное</i>
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 38 данного отчета	
21. Наименование	<i>Ж/б ограждение завода инв., №00000551</i>
Кадастровый (условный) номер	данные отсутствуют
Размер	L= 177,5м/п
Год постройки	1965
Фактическое использование	<i>Соответствует назначению</i>
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.) (В силу закона- предметом залога является земельный участок на котором расположены объекты недвижимости)
Состояние (субъективная оценка)	<i>удовлетворительное</i>
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 25 данного отчета	

22. Наименование	<i>Стальной трубопровод системы отопления (колбасный завод, офис, проходная) инв, б/н</i>
Кадастровый (условный) номер	данные отсутствуют
Размер	L=510м/п
Год постройки	1997
Фактическое использование	<i>Соответствует назначению</i>
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.) (В силу закона- предметом залога является земельный участок на котором расположены коммуникации)
Состояние (субъективная оценка)	<i>удовлетворительное</i>
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 38 данного отчета	
23. Наименование	<i>Паропровод к колбасному заводу инв, б/н</i>
Кадастровый (условный) номер	данные отсутствуют
Размер	L=150м/п
Год постройки	1997
Фактическое использование	<i>Соответствует назначению</i>
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г(В силу закона- предметом залога является земельный участок на котором расположены коммуникации)
Состояние (субъективная оценка)	<i>удовлетворительное</i>
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 38 данного отчета	
24. Наименование	<i>Стальной трубопровод горячего водоснабжения инв, б/н</i>
Кадастровый (условный) номер	данные отсутствуют
Размер	L=510м/п
Год постройки	1997
Фактическое использование	<i>Соответствует назначению</i>
Наличие/отсутствие	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления

обременений	Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.) (В силу закона- предметом залога является земельный участок на котором расположены коммуникации)
Состояние (субъективная оценка)	<i>удовлетворительное</i>
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 38 данного отчета	
25. Наименование	<i>Водопровод к конторе, весовой, проходной инв, №00000553</i>
Кадастровый (условный) номер	данные отсутствуют
Размер	L=250м/п
Год постройки	1969
Фактическое использование	<i>Соответствует назначению</i>
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.) (В силу закона- предметом залога является земельный участок на котором расположены коммуникации)
Состояние (субъективная оценка)	<i>удовлетворительное</i>
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 38 данного отчета	
26. Наименование	<i>Водопровод (к колбасному заводу) инв, №00000550а</i>
Кадастровый (условный) номер	данные отсутствуют
Размер	L=250м/п
Год постройки	1965
Фактическое использование	<i>Соответствует назначению</i>
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.) (В силу закона- предметом залога является земельный участок на котором расположены коммуникации)
Состояние (субъективная оценка)	<i>удовлетворительное</i>
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%

Подробное описание дано на стр. 38 данного отчета	
27. Наименование	<i>Ворота с электроприводом инв, №00000564</i>
Кадастровый (условный) номер	данные отсутствуют
Размер	S= 36м²
Год постройки	1997
Фактическое использование	<i>Соответствует назначению</i>
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.) (В силу закона- предметом залога является земельный участок на котором расположены коммуникации)
Состояние (субъективная оценка)	<i>удовлетворительное</i>
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 38 данного отчета	
28. Наименование	<i>Ели голубые (9шт.) инв, №00001454; инв, № 00001455; инв, № 00001456; инв, № 00001457; инв, № 00001458; инв, № 00001459; инв, № 00001460; инв, № 00001461; инв, № 00001462</i>
Кадастровый (условный) номер	данные отсутствуют
Кол-во	9 ед.
Год высадки	2000
Фактическое использование	<i>Соответствует назначению</i>
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.) (В силу закона- предметом залога является земельный участок на котором расположены коммуникации)
Состояние (субъективная оценка)	<i>хорошее</i>
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
29. Наименование	<i>Благоустройство инв, № 00001895</i>
Кадастровый (условный) номер	данные отсутствуют
состав	Газон, кустарники
Год	2002
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований

	кредиторов должника» от 30.01.2013г.) (В силу закона- предметом залога является земельный участок на котором расположены коммуникации)
Состояние (субъективная оценка)	неудовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Описание земельного участка	
Общая площадь,м ²	S=35000м ²
Кадастровый номер	50:16:03 02 010:0024
Статус	Собственность
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.) .
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	Под производственные цели .(см. Кадастровый паспорт о земельного участка №16.1/05-10972 от 11.11.2005г.)
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание земельного участка дано на стр.35. данного отчёта	

1.4. Заключительный вывод о рыночной стоимости.

При оценке рыночной стоимости Объекта оценки Оценщиком использовались затратный, сравнительный и доходный подходы :

Таблица №6

	Наименование	Лит	Рыночная стоимость на дату оценки, определённая затратным подходом без учёта НДС.	Рыночная стоимость на дату оценки, определённая сравнительным подходом без учёта НДС.	Рыночная стоимость на дату оценки, определённая доходным подходом без учёта НДС.	Рыночная стоимость на дату оценки, без учёта НДС.
52-9852	Здание колбасного цеха, 3-эт. (в том числе: колбасный корпус-объект №1 инв.№00000500; бытовое помещение расположенное на 2-м эт здания кол.ц-объект №2 инв.№00000505; компрессорный цех-объект №3 инв.№00000514; колбасный цех(цех обвалки) - объект №4 инв.№00000501; здание холодильника - объект №5 инв.№00000504; двери изоляционные-объект №6	В	354 282 665	360 119 951	364 968 387	359 239 567

<p> инв.№00000508; разгрузочная ж/д платформа- объект №7 инв.№00000547; платформа уравни- 3500*2000(до 6 тонн)- объект №8 инв.№00002557; галерея- объект №9- инв.№00000559; дверь мод 480 TN Световой проем 2000*2200H инв.№00002570; дверь откатная мод 480 TN Световой проем 190*215H инв.№00001982; система вентиляции термического отделения инв.№00003120; приточная уст. CDC125 инв.№ 00001992; система вентиляции колбасного завода инв.№ 00003433; вытяжная вентиляция колбасного завода инв.№ 00002632; система вентиляций цеха специй инв.№ 00003381; система вентиляций (цех обвалки инв.№ 00001988; высоковольтная ячейка инв.№ 00003075; комплекс электрооборудования инв.№ 00003361; система видеонаблюдения колбасного завода инв.№ 00003443; система видеонаблюдения колбасного завода инв.№ 00002934; приточная уст. CDC56 инв.№ 00001991; приточная установка инв.№ 00002110; станция центрального холодоснабжения 4АЦФ 6G22.2 инв.№ 00002082; дефростационная установка типа WSV- 230 для мясной, 00002169; дефростационная установка типа WSV- </p>					
--	--	--	--	--	--

	230 для мясной, 00002171; дефростационная установка типа WSV- 230 для мясной, 00002170.)					
00001255.	Здание конторы, лит Б-б (в том числе: система видеонаблюдения офиса инв.№ 00003278; бронированные стекла в раме инв.№ 00000896; дверь бронированная конторы инв.№ 00000892; бронированное стекло в раме инв.№ 00000897; дверь бронированная конторы инв.№ 00000893; окна бронированные (13 шт.) инв.№ 00000895)	Б	110 868 621	112 695 331	114 212 593	112 419 826
00000525.	Здание склада готовой продукции,	лит АВ	86 671 027	88 099 049	89 285 161	87 883 674
00000526.	Здание бухгалтерии, лит АIII (в том числе: автоматическая телефонная станция инв.№ 00000861)	АIII	6 668 985	6 778 866	6 870 132	6 762 293
00000507.	Здание парткома (с весовой), лит В (в том числе: бронестекла в раме (4 шт.) инв.№ 00000876; дверь бронированная (касса) инв.№ 00000829)	В	7 646 985	7 772 979	7 877 630	7 753 977
00000507.	Здание проходной, лит А I (в том числе: система видеонаблюдения проходной инв.№ 00003202; система контроля доступа ПК TSS-2000NTService инв.№ 00001900;тревожная сигнализация проходной инв.№ мб003365; система сигнализации проходной инв.№ мб003441)	А I	3 909 612	3 974 028	4 027 532	3 964 313
52-9852	Здание ЖБЦ,	Д	568 581	577 949	585 730	576 536

00001090.	Световой козырек,		280 947	285 576	289 421	284 878
00002033.	Домик для охраны,		65 839	66 924	67 825	66 760
00000561.	Кирпичное ограждение,		786 469	799 427	810 190	797 473
0мб003963	Асфальтовое покрытие территории, №1		7 457 191	7 580 058	7 682 112	7 561 527
00001824.	Устройство лучевого дренажа холодильника,		617 079	627 246	635 691	625 713
00002136.	Пешеходный мост,		399 864	406 452	411 925	405 459
00002137.	Навес для автомашин,		471 414	479 181	485 633	478 010
00001446.	Шлагбаум со стрелой 3м,		16 299	16 568	16 791	16 527
00001967.	Шлагбаум электромеханический до 4м 3.5с 5000цикл,		18 805	19 115	19 372	19 068
00002138.	Беседка,		403 632	410 282	415 806	409 279
0мб003967	Железнодорожная ветка,		26 629	27 068	27 432	27 002
00001340.	Ворота Металлические кованые на весовую 18м2,		304 570	309 588	313 756	308 831
00000564.	Ворота с электроприводом,		687 739	699 070	708 482	697 361
00000551.	Ж/б ограждение завода,	1	173 061	175 912	178 281	175 482
б/н	Стальной трубопровод системы отопления (колбасный завод, офис, проходная)		1 145 724	1 164 601	1 180 281	1 161 754
б/н	Паропровод к колбасному заводу		168 489	171 265	173 571	170 846

б/н	Стальной трубопровод горячего водоснабжения		572 862	582 301	590 140	580 877
00000553.	Водопровод к конторе.весовой. проходной,		75 376	76 618	77 649	76 431
00000550a	Водопровод (к колбасному заводу)		15 075	15 323	15 530	15 286
00001454.	Ель голубая		8 000,00	8 132	8 241	8 112
00001455.	Ель голубая		8 000,00	8 132	8 241	8 112
00001456.	Ель голубая		8 000,00	8 132	8 241	8 112
00001457.	Ель голубая		8 000,00	8 132	8 241	8 112
00001458.	Ель голубая		8 000,00	8 132	8 241	8 112
00001459.	Ель голубая		8 000,00	8 132	8 241	8 112
00001460.	Ель голубая		8 000,00	8 132	8 241	8 112
00001461.	Ель голубая		8 000,00	8 132	8 241	8 112
00001462.	Ель голубая		8 000,00	8 132	8 241	8 112
00001895.	Благоустройство		236 419	240 314	243 550	239 727
	ИТОГО по улучшениям		584 611 959	594 244 231	602 244 775	592 791 485
	Земельный участок S=35000м2		108 846 500	108 846 500	108 846 500	108 846 500
	ВСЕГО		693 458 459	703 090 731	711 091 275	701 637 985

1.5. Допущения и ограничивающие условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Задачей оценщика было определение рыночной стоимости объекта оценки для целей купли-продажи, в рамках конкурсного производства. Оценщик в настоящее время и в

дальнейшем не несет никакой ответственности за иное толкование результатов, изложенных в отчете об оценке.

Реализация объекта оценки, как единого, установлена Заказчиком оценки.

Конкретная информация, приведенная в данном отчете по объекту оценки, получена в результате натурных обследований, документов, представленных Заказчиком, и включает в себя: перечень зданий и инженерных сетей, с техническими характеристиками, площадь земельного участка, вид права, адрес, функциональное назначение зданий.

Оценщик не производил измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственности за таковые.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Предположения, разработанные Оценщиком и положенные в основу всех выводов и, соответственно, расчетов, приведенные в настоящем Отчете, сделаны на основе устных переговоров с Заказчиком.

Предполагается, что информация, полученная от заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому приводится источник информации

Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

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

Дату оценки Оценщик принимает дату предоставления последней информации от Заказчика, касаемо объекта оценки.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

1.6. Сертификация оценки.

Полагаясь полностью на наши знания и опыт, с чувством убежденности мы удостоверяем:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничительных условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или какой-либо другой заранее оговоренной цены;
- датой оценки считается дата предоставления необходимой документации для оценки;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в соответствии с Федеральным законом РФ от 29.07.1998г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" законом РФ от 14.11.2002 №143-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности», от 10.01.2003 №15-ФЗ, от 27.02.2003 №29-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Базовыми Федеральными Стандартами оценки №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. №256, №255, №254. А так же с применением Международных стандартов оценки (МСО-2005), Европейских Стандартов Оценки Недвижимости (TEGOVA), Рекомендаций Международного комитета по стандартам оценки имущества МКСОИ (TIAVSC-The International Assets Valuation Standards Committee), разрешённых к использованию, как общепринятых принципов международного права, являющихся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации, составной частью правовой системы РФ.

1.7. Сведения о специалистах, участвовавших в работе

Настоящий отчет выполнен следующими специалистами:

Таблица №7

Ф.И.О. оценщика	Образование	Стаж работы в оценки	Трудовой договор
Топилина Елена Владимировна	диплом о высшем профессиональном образовании Финансовой Академии при Правительстве РФ №ВСБ 0463517 выдан 18.06.2004г.	17 лет - с 10.02.1997г	С ООО «Эксперт» с 01.01.2002г
Севрюков Дмитрий Владимирович	диплом о высшем профессиональном образовании «Институт профессиональной оценки» № ВСГ 2279942, выдан 20.06.2008г.	12 лет - с 17.04.2002г	С ООО «Эксперт» с 01.10.2009г.

2. Анализ информации

2.1. Источники информации

В качестве источников информации для расчета стоимости объекта оценки были использованы документы предоставленные заказчиком.

Кроме того, были использованы открытые источники информации, в которых отражены экономические, социальные, политические, правовые, географические и экологические факторы, влияющие на стоимость компании-эмитента.

Дополнительно к открытым источникам были использованы специализированные источники информации: обзоры, бюллетени и целевые информационные подборки рейтинговых и информационных агентств.

2.2. Идентификация объекта оценки.

2.2.1. Документы основания.

Договор купли-продажи имущества арендного предприятия «Ногинский мясокомбинат» от 02.03.1992г.

Договор купли-продажи имущества от 26.09.2000г. заключили ГУП «Ногинское тароремонтное предприятие» и ОАО «Ногинский мясокомбинат», зарегистрирован МОРП 27.09.2000г. за №50-01.16-20.2000-428.01

Постановление Главы Ногинского района Московской области №43 от 10.01.2001г.

Акт приёмки законченного строительством объекта от 18.08.1999г.

2.2.2. Правоподтверждающие документы.

Свидетельства о государственной регистрации права, выданные Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области:

Таблица №8.

№ п/п	Инв.№	Наименование объекта оценки	Лит	Свидетельство о государственной регистрации права
1		Земельный участок S=35000м ² (Кадастровый номер50:16:0302010:24)		50 АГ №746573 от 24.04.2002г.
2	52-9852	Здание колбасного цеха, 3-эт. (в том числе: колбасный корпус-объект №1 инв.№00000500; бытовое помещение расположенное на 2-м эт здания кол.ц-объект №2 инв.№00000505; компрессорный цех-объект №3 инв.№00000514; колбасный цех(цех обвалки) - объект №4 инв.№00000501; здание холодильника - объект №5 инв.№00000504; двери изоляционные- объект №6 инв.№00000508; разгрузочная ж/д платформа- объект №7 инв.№00000547; платформа уравнил.	В	50 АЖ №210532 от 20.08.2004г

		<p>3500*2000(до 6 тонн)- объект №8 инв.№00002557; галерея- объект №9- инв.№00000559; дверь мод 480 TN Световой проем 2000*2200Н инв.№00002570; дверь откатная мод 480 TN Световой проем 190*215Н инв.№00001982; система вентиляции термического отделения инв.№00003120; приточная уст. CDC125 инв.№ 00001992; система вентиляции колбасного завода инв.№ 00003433; вытяжная вентиляция колбасного завода инв.№ 00002632; система вентиляций цеха специй инв.№ 00003381; система вентиляций (цех обвалки инв.№ 00001988; высоковольтная ячейка инв.№ 00003075; комплекс электрообеспечения инв.№ 00003361; система видеонаблюдения колбасного завода инв.№ 00003443; система видеонаблюдения колбасного завода инв.№ 00002934; приточная уст. CDC56 инв.№ 00001991; приточная установка инв.№ 00002110; станция центрального холодоснабжения 4АЦФ 6G22.2 инв.№ 00002082; дефростационная установка типа WSV-230 для мясной, 00002169; дефростационная установка типа WSV-230 для мясной, 00002171; дефростационная установка типа WSV-230 для мясной, 00002170.)</p>		
--	--	---	--	--

3	№3567	Здание ЖБЦ,	Д	HAN 0436909 от 08.11.2005г.
4	00001255.	Здание конторы, лит Б-б (в том числе: система видеонаблюдения офиса инв.№ 00003278; бронированные стекла в раме инв.№ 00000896; дверь бронированная конторы инв.№ 00000892; бронированное стекло в раме инв.№ 00000897; дверь бронированная конторы инв.№ 00000893; окна бронированные (13 шт.) инв.№ 00000895)	Б-б	50 АД №957387 29.04.2004г
5	00000525.	Здание склада готовой продукции,	лит AV	50 АГ №197085 от 13.03.2001г.
6	00000526.	Здание бухгалтерии, лит АП (в том числе: автоматическая телефонная станция инв.№ 00000861)	АП	50 АГ №197087 от 13.03.2001г.
7	00000507.	Здание парткома (с весовой), лит В (в том числе: бронестекла в раме (4 шт.) инв.№ 00000876; дверь бронированная (касса) инв.№ 00000829)	В	HAN 0436911 от 08.11.2005г.
8	00000507a	Здание проходной, лит А I (в том числе: система видеонаблюдения проходной инв.№ 00003202; система контроля доступа ПК TSS-2000NTService инв.№ 00001900;тревожная сигнализация проходной инв.№ мб003365; система сигнализации проходной инв.№ мб003441)	А I	50 АГ №434627 от 27.11.2001г.
9	00002033.	Домик для охраны,		Документы отсутствуют
10	00000551.	Ж/б ограждение завода	1	НА №0251005 от 20.01.2006г
11	00000561.	Кирпичное ограждение, (вокруг здания конторы)		Документы отсутствуют

12	0м6003963	Асфальтное покрытие территории №1		Документы отсутствуют
13	0м6003967	Железнодорожная ветка		Документы отсутствуют
14	00001340.	Ворота металлические кованные на весовую (пристроенная к зданию парткома)18м ² ,		Документы отсутствуют
15	00001824.	Устройство лучевого дренажа холодильника,		Документы отсутствуют
16	00002136.	Пешеходный мост,		Документы отсутствуют
17	00002137.	Навес для автомашин (находится на территории конторы),		Документы отсутствуют
18	00001090.	Световой козырек (является пристроенной частью к зданию конторы)		Документы отсутствуют
19	00000553.	Водопровод к конторе.весовой. проходной,		Документы отсутствуют
20	№00000550а	Водопровод (к колбасному заводу)		Документы отсутствуют
21	б/н	Стальной трубопровод системы отопления (колбасный завод, офис, проходная)		Документы отсутствуют
22	б/н	Паропровод к колбасному заводу		Документы отсутствуют
23	б/н	Стальной трубопровод горячего водоснабжения		Документы отсутствуют
24	00001446.	Шлагбаум со стрелой 3м,		Документы отсутствуют
25	№00001967	Шлагбаум электромеханический до 4м, 3.5с 5000 цикл.		Документы отсутствуют
26	00002138.	Беседка (находится на территории конторы)		Документы отсутствуют
27	№00000564	Ворота с электроприводом, 36 м ²		Документы отсутствуют
28	00001454.	Ель голубая		Документы отсутствуют
29	00001455.	Ель голубая		Документы отсутствуют

30	00001456.	Ель голубая		Документы отсутствуют
31	00001457.	Ель голубая		Документы отсутствуют
32	00001458.	Ель голубая		Документы отсутствуют
33	00001459.	Ель голубая		Документы отсутствуют
34	00001460.	Ель голубая		Документы отсутствуют
35	00001461.	Ель голубая		Документы отсутствуют
36	00001462.	Ель голубая		Документы отсутствуют
37	00001895.	Благоустройство		Документы отсутствуют

2.2.3 Документы содержащие описание объекта оценки.

Таблица №9.

№ п/п	Инв.№	Наименование объекта оценки	Лит	Площадь, (м ²), протяжённ ость (м/п)	Технический паспорт		Кадастров ый номер
					По состоянию на	Дата оформле ния	
1		Земельный участок	Кадаст ровый паспорт №16.1/ 03-1120	S=35000м ²	03.04.2003	03.04.2003	50:16:03020 10:24
2	52-9852	Здание колбасного цеха, 3-эт. (в том числе: колбасный корпус-объект №1 инв.№00000500; бытовое помещение расположенное на 2-м эт здания кол.ц-объект №2 инв.№00000505; компрессорный цех- объект №3 инв.№00000514; колбасный цех(цех обвалки) - объект №4 инв.№00000501; здание холодильника - объект №5	В	S=13129,70м ²	03.05.2004	04.11.2008	50:16:14:5256 007

		инв.№00000504; двери изоляционные- объект №6 инв.№00000508; разгрузочная ж/д платформа- объект №7 инв.№00000547; платформа уравнит. 3500*2000(до 6 тонн)- объект №8 инв.№00002557; галерея- объект №9- инв.№00000559; дверь мод 480 TN Световой проем 2000*2200H инв.№00002570; дверь откатная мод 480 TN Световой проем 190*215H инв.№00001982; система вентиляции термического отделения инв.№00003120; приточная уст. CDC125 инв.№ 00001992; система вентиляции колбасного завода инв.№ 00003433; вытяжная вентиляция колбасного завода инв.№ 00002632; система вентиляций цеха специй инв.№ 00003381; система вентиляций (цех обвалки инв.№ 00001988; высоковольтная ячейка инв.№ 00003075; комплекс электрооборудования инв.№ 00003361; система видеонаблюдения колбасного завода инв.№ 00003443; система видеонаблюдения колбасного завода инв.№ 00002934;					
--	--	---	--	--	--	--	--

		приточная уст. CDC56 инв.№ 00001991; приточная установка инв.№ 00002110; станция центрального холодоснабжения 4АЦФ 6G22.2 инв.№ 00002082; дефростационна я установка типа WSV-230 для мясной, 00002169; дефростационна я установка типа WSV-230 для мясной, 00002171; дефростационна я установка типа WSV-230 для мясной, 00002170.)					
3	№3567	Здание ЖБЦ,	Д	S=69,1м ²	21.10.2005г.	25.10.2005	50-50- 5/040/2005-089
4	00001255 .	Здание конторы, лит Б-б (в том числе: система видеонаблюдения офиса инв.№ 00003278; бронированные стекла в раме инв.№ 00000896; дверь бронированная конторы инв.№ 00000892; бронированное стекло в раме инв.№ 00000897; дверь бронированная конторы инв.№ 00000893; окна бронированные (13 шт.) инв.№ 00000895)	Б	S=465,4м ²	21.10.2005г.	04.11.2005	50:16:14:5449 001
5	00000525 .	Здание склада готовой продукции,	лит AV	S=1153м ²	17.10.2005	20.10.2005	50:16:14:5256 001
6	00000526 .	Здание бухгалтерии, лит АIII (в том числе: автоматическая телефонная станция инв.№ 00000861)	AIII	S=200,7м ²	02.11.2000	24.11.2000	50:16:14:5256 003
7	00000507 .	Здание парткома (с весовой), лит В (в том числе: бронестекла в	В	S=366,90м ²	21.10.2005	21.10.2005	50-50- 5/040/2005- 090

		раме (4 шт.) инв.№ 00000876; дверь бронированная (касса) инв.№ 00000829)					
8	00000507 а	Здание проходной, лит А I (в том числе: система видеонаблюдения проходной инв.№ 00003202; система контроля доступа ПК TSS- 2000NTService инв.№ 00001900;тревожн ая сигнализация проходной инв.№ мб003365; система сигнализации проходной инв.№ мб003441)	А I	$S=147,4\text{м}^2$	21.10.2005	04.11.2005	50:16:14:5256 002
9	00002033 .	Домик для охраны,		$S=4\text{м}^2$	Данные отсутствуют	Данные отсутству ют	Данные отсутствуют
10	00000551 .	Ж/б ограждение завода,	1	$L=177,5\text{м/п}$	Данные отсутствуют	Данные отсутству ют	Данные отсутствуют
11	00000561 .	Кирпичное ограждение (вокруг здания конторы)		$L=100\text{м/п}$	Данные отсутствуют	Данные отсутству ют	Данные отсутствуют
12	0мб00396 3	Асфальтное покрытие территории №1		$S=12000\text{м}^2$	Данные отсутствуют	Данные отсутству ют	Данные отсутствуют
13	0мб00396 7	Железнодорожная ветка		$L=160\text{м/п}$	Данные отсутствуют	Данные отсутству ют	Данные отсутствуют
14	00001340 .	Ворота металлические кованные на весовую (пристроенная к зданию парткома)		$S=18\text{м}^2$	Данные отсутствуют	Данные отсутству ют	Данные отсутствуют
15	00001824 .	Устройство лучевого дренажа холодильника,		$h=10\text{м}$	Данные отсутствуют	Данные отсутству ют	Данные отсутствуют
16	№0000056 4	Ворота с электроприводом		$S=36\text{м}^2$	Данные отсутствуют	Данные отсутству ют	Данные отсутствуют
17	00002136 .	Пешеходный мост,		$L=21\text{м/п}$	Данные отсутствуют	Данные отсутству ют	Данные отсутствуют
18	00002137 .	Навес для автомашин (находится на территории конторы)		$S=96\text{м}^2$	Данные отсутствуют	Данные отсутству ют	Данные отсутствуют
19	00001090 .	Световой козырек (является пристроенной		$S=78\text{м}^2$	Данные отсутствуют	Данные отсутству ют	Данные отсутствуют

		частью к зданию конторы)					
20	00000553 .	Водопровод к конторе.весовой. проходной,		L=250м/п	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
21	№00000550а	Водопровод (к колбасному заводу)		L=250м/п	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
22	б/н	Стальной трубопровод системы отопления (колбасный завод, офис, проходная)		L=510м/п	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
23	б/н	Паропровод к колбасному заводу		L=150м/п	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
24	б/н	Стальной трубопровод горячего водоснабжения		L=510м/п	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
25	00001446 .	Шлагбаум со стрелой 3м,		L=3м	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
26	№00001967	Шлагбаум электромеханический до 4м, 3.5с 5000 цикл.		L=4м	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
27	00002138 .	Беседка (находится на территории конторы)		S=9,62м ²	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
28	00001454.	Ель голубая			Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
29	00001455.	Ель голубая			Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
30	00001456.	Ель голубая			Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
31	00001457.	Ель голубая			Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
32	00001458.	Ель голубая			Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
33	00001459.	Ель голубая			Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
34	00001460.	Ель голубая			Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
35	00001461.	Ель голубая			Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
36	00001462.	Ель голубая			Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
37	00001895.	Благоустройство			Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют

						ЮТ	
--	--	--	--	--	--	----	--

2.2.4. Дополнительные документы

- Инвентаризационные описи основных средств.

2.2.5. Результаты исследования.

Результаты проведённого исследования позволяют сделать следующие выводы.

1. Данные объекта недвижимости внесены в (ЕГРП) единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сделаны записи регистрации в соответствии с действующим законодательством (Федеральный закон от 21 июля 1997г. №122-ФЗ « О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»):

Таблица №10

№ п/п	Инв.№	Наименование объекта оценки	Лит	Площадь, (м ²), протяжённость (м/п)	Запись в ЕГРП
1		Земельный участок	Кадастровый паспорт №16.1/03-1120	S=35000м ²	50-01.16-07.2002-500.1
2	52-9852	Здание колбасного цеха, 3-эт. (в том числе: колбасный корпус-объект №1 инв.№00000500; бытовое помещение расположенное на 2-м эт здания кол.ц-объект №2 инв.№00000505; компрессорный цех- объект №3 инв.№00000514; колбасный цех(цех обвалки) - объект №4 инв.№00000501; здание холодильника - объект №5 инв.№00000504; двери изоляционные- объект №6 инв.№00000508; разгрузочная ж/д платформа- объект №7 инв.№00000547; платформа уравнил. 3500*2000(до 6 тонн)- объект №8 инв.№00002557; галерея- объект №9- инв.№00000559; дверь мод 480 TN Световой проем 2000*2200Н инв.№00002570; дверь откатная мод 480 TN Световой проем 190*215Н инв.№00001982; система вентиляции термического отделения инв.№00003120; приточная уст. CDC125 инв.№ 00001992; система вентиляции колбасного завода инв.№ 00003433; вытяжная вентиляция колбасного завода инв.№ 00002632; система вентиляций цеха специй инв.№ 00003381; система вентиляций (цех обвалки инв.№ 00001988; высоковольтная ячейка инв.№ 00003075; комплекс	В	S=13129,70м ²	50-01/16-26/2004-436

		электроснабжения инв.№ 00003361; система видеонаблюдения колбасного завода инв.№ 00003443; система видеонаблюдения колбасного завода инв.№ 00002934; приточная уст. CDC56 инв.№ 00001991; приточная установка инв.№ 00002110; станция центрального холодоснабжения 4АЦФ 6G22.2 инв.№ 00002082; дефростационная установка типа WSV-230 для мясной, 00002169; дефростационная установка типа WSV-230 для мясной, 00002171; дефростационная установка типа WSV-230 для мясной, 00002170.)			
3	№3567	Здание ЖБЦ,	Д	S=69,1м ²	50-50-16/040/2005-89
4	00001255.	Здание конторы, лит Б-б (в том числе: система видеонаблюдения офиса инв.№ 00003278; бронированные стекла в раме инв.№ 00000896; дверь бронированная конторы инв.№ 00000892; бронированное стекло в раме инв.№ 00000897; дверь бронированная конторы инв.№ 00000893; окна бронированные (13 шт.) инв.№ 00000895)	Б	S=465,4м ²	50-01/16-06/2004-576
5	00000525.	Здание склада готовой продукции,	лит AV	S=1153м ²	50-01.16-3.2001-226.1
6	00000526.	Здание бухгалтерии, лит АIII (в том числе: автоматическая телефонная станция инв.№ 00000861)	АIII	S=200,7м ²	50-01.16-3.2001-226.3
7	00000507.	Здание парткома (с весовой), лит В (в том числе: бронестекла в раме (4 шт.) инв.№ 00000876; дверь бронированная (касса) инв.№ 00000829)	В	S=366,90м ²	50-50-16/040/2005-90
8	00000507a	Здание проходной, лит А I (в том числе: система видеонаблюдения проходной инв.№ 00003202; система контроля доступа ПК TSS-2000NTService инв.№ 00001900;тревожная сигнализация проходной инв.№ м6003365; система сигнализации проходной инв.№ м6003441)	А I	S=147,4м ²	50-01.16-3.2001-226.2
9	00002033.	Домик для охраны,		S=4м ²	Данные отсутствуют
10	00000551.	Ж/б ограждение завода,	1	L=177,5м/п	50-50-16/045/2005-157
11	00000561.	Кирпичное ограждение (вокруг здания конторы)		L=100м/п	Данные отсутствуют
12	0м6003963	Асфальтное покрытие территории №1		S=12000м ²	Данные отсутствуют
13	0м6003967	Железнодорожная ветка		L=160м/п	Данные отсутствуют
14	00001340.	Ворота Металлические кованые на весовую 18м2,		S=18м ²	Данные отсутствуют

15	00000564.	Ворота с электроприводом,		S=36м ²	Данные отсутствуют
16	00001824.	Устройство лучевого дренажа холодильника,		h=10м	Данные отсутствуют
17	00002136.	Пешеходный мост,		L=21м/п	Данные отсутствуют
18	00002137.	Навес для автомашин (находится на территории конторы)		S=96м ²	Данные отсутствуют
19	00001090.	Световой козырек (является пристроенной частью к зданию конторы)		S=78м ²	Данные отсутствуют
20	00000553.	Водопровод к конторе.весовой. проходной,		L=250м/п	Данные отсутствуют
21	№00000550а	Водопровод (к колбасному заводу)		L=250м/п	Данные отсутствуют
22	б/н	Стальной трубопровод системы отопления (колбасный завод, офис, проходная)		L=510м/п	Данные отсутствуют
23	б/н	Паропровод к колбасному заводу		L=150м/п	Данные отсутствуют
24	б/н	Стальной трубопровод горячего водоснабжения		L=510м/п	Данные отсутствуют
25	00001446.	Шлагбаум со стрелой 3м,		L=3м	Данные отсутствуют
26	№00001967	Шлагбаум электромеханический до 4м, 3.5с 5000 цикл.		L=4м	Данные отсутствуют
27	00002138.	Беседка (находится на территории конторы)		S=9,62м ²	Данные отсутствуют
28	00001454.	Ель голубая			данные отсутствуют
29	00001455.	Ель голубая			данные отсутствуют
30	00001456.	Ель голубая			данные отсутствуют
31	00001457.	Ель голубая			данные отсутствуют
32	00001458.	Ель голубая			данные отсутствуют
33	00001459.	Ель голубая			данные отсутствуют
34	00001460.	Ель голубая			данные отсутствуют
35	00001461.	Ель голубая			данные отсутствуют
36	00001462.	Ель голубая			данные отсутствуют
37	00001895.	Благоустройство			данные отсутствуют

2.Проводя анализ предоставленных документов на оценку было установлено, что недвижимое имущество, принадлежащее ОАО «Ногинский мясокомбинат» находится в залоге. Причём в залоге находятся не только здания но и земельные участки. Согласно п.1 ст.64 Федерального закона от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеки (залоге недвижимости)» :

«...если договором об ипотеке или договором, влекущем возникновении ипотеки в силу закона, не предусмотрено иное, при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя.»

Таким образом, объект оценки за исключением оборудования, является предметом Ипотеки (залога) в силу закона.

Данное обстоятельство является существенным обременением при совершении сделок купли-продажи и соответственно влияет на рыночную стоимость объекта. Но так, как цель и задача данной работы, является определение рыночной стоимости недвижимого имущества, для целей купли-продажи, в рамках конкурсного производства, то вступают в силу следующие нормы. В соответствии с п.5. ст.18.1 Федерального закона от 26 октября 2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» :

«...Продажа заложенного имущества влечёт за собой прекращение залога в отношении конкурсного кредитора...»

«...При продаже заложенного имущества требования конкурсного кредитора по обязательствам, которые были обеспечены залогом имущества должника, удовлетворяются за счёт средств, вырученных от продажи заложенного имущества...»

Из выше сказанного следует, что обременение объекта оценки будет распространяться только на расчёты конкурсного управляющего с кредитором. В связи с этим в дальнейших расчётах данное обременение не учитывалось.

3.В результате исследования документов содержащих описание объекта оценки (технических паспортов БТИ) было установлено, что все паспорта БТИ были составлены в период 1999-2006г. (см. табл. № 8). Изучив данную документацию, Оценщики установили, что физический износ конструктивных элементов, указанный в технических паспортах БТИ на момент оценки не соответствует действительности.

Таким образом, Оценщики в своих расчётах, при определении физического износа и морального устаревания опираются на результаты обследования имущества ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ» (фото-материал см. в разделах 2.3.3 и 5.1.2 данного отчёта) .

4.По информации полученной от Заказчика предприятию ОАО «Ногинский комбинат» выделены мощности по электрообеспечению в кол-ве 3160 КВА.

5. В результате исследования документов предоставленных для оценки, а так же натурного обследования объектов оценки было установлено, что асфальтное покрытие инв. №0мб003963, 1965 года постройки (по балансу) было со временем утрачено (разрушилось) и в 2004 году было полностью восстановлено. Поэтому расчёты асфальтного покрытия инв. №0мб003963 выполнены с учётом данного фактора. (см. Письмо конкурсного управляющего ОАО «Ногинский мясокомбинат».

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки определялась в соответствии с данными правовыми нормами и заданием на оценку.

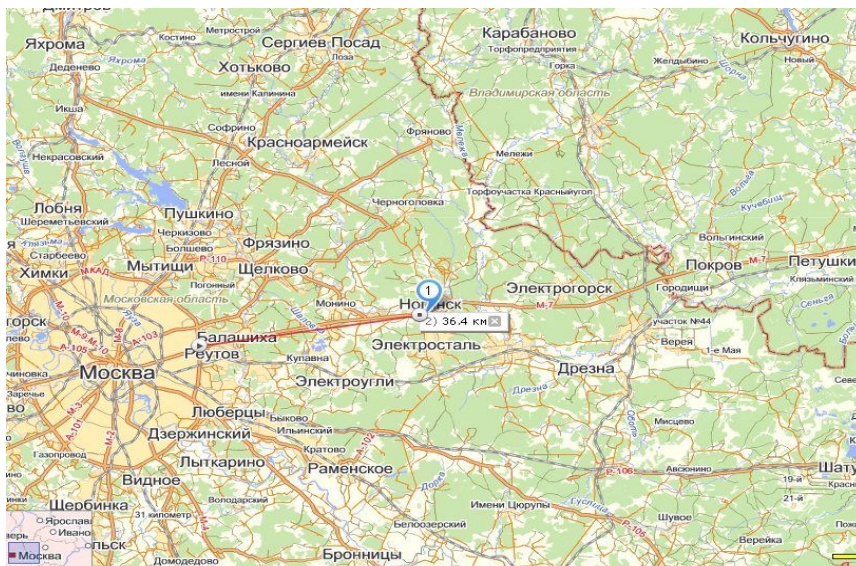
Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки определялась в соответствии с данными правовыми нормами и заданием на оценку.

2.3. Описание Объекта оценки.

2.3.1 Местоположение.

Земельный участок $S=35000\text{м}^2$, кадастровый номер 50:16:03 02 010:0024 с улучшениями в составе 26 зданий и сооружений расположен окраине г. Ногинска по адресу :
Электростальское ш.23, на территории ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ»

Рис 2.1 Фрагмент карты. Удалённость от МКАД.



Ногинск — город в России, административный центр Ногинского района Московской области, крупнейший населённый пункт муниципального образования «Городское поселение Ногинск».

Население 99 762 человека .

Город расположен на реке Клязьма (приток Оки), в 51 км (35 от МКАД) к востоку от Москвы, на северо-западной границе Мещёрской низменности.

Значительную долю оборота средств города создаёт жилищный сектор, относительно невысокими темпами, но всё же ведётся строительство жилья. В последнее время активизировалось строительство и реконструкция под аренду в исторической части В разных микрорайонах работают три рыночных комплекса, четыре крупных торговых комплекса, сетевые магазины: «Дикси» (4 магазина), «Магнит», «Копейка» (2 магазина), «Эльдорадо» (2 магазина), «Техносила», «Авто49», «Евросетъ», «Связной», «Л'Этуаль» (2 магазина), «OGGI», «Терволина», «Adidas», «Reebok», «Перекрёсток», «О'Кей», «Пятёрочка». Есть четыре ресторана, несколько баров и кафе, множество летних кафе, закусочная Макдоналдс.

Услуги отдыхающим предоставляют один кинотеатр с современным залом, несколько бильярдных, танцевальные клубы. Активным отдыхом можно заняться в нескольких фитнес клубах, тренажёрных залах, бассейне.

Работают пять бань, три ателье, две прачечные, химчистки, парикмахерские, ремонты, косметические салоны.

Для гостей и отдыхающих в городе предлагают услуги шесть гостиниц. Работают несколько туристических агентов.

Жилищно-коммунальные услуги предоставляются компаниями УК Прогресс, УК ЖКУ, УК Олимп, Богородские коммунальные системы, Ногинская электросеть, Ногинскежрайгаз, несколькими котельными и компаниями по вывозу ТБО, Расчётным центром, множеством ремонтных бригад, компаний по установке дверей и окон.

Развиты платные медицинские услуги, есть негосударственные лаборатории, работают стоматологические клиники, предоставляются платные услуги и в государственных учреждениях.

Значительно количество небольших риэлторских и юридических фирм. Из банковских учреждений — филиальная сеть Сбербанк, филиалы банков Возрождение, ВТБ 24, Агроимпульс, Мастер-Банк, работает местный Богородский муниципальный банк. Открыты офисы страховых компаний Росгосстрах, Ингосстрах, Гута-Страхование, МАКС, ВТБ Страхование, Согласие, РОСНО, Россия, РЕКО-Гарантия, АльфаСтрахование и др

Исторически развитие города было связано с крупными текстильными предприятиями, на конец 2000-х в городе наибольший импульс получили пищевая и промышленность строительных материалов.

Около 30 % населения города занято в промышленности города и района, не менее 25 % работают в Москве, 13 % заняты в сфере услуг, 7 % в образовании, 6 % в здравоохранении. Очевидно дальнейшее укрупнение сферы услуг, всё большее влияние на рынок труда и в целом развитие города — соседства Москвы. По официальным данным безработица составляет 0,7 % от численности экономически активного населения. Высока неофициальная иммиграция низкоквалифицированных рабочих искажающая данные оценки.

Оживлённое пассажирское движение обслуживает городской автовокзал на котором работают как автоколонна ГУП МО «Мострансавто»^[14], так и частные транспортные предприятия, таксисты. Автоколонна обеспечивает 17 внутригородских, 26 внутрирайонных маршрутов и три маршрута, сообщаящих город с Москвой (время в пути примерно 1 час (экспресс) - 1 час 15 минут). Организовано прямое автобусное сообщение с городами: Москва, Балашиха, Электросталь, Павловский Посад, Электрогорск, Черноголовка, Электроугли, Купавна. Весь город охвачен движением коммерческого маршрутного такси (пять мелких предприятий) и такси (четыре частных предприятия).

В городе действуют железнодорожные станции Ногинск и Захарово. Прямое сообщение электропоездами с городами Москва, Электросталь, Электроугли, Железнодорожный, Реутов (отправление каждый час, время в пути до платформы «Курская» (пересадка на станции метро «Курская (кольцевая)», «Курская (АПЛ)» и «Чкаловская») составляет в среднем 1 час 30 минут. Раз в сутки курсирует экспресс, время в пути - 1 час 10 минут. Время в пути между станциями Ногинск и Захарово (Глухово) около 5 минут.

В пределах города возможно передвижение на городском трамвае. 1 апреля 2011 года движение трамвая было временно закрыто на неопределённый срок. 30 апреля 2012 года началась обкатка перед восстановлением пассажирского движения. 1 июля 2012 года было возобновлено движение с пассажирами (один вагон, 4 рейса в день).

Развит и обладает высоким потенциалом транспортно-логистический комплекс города. Город выгодно располагается на двух крупных автодорогах — **М7** «Волга» Москва — Уфа и **А107** «Московское Малое Кольцо» (ММК), и одновременно имеет выход на сеть железных дорог РЖД. Расстояние по Горьковскому шоссе до Москвы из самой отдалённой части города не более 50 км.

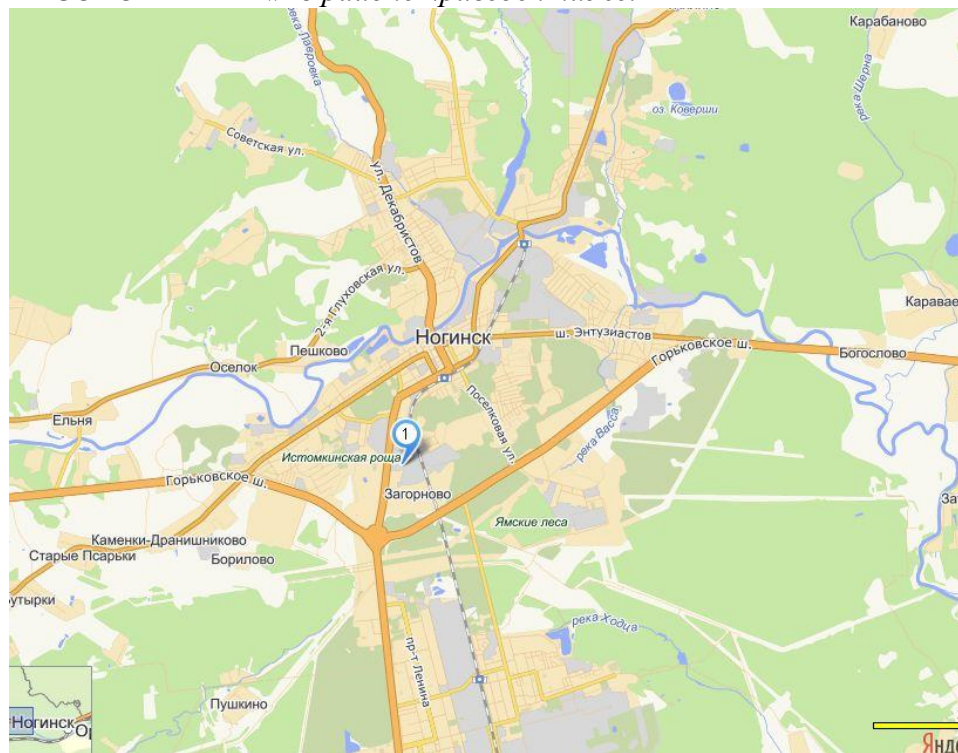
В городе работают 3 организации обслуживания грузового автотранспорта, имеется стоянка грузового транспорта (с гостиницей и бытовым обслуживанием), два крупных складских комплекса с выходом на железнодорожную сеть — один из них на проходе Малого Кольца по городу.

Действует предприятие промышленного железнодорожного транспорта «Ногинское ППЖТ» имеющее свой складской комплекс и производственные мощности. Большинство промышленных площадок (бывших предприятий) имеет выход на железнодорожную сеть, непосредственно у станции Ногинск и вдоль автомобильного кольца расположена контейнерная станция с возможностями перегрузки с железной дороги на автотранспорт. Город включает в себя несколько разобщённых районов, а потому имеет довольно протяжённую сеть дорог: свыше 32 км только транзитных автодорог (исключая федеральные) значительная их часть имеет тротуары, свыше 40 км межквартальных с твёрдым покрытием, 13,7 км трамвайного пути, не менее 20 км железнодорожного пути общего пользования, 12 автомобильных мостов из них два через реку Клязьма, два совместно трамвайные; 9 организованных пешеходных переходов из них один подземный (под кольцевой дорогой), один железнодорожный, пять мостовых пешеходных и один по плотине через Клязьму. Десять ж/д переездов, два путепровода с развязками, один проход Горьковского шоссе над железной дорогой, реконструированный в 2005 году, другой относится к кольцевой дороге и находится в изношенном состоянии. Есть два однопутных

железнодорожных моста, один из них металлический длиной 190 шириной 7 метров проложен над Клязьмой.

Серьёзной проблемой организации движения в городе является кольцевая автодорога (бетонка), проходящая прямо через центр города по узким улицам и через перекрёстки с другими оживлёнными улицами.

Рис. 2.2 Фрагмент карты с указанием местоположения ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ» в районе приведён ниже.



Магистраль. Транспортные потоки. Транспортная инфраструктура.

Транспортная доступность Объекта оценки удовлетворительная. Объект оценки расположен на окраине г. Ногинска, в промышленной зоне. Ближайшая основная транспортная магистраль - Электростальское ш., выходящее на автомобильную трассу федерального назначения **М7 «Волга»** Москва — Уфа, а так же на автомобильную трассу областного назначения **А107 «Московское Малое Кольцо» (ММК)**

Производственная инфраструктура окружения.

Производственная инфраструктура развита удовлетворительно. В ближнем окружении Объекта оценки находятся объекты производственного назначения.

Характеристика района соответствует требованиям размещения объектов производственно-складского назначения.

Выводы:

Местоположение Объекта оценки представляется удовлетворительным:

Вывод по направлениям развития объекта:

По мнению Оценщика, местоположение и характеристика окружающих объектов позволяет реализовать объект оценки в соответствии с его функциональным назначением.

Описание Объекта оценки составлено на основании визуального осмотра и анализа документов, предоставленных Заказчиком.

2.3.2. Описание земельного участка

Как уже отмечалось ранее в состав объекта оценки входит земельный участок $S=35000\text{м}^2$, кадастровый номер 50:16:03 02 010:0024 , принадлежащий ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ»

Рис.2.3 Фрагмент публичной кадастровой карты с указанием основной информацией по участку .

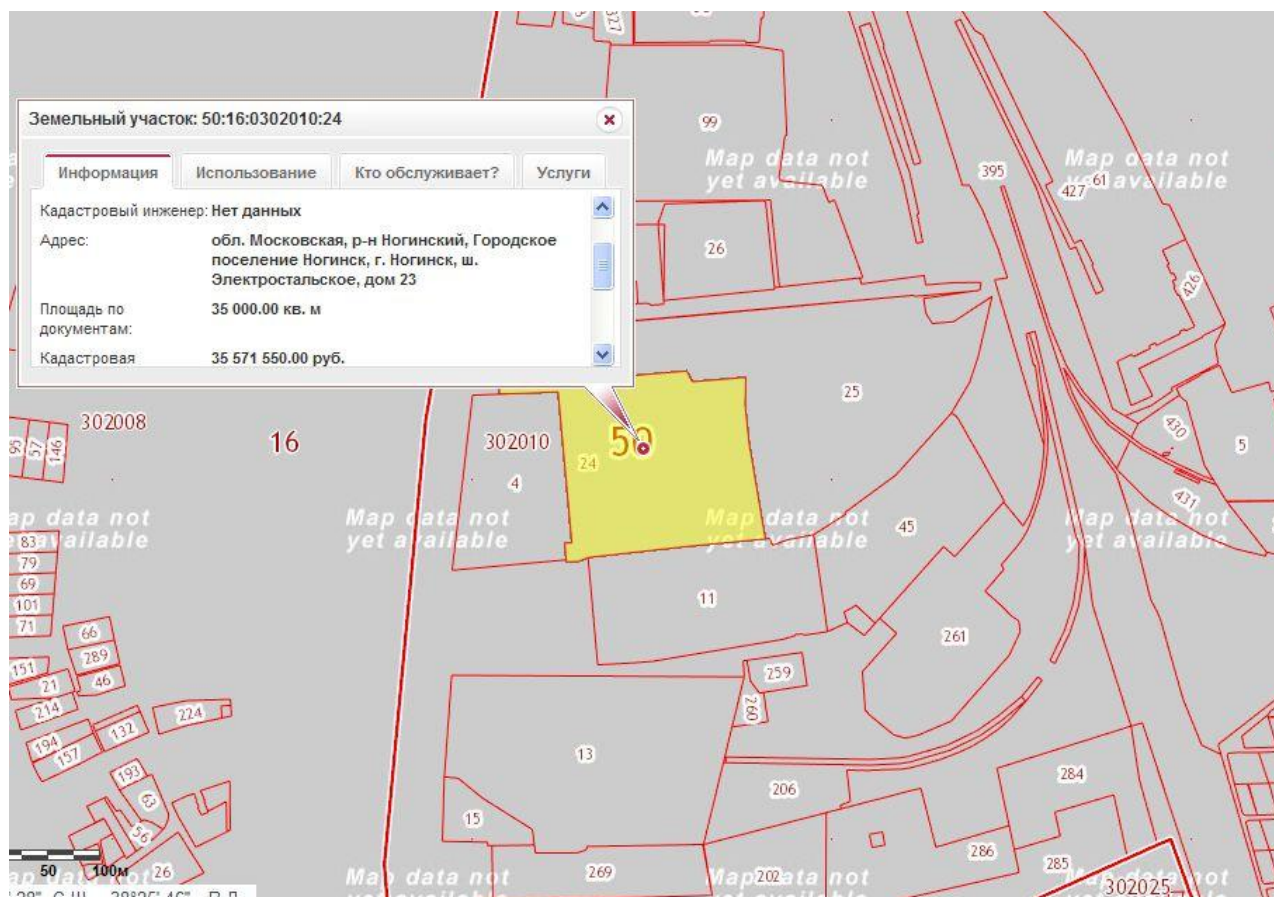


Таблица № 11

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
Общие сведения	
Адрес	Московская обл., г. Ногинск, Электростальское ш., д.23
Кадастровый номер земельного участка	50:16:0302010:24
Категория земель	Земли населённых пунктов
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	1057,06
Рельеф участка	В основном ровный
Улучшения земельного участка	Участок не застроен
Форма участка	правильная
Площадь участка, м^2	35000м^2
Современное состояние и использование участка	Участок застроен, используется для нужд ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ»
Законодательно разрешенное использование	под производственную территорию

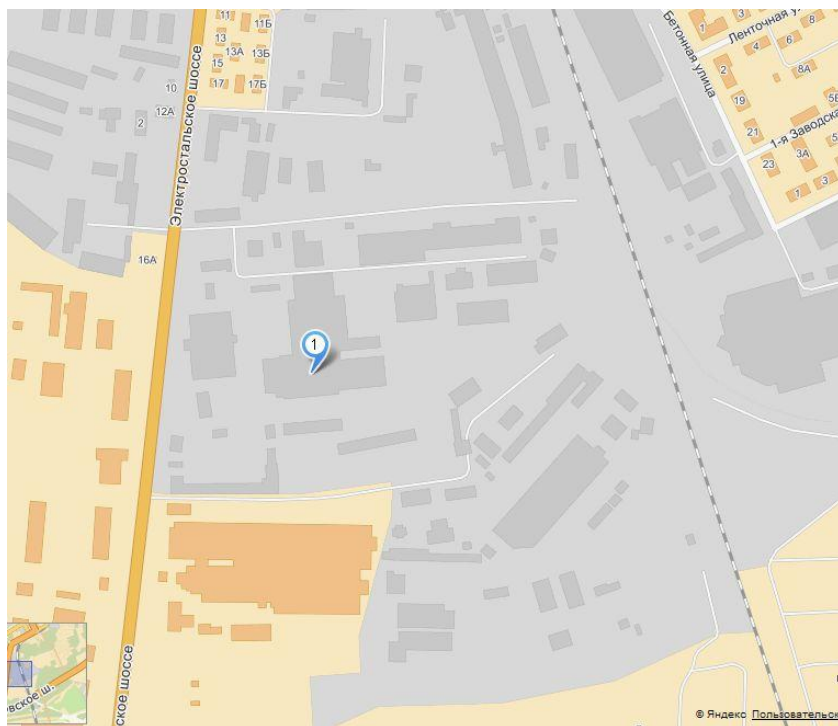
Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
Вид права	собственность
Правообладатель	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ»
Нахождение участка в охраняемых государством зонах (природоохранных, водоохранных, зоны охраны памятников)	Земельный участок не расположен в охраняемых зонах
Обременение	Залог КБ «ЮНИАСТРУМ БАНК» (ООО)
Общая характеристика местоположения комплекса:	
1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Удовлетворительное
2. ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ	35%
Описание непосредственного окружения	
1. ТИП ЗАСТРОЙКИ ОКРУЖЕНИЯ	Район расположения объекта характеризуется производственной, застройкой.
2. ОБЪЕКТЫ ОКРУЖЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ	Объекты промышленного назначения
Транспортная доступность	
1. ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение объекта характеризуется удовлетворительной транспортной доступностью.
2. ВИДЫ ТРАНСПОРТА. • НАЗЕМНЫЙ • ПОДЗЕМНЫЙ • ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ	Доступ к объекту оценки осуществляется общественным и индивидуальным транспортом.
Состояние окружающей среды	
1. ЗАПЫЛЕННОСТЬ И ЗАГАЗОВАННОСТЬ ВОЗДУХА	В пределах нормы.
2. УРОВЕНЬ ЗАГРЯЗНЕНИЯ АКТИВНЫМИ ФОРМАМИ ЭНЕРГИИ	Уровень в пределах допустимого.
3. ИНТЕНСИВНОСТЬ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА	Средняя
4. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ: • ОЗЕЛЕНЕНИЕ • ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ	Озеленение соответствует норме. Подъезд соответствует норме, асфальтное покрытие удовлетворительное.
Физические характеристики улучшений имеющихся или проектируемых	
Наименование улучшений	Здания, сооружения и инженерные сети ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ»
Инженерное обеспечение (наличие, источник):	имеются
Основные выводы	
1. Объект недвижимости по конструктивному решению и инженерному обеспечению соответствует своему назначению.	
2. Объект недвижимости располагается на окраине г.Ногинска	
3. Объект имеет удовлетворительную транспортную доступность.	
4. Инженерное обеспечение соответствует СНиПам. Район не имеет значительных отклонений показателей экологической обстановки от среднегородской.	
5. Местоположение объекта недвижимости в черте города - удовлетворительное.	

2.3.3. Описание улучшений.

2.3.3.1. Состав улучшений и основные характеристики.

Как уже отмечалось ранее, на земельном участке $S=35000\text{м}^2$ расположены улучшения в составе 26 объектов (зданий, сооружений, передаточных устройств).

Рис.2.4. Фрагмент карты с указанием местоположения объекта оценки .



Основные характеристики улучшений даны в таблице №12.

Таблица №12

№ п/п	Наименование	Общи е сведен ия	Физические характеристики							
		Лит	Площадь (м ²), протяжённость (м/п)	Строител ьный объём, (м ³)	Высота потолко в, м	Этажнос ть	Год постройк и	Класс констр уктив ной систем ы	Описание конструктивных элементов	Внутреннее состояние (подробное описание состояния конструктивных элементов дано в п.5.1 гл 5 на стр. 63-65 данного отчёта)

1	<p>Здание колбасного цеха, 3-эт. (в том числе: колбасный корпус-объект №1 инв.№00000500; бытовое помещение расположенное на 2-м эт здания кол.ц-объект №2 инв.№00000505; компрессорный цех- объект №3 инв.№00000514; колбасный цех(цех обвалки) - объект №4 инв.№00000501; здание холодильника - объект №5 инв.№00000504; двери изоляционные- объект №6 инв.№00000508; разгрузочная ж/д платформа- объект №7 инв.№00000547; платформа уравнил. 3500*2000(до 6 тонн)- объект №8 инв.№00002557; галерея- объект №9- инв.№00000559; дверь мод 480 TN Световой проем 2000*2200H инв.№00002570; дверь откатная мод 480 TN Световой проем 190*215H инв.№00001982; система вентиляции термического отделения инв.№00003120; приточная уст. CDC125 инв.№ 00001992; система вентиляции колбасного завода инв.№ 00003433; вытяжная вентиляция колбасного завода инв.№ 00002632; система вентиляций цеха специй инв.№ 00003381; система вентиляций (цех обвалки инв.№ 00001988; высоковольтная ячейка инв.№ 00003075; комплекс электроснабжения инв.№ 00003361; система видеонаблюдения колбасного завода инв.№ 00003443; система видеонаблюдения колбасного завода инв.№ 00002934; приточная уст. CDC56 инв.№ 00001991; приточная установка инв.№ 00002110; станция центрального холодоснабжения 4АЦФ 6G22.2 инв.№ 00002082; дефростационная установка типа WSV-230 для мясной, 00002169; дефростационная установка типа</p>	В	S=13129,70м ²	н/д	5	3	1965	КС-1	<p>Фундаменты- ленточные бетонный; Стены- из кирпича; перекрытия- из сб. ж/бетонных плит; Кровля -металлическая; Полы -керамическая плитка; Окна-ПХВ; Двери-металлические; Отделка – масляная окраска, клеевая побелка,</p>	<p>Удовлетворительное требуется косметический ремонт</p>
---	---	---	--------------------------	-----	---	---	------	------	---	--

2	Здание ЖБЦ,	Д	S=69,1м ²	319	4,5	1	2005	КС-1	Фундаменты- ленточные сб. ж/бетонные; Стены – частично из кирпича, частично из керамзитобетонных и ж/бетонных блоков Кровля - из рубероида; Полы - асфальтобетонные; Окна- деревянный переплёт; Двери- металлические; Отделка – масляная окраска, клеевая побелка,	Удовлетворительное требуется косметический ремонт
3	Здание конторы, лит Б-б (в том числе: система видеонаблюдения офиса инв.№ 00003278; бронированные стекла в раме инв.№ 00000896; дверь бронированная конторы инв.№ 00000892; бронированное стекло в раме инв.№ 00000897; дверь бронированная конторы инв.№ 00000893; окна бронированные (13 шт.) инв.№ 00000895)	Б	S=465,4м ²	н/д	2,9	2	1995	КС-1	Фундаменты: ленточные сб. ж/бетонные; Стены - ж/бетонных блоков перекрытия - из сб. ж/бетонных плит; Кровля – совмещённая, металлическая ; Полы -Керамическая плитка, керамогранит, мазаичная плит; Окна- ПВХ; Двери- деревянные, металлические; Отделка – улучшенная водоэмульсионная окраска, стеновые панели, подвесные потолки Внешняя отделка- оштукатурено, окрашено фасадными красками с гипсовой художественной отделкой;	Удовлетворительное требуется косметический ремонт

4	Здание склада готовой продукции,	лит AV	S=1153м ²	6326	5	1	2000	КС-11	Фундаменты ленточные сб. ж/бетонные; Стены - металлические типа "сендвич", утеплённые; перекрытия - металлические типа "сендвич", утеплённые; Кровля – металлическая гофра; Полы - бетонные; Окна- отсутствуют; Двери- металлические автоматические; Отделка – сендвич панели.	удовлетворительное,
5	Здание бухгалтерии, лит АП (в том числе: автоматическая телефонная станция инв.№ 00000861)	АП	S=200,7м ²	681	2,8	1	2000	КС-4	Фундаменты ленточные сб. ж/бетонные; Стены - металлические типа "сендвич"; перекрытия - деревянные; Кровля – металлическая; Полы - плитка, линолеум; Окна- ПВХ; Двери- металлические; Отделка – пластиковые панели	Удовлетворительное требуется косметический ремонт

6	Здание парткома (с весовой), лит В (в том числе: бронестекла в раме (4 шт.) инв.№ 00000876; дверь бронированная (касса) инв.№ 00000829)	В	S=366,90м ²	1497	4,5	1	1969	КС-4	<p><i>Здание парткома.</i> Фундаменты - ж/бетонные; Стены- из кирпича перекрытия- железобетонные, кровля металлическая; Полы-плитка, паркет, линолеум Окна- ПВХ; Двери –металлические; Отделка- водоимпульсионная окраска, улучшенная штукатурка, подвесные потолки. Наружная отделка- оштукатурено, окрашено фасадными красками с гипсовой художественной отделкой.</p> <p><i>Весовая.</i> Фундаменты - ж/бетонные; Стены- из кирпича перекрытия- железобетонные, кровля металлическая; Полы - бетонные; Наружная отделка- оштукатурено, окрашено фасадными красками с гипсовой художественной отделкой.</p>	Удовлетворительное требуется косметический ремонт
---	---	---	------------------------	------	-----	---	------	------	--	---

7	Здание проходной, лит А I (в том числе: система видеонаблюдения проходной инв.№ 00003202; система контроля доступа ПК TSS-2000NTService инв.№ 00001900;тревожная сигнализация проходной инв.№ м6003365; система сигнализации проходной инв.№ м6003441)	А I	S=147,4м ²	529	2,5	1	1969	КС-1	Фундаменты - ж/бетонные; Стены- из кирпича перекрытия- железобетонные, кровля металлическая; Полы-плитка, паркет, линолеум Окна- ПВХ; Двери –металлические; Отделка- водоимпульсионная окраска, улучшенная штукатурка, подвесные потолки. Наружная отделка- оштукатурено, окрашено фасадными красками с гипсовой художественной отделкой.	Удовлетворительное требуется косметический ремонт
8	Домик для охраны,		S=4м ²	12	2,5	1	2004	КС-1	Фундаменты-ленточные сб. ж/бетонные; Стены - из кирпича; перекрытия - из сб. ж/бетонных плит; Кровля – рубероид; Полы - линолеум; Окна- ПВХ; Двери- металлические; Отделка – масляная окраска, клеевая побелка.	Удовлетворительное требуется ремонт
9	Ж/б ограждение завода,	1	L=177,5м/п	-	2,5	-	1965	КС-10	Сплошное, ж/бетонные плиты	Удовлетворительное требуется ремонт
10	Кирпичное ограждение (вокруг здания конторы)		L=100м/п	-	2,5	-	1998	КС-10	Сплошное, из кирпича	Удовлетворительное требуется ремонт
11	Асфальтовое покрытие территории, №1		S=12000м ²		-	-	2004	КС-8	Однослойное асфальтовое покрытие на щебёночном основании	неудовлетворительное требуется капитальный ремонт
12	Железнодорожная ветка,		L=160м/п	-	-	-	1973	КС-11	рельсы Р-50 с креплением, длина 25м, шпалы деревянные, баластовый слой песчаный.	неудовлетворительное требуется капитальный ремонт

13	Ворота Металлические кованые на весовую 18м ² ,		S=18м ²	-	3	-	2000	КС-12	Кованые распашные на металлических столбах	Удовлетворительное
14	Устройство лучевого дренажа холодильника,		h=10м	-	-	-	2002	КС-12	колодец ж/бетонный д.3м, глубина 10м	Удовлетворительное
15	Пешеходный мост,		L=21м/п	-	-	-	2004	КС-11	Кованный повышенной плотности	Хорошее
16	Навес для автомашин (находится на территории конторы)		S=96м ²	-	-	-	2004	КС-13	кровля из оцинкованной стали, столбы металлические, подсветка	Хорошее
17	Световой козырек (является пристроенной частью к зданию конторы)		S=78м ²	-	-	-	1999	КС-13	кровля из поликорбаната, столбы металлические, подсветка	Удовлетворительное
18	Водопровод к конторе.весовой. проходной,		L=250м/п	-	-	-	1969	КС-12	трубы стальные д.40	удовлетворительное
19	Водопровод (к колбасному заводу)		L=250м/п	-	-	-	1965	КС-12	трубы стальные д.40	удовлетворительное
20	Стальной трубопровод системы отопления (колбасный завод, офис, проходная)		L=510м/п	-	-	-	1997	КС-12	трубы стальные д.40 снаружи заизолирован утеплителем с оцинкованной оболочкой. Располагается на металлических эстакадах	удовлетворительное
21	Паропровод к колбасному заводу		L=150м/п	-	-	-	1997	КС-12	трубы стальные д.100 снаружи заизолирован утеплителем с оцинкованной оболочкой. Располагается на металлических эстакадах	удовлетворительное
22	Стальной трубопровод горячего водоснабжения		L=510м/п	-	-	-	1997	КС-12	трубы стальные д.100 снаружи заизолирован утеплителем с оцинкованной оболочкой. Располагается на металлических эстакадах и вдоль зданий	удовлетворительное
23	Шлагбаум со стрелой 3м,		L=3м	-	-	-	2000	КС-13	стрела 3м	Удовлетворительное

24	Шлагбаум электромеханический до 4м, 3.5 с 5000 цикл		L=4м	-	-	-	2000	КС-13	стрела 3м	Удовлетворительное
25	Беседка (находится на территории конторы)		S=9,62м ²	-	-	-	2004	КС-13	Беседка открытая не остеклённая подземная часть- ленточные бетонный, Каркас- ж/бетонные колонны Кровля- медь Полы- плитка	Удовлетворительное
26	Ворота с электроприводом,		S=36м ²	-	3	-	2004	КС-12	металлические распашные на металлических столбах с электроприводом	Удовлетворительное
27	Ель голубая								Возраст 14 лет	хорошее
28	Ель голубая								Возраст 14 лет	хорошее
29	Ель голубая								Возраст 14 лет	хорошее
30	Ель голубая								Возраст 14 лет	хорошее
31	Ель голубая								Возраст 14 лет	хорошее
32	Ель голубая								Возраст 14 лет	хорошее
33	Ель голубая								Возраст 14 лет	хорошее
34	Ель голубая								Возраст 14 лет	хорошее
35	Благоустройство								Благоустройство территории возле пешеходного моста	неудовлетворительное

2.3.3.2 . Фотоматериал.
Здание колбасного корпуса (лит В)



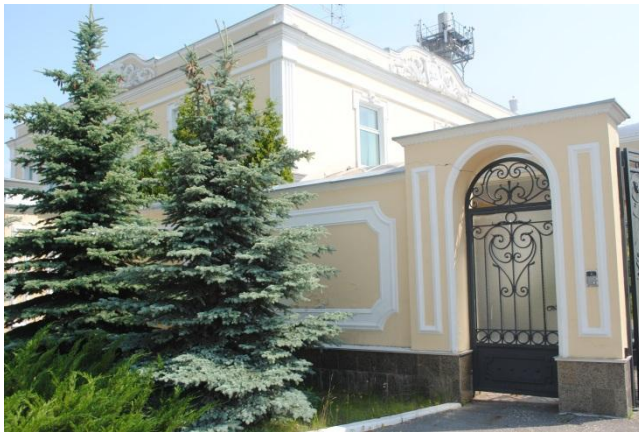
Склад готовой продукции (лит АV)



Здание ЖБЦ, (лит Д)



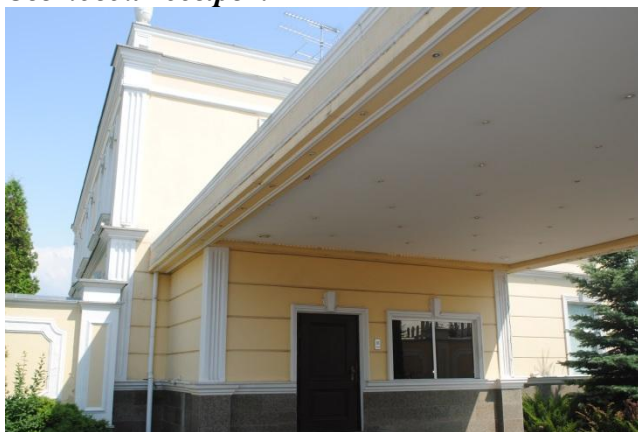
Здание конторы(лит Б), или голубые



Навес для автомашин.



Световой козырёк.



Беседка.



Кирпичное ограждение (вокруг здания конторы) с воротами .



Здание бухгалтерии (лит А), или голубые



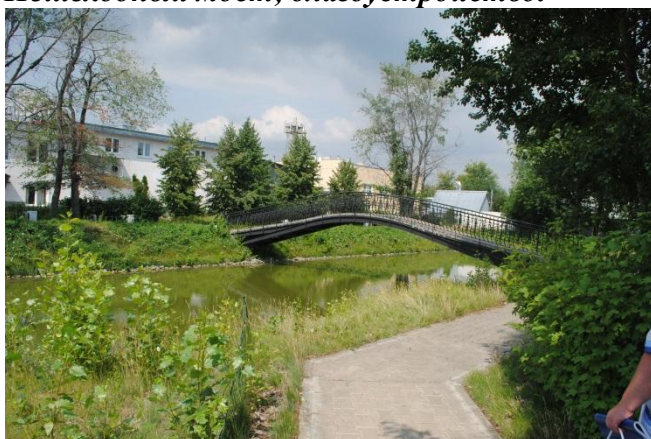
Здание парткома (лит В)(с пристроенной весовой, и домиком для охраны, ворота механические кованые на весовую)



Здание проходной (лит АІ)



Пешеходный мост, благоустройство.



Ж/бетонное ограждение завода



Асфальтное покрытие



Железнодорожная ветка



Коммуникации



2.3.3.3. Определение класса улучшений.

Класс объекта оценки определялся в соответствии с классификатором качества зданий. (Аналитическое консалтинговое агентство S.A.Ricci, www.ricci.ru «Общественные здания» Ко-Инвест).

1) Класс здания.

Сегодня складской недвижимости переживает бурный рост. Как и любому бизнесу, ему необходима классификация и стандартизация основных терминов и определений. Основным моментом является общепризнанность всех применяемых определений: и заказчик, и исполнитель, и клиент, и партнер, и все другие участники данного рынка должны вкладывать единый смысл в применяемые понятия и определения.

Для этого была создана классификация складских помещений, которая должна была, в своей основе в очень емкой форме (конкретно – только в одной букве) отражать полное описание здания и помещения. Стоит отметить, что большинство базовых

понятий и определений – в том числе и общеупотребительное деление помещений на классы «А+», «А», «В+», «В», «С», – заимствованно с Запада.

Таблица №13

Основные показатели	Классификация производственно-складских помещений				
	А+	А	В+	В	С
Конструктив	Одноэтажное здание из лёгких металлоконструкций предпочтительно прямоугольной формы без колон или с шагом колон не менее 12 м. Расстояние между пролётами не менее 24м, год постройки не ранее 1995г.	Одноэтажное здание из лёгких металлоконструкций предпочтительно прямоугольной формы без колон или с шагом колон не менее 9 м. Расстояние между пролётами не менее 24м, год постройки не ранее 1995г.	Одноэтажное здание из лёгких металлоконструкций предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное	Одноэтажное здание из лёгких металлоконструкций предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное В 2-х этажном здании наличие не менее 1 грузового лифта – подъёмника, грузоподъёмность не менее 3 тонн, каждый на 2000кв.м площади склада	Производственное здание или помещение из металлоконструкций с утеплением. В 2-х и более этажах здания наличие не менее 1 грузового лифта –подъёмника,
Площадь застройки в % от площади земельного участка	40-45%	45-55%	55-60%	60-65%	Более 65%
Конструкция пола	Ровный бетонный пол с антипыльным покрытием, с нагрузкой не менее 5тон на м ² , на уровне 1,2м от земли	Ровный бетонный пол с антипыльным покрытием, с нагрузкой не менее 5тон на м ² , на уровне 1,2м от земли	Ровный бетонный пол с антипыльным покрытием, с нагрузкой не менее 5тон на м ² , на уровне 1,2м от земли	Покрытие пола: асфальт или бетон без требований по нагрузке	Покрытие пола: асфальт или бетон без требований по нагрузке
Высота потолков	Потолки высотой не менее 13 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования не менее 6 уровней	Потолки высотой не менее 10 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования	Высота потолков не менее 8 м,	Высота потолков не менее 6 м,	Высота потолков не менее 4 м,
Отопление	Регулируемый температурный режим	Регулируемый температурный режим	Регулируемый температурный режим	Наличие системы отопления	Наличие системы отопления
Пожарная сигнализация	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и системы пожаротушения
Система вентиляции	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Охранная сигнализация	Наличие систем охранной	Наличие систем охранной	Наличие систем охранной	Наличие систем охранной	

	сигнализации и видеонаблюдения	сигнализации и видеонаблюдения	сигнализации и видеонаблюдения	сигнализации и видеонаблюдения	
Электростанция и тепловой узел	Автономная электростанция и тепловой узел	Автономная электростанция и тепловой узел	Автономная электростанция и тепловой узел	Автономная электростанция	
Наличие автоматических ворот и погрузочной площадки	Не менее 1 автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочной площадками регулируемой высоты на каждые 500м ² площади склада	Не менее 1 автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочной площадками регулируемой высоты на каждые 700м ² площади склада	Не менее 1 автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочной площадками регулируемой высоты на каждые 1000м ² площади склада	Наличие поднятой над уровнем пола склада площадки (пандуса) для выполнения операций по разгрузки-загрузки автомобильного транспорта	Отсутствие поднятой над уровнем пола склада площадки (пандуса) для выполнения операций по разгрузки загрузке автомобильного транспорта
Наличие стоянок для машин	Наличие площадок для отстоя и маневрирования автомобилей категории С и Е и парковки автомобилей категории В.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования автомобилей категории С и Е и парковки автомобилей категории В.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования автомобилей категории С и Е.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования автомобилей категории С и Е	Наличие площадок для отстоя и маневрирования автомобилей категории С и Е
Охрана	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория	Охрана по периметру территории склада	Охрана по периметру территории склада
Наличие офисных помещений	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие вспомогательных помещений	Наличие вспомогательных помещений (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала)	Наличие вспомогательных помещений (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала)	Наличие вспомогательных помещений (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонал)	Наличие вспомогательных помещений (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала)	
Наличие систем учета и контроля доступа сотрудников	имеется	имеется	имеется	имеется	
Местоположение	Расположение вблизи магистральных автомобильных дорог, кольцевой автомобильной дороги	Расположение вблизи магистральных автомобильных дорог, кольцевой автомобильной дороги	Расположение вблизи магистральных автомобильных дорог, кольцевой автомобильной дороги	Расположение вблизи магистральных автомобильных дорог, кольцевой автомобильной дороги	
Наличие железнодорожных подъездных путей	имеется	имеется	имеется	имеется	

Источник: GVA Sawyer.

Вывод: Рассмотрев данные в табл. №15, Оценщики пришли к следующему выводу: Максимальное количество конструктивных признаков производственно-складского комплекса относятся к классу А, В+. Но у объекта -оценки имеются признаки присущие только объектам класса В и С. Это год постройки некоторых объектов до 1995г. Поэтому Оценщики не могут отнести данный объект к классу А, который подразумевает наличие всех вышеизложенных признаков. Но так же не справедливо считать данный объект класса В или С, так как все основные здания прошли капитальный ремонт и переоборудованы (колбасный цех, здания парткома, здание конторы и т.д.), а некоторые отстроены с нуля. Поэтому Оценщики считают возможным рассматривать данный производственно-складской комплекс, как комплекс класса В+.

2.3.4. Вывод по направлениям развития и оценки объекта:

Учитывая вышеизложенное описание объекта оценки, можно сделать следующий вывод:

1. Категория, функциональное назначение, правовой статус, местоположение, и т.д. (см. п.2.3.2 данного отчёта) земельного участка $S=22036\text{м}^2$ (кадастровый номер 50:16:03 02 010:0024), не накладывает каких-либо ограничений на использования данного земельного участка под производственные цели.
2. Учитывая вышеизложенное описание местоположения объекта оценки и характеристика улучшений расположенных на данном земельном участке, так же позволяет реализовать единственное направление использования данного земельного участка по своему прямому функциональному назначению.

Описание Объекта оценки составлено на основании визуального осмотра и анализа документов, предоставленных Заказчиком.

3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании (ННЭИ) отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования имущества, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

Анализ наилучшего использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны попадать под действие правовых ограничений,
- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу,
- быть финансово целесообразным, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат,
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования применительно к земельному участку предполагает исследование экономических результатов при использовании этого земельного участка в двух вариантах: как свободного и застроенного.

3.1. Анализ ННЭИ объекта оценки как свободного от застройки.

Наиболее эффективное использование участка как свободного - это физически возможное, законодательно допустимое и финансово целесообразное использование земельного участка в предположении отсутствия улучшения, приводящее к его максимальной стоимости.

Объектом анализа является земельный участок, который относится к категории земель "Земли населённых пунктов". Для определения законодательно допустимого варианта использования были проанализированы действующие законодательные акты, выдержки из которых приведены ниже.

Земли поселений

п.1, ст.83 ЗК РФ:

Землями поселений признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий.

п.1, ст.85 ЗК РФ:

В состав земель поселений могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;*
- 2) общественно-деловым;*
- 3) производственным;*
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;*
- 5) рекреационным;*
- 6) сельскохозяйственного использования;*
- 7) специального назначения;*
- 8) военных объектов;*
- 9) иным территориальным зонам.*

п.7, ст.85 ЗК РФ:

Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.

ст.35 Градостроительного Кодекса РФ:

7. В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

1) коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;

2) производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

3) иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

8. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Оценщиком был проведён анализ существующего использования земельных участков. Было установлено, что наиболее востребованными вариантами использования являются варианты застройки зданиями жилого и промышленного назначения. Данные варианты использования рассматриваемого Оценщиком земельного участка являются физически возможными, финансово осуществимыми и максимально эффективными. Однако законодательно земельные участки выделены под производственную территорию (см.

Свидетельства о регистрации земельных участков и кадастровые паспорта оцениваемых земельных участков. Приложенных к данному отчёту).

Анализируя вышеприведенные выдержки из действующих законодательных актов и учитывая местоположение и целевое назначение земельного участка можно сделать вывод, что законодательно допустимыми вариантами использования рассматриваемого земельного участка является текущее использование земельного участка.

Вывод:

Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта как свободного от застройки, расположенного в г. Ногинске Московской области, по Электростальскому шоссе, 23, является использование по прямому назначению, т.е. текущее.

В связи с тем, что основной формой коммерческого использования в Московской области является право собственности и право аренды, а на земельный участок, входящий в Объект оценки, на дату определения рыночной стоимости оформлено право собственности, в процессе дальнейшего анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта Оценки, Оценщик рассматривал ценность земельного участка в составе единого объекта, как стоимость права собственности на земельный участок.

3.2. Анализ ННЭИ земельного участка с улучшениями.

Определение наиболее эффективного варианта использования земельного участка с существующими улучшениями также базируется на вышеприведенных 4-х критериях.

Законодательная разрешенность

Предполагается, что на оцениваемый участок распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям городских инженерных служб, МГЦ Санэпиднадзора, Управления государственной противопожарной службы, штаба ГО ЧС). Перед тем как перейти к застройке участка, необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку.

Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Объект оценки – частично застроенный земельный участок общей площадью 35000 м².

Улучшением данного земельного участка являются объекты производственного назначения: Данные объекты не противоречат разрешённому использованию земельного участка: для производственных целей. Более того, так как данные объекты находятся в неудовлетворительном состоянии и не пригодны для дальнейшего использования и подлежат сносу, то можно сделать вывод, что ценность представляет собой только земельный участок.

Оцениваемый земельный участок находится у собственника улучшений земельного участка на праве собственности.

Анализируя вышеприведенные выдержки из действующих законодательных актов (см.п.3.1) можно сделать вывод, что законодательно допустимыми вариантами использования рассматриваемого земельного участка как свободного, так и с улучшениями является его использование в соответствии с их функциональным назначением.

Вывод:

Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта, расположенного в г. Ногинске, Московская обл., Электростальское ш., д.1-а, является использование по прямому назначению, т.е. текущее.

4. Анализ рынка Объекта оценки.

Исследование рынка - необходимая составляющая любой профессиональной предпринимательской деятельности в сфере недвижимости в особенности для оценщика, так как именно анализ рынка дает необходимые исходные данные для оценки недвижимости. На основе сбора и обработки данных может быть осуществлен, действительно, глубокий анализ состояния, проблем и перспектив развития рынка недвижимости.

Исходя из того что, цены на рынке недвижимости формируются на основе взаимодействия спроса и предложения, задача, следовательно состоит в том, чтобы определить, какие факторы и как влияют на спрос, предложение, а значит и на цены на рынке недвижимости.

В рамках региональной экономики на спрос и предложение на рынке недвижимости воздействует целый ряд факторов, среди которых наиболее важное значение имеют следующие их группы:

- экономические;
- социальные;
- административные;
- условия окружающей среды.

4.1. Макроэкономический анализ.

Макроэкономические показатели.

1. По данным Росстата, в мае 2014 года инфляция составила 0,9%
2. 4 июня 2014 года цена на нефть Urals составила 106,4 доллара США за баррель
9. Экспорт товаров в январе-апреле 2014 года (по данным ФТС) составил 170,2 млрд. долларов США
10. Импорт товаров в январе-апреле 2014 года (по данным ФТС) составил 92,5 млрд. долларов США
5. Результаты майского исследования PMI®, проведенного компанией Markit для HSBC, вновь указали на замедление спада в обрабатывающих отраслях России
6. Профицит федерального бюджета в январе-апреле 2014 года составил 67,1 млрд. рублей
7. Совокупный объем нефтегазовых фондов (Резервного фонда и Фонда национального благосостояния) по состоянию на 1 июня 2014 г. составил 6 059,5 млрд. рублей

1. По данным Росстата, в мае 2014 года инфляция составила 0,9%, с начала года – 4,2% (в мае 2013 г. – 0,7%, с начала года – 3,1%). Показатель инфляции за годовой период повысился с 7,3% в апреле до 7,6% в мае.

За прошедшую неделю – с 27 мая по 2 июня инфляция составил 0,2%, с начала июня – 0,1%, с начала года – 4,3% (в 2013 г.: с начала месяца – 0,1%, с начала года – 3,2%, в целом за июнь – 0,4%).

В мае ускорились темпы роста цен на картофель и овощи без учета огурцов и помидоров. Среди продовольственных товаров без плодоовощной продукции значительный рост цен отмечался на рынке мяса и птицы, также усилился рост цен на муку, макаронные изделия и отдельные виды круп. В тоже время рост цен на молоко и молочную продукцию, масло сливочное и сыры замедлился.

В мае на 2,5% выросла плата за жилищные услуги, в том числе за содержание и ремонт жилья для граждан-собственников – на 3,3%, за услуги по организации и выполнению работ по эксплуатации домов ЖК, ЖСК, ТСЖ - на 2,7%. На большинство рыночных услуг рост цен в мае замедлился.

За период 27 мая – 2 июня значительно подорожала оплата проезда в городском пассажирском транспорте. Проезд в метро подорожал на 3,6%, в трамвае – на 1,3%.

2. 4 июня 2014 года цена на нефть Urals составила 106,4 доллара США за баррель, снизившись за последнюю неделю (с 28 мая по 4 июня) на 1,0 доллара США за баррель. С начала года по 4 июня средняя цена составила 106,9 доллара США за баррель.

3. Экспорт товаров в январе-апреле 2014 года (по данным ФТС) составил 170,2 млрд. долларов США, по сравнению с соответствующим периодом 2013 года экспорт снизился на 0,5 процента. Экспорт товаров в апреле 2014 г. составил 47,3 млрд. долларов США, по сравнению с апрелем 2013 г. экспорт увеличился на 6,0%, относительно марта 2014 г. вырос на 0,4 процента.

По данным ФТС России, в январе-апреле 2014 г. экспорт газа природного в физическом выражении вырос на 6,6%, нефтепродуктов – на 9,6%, угля – на 16,7%, экспорт нефти снизился на 6,0 процента.

Вывозная экспортная пошлина на нефть сырую с 1 июня 2014 г. повышена до 385 долларов за тонну (в мае 2014 г. – 376,1 доллара за тонну). Единая ставка экспортной пошлины на светлые и темные нефтепродукты, кроме бензина, составит 254,1 доллара за тонну (в мае 2014 г. – 248,2 доллара за тонну). Экспортная пошлина на бензин в апреле 2014 г. повышена до 346,5 доллара за тонну. (В мае 2014 г. этот показатель составлял 338,4 доллара за тонну).

4. Импорт товаров в январе-апреле 2014 года (по данным ФТС) составил 92,5 млрд. долларов США, по сравнению с соответствующим периодом 2013 года импорт снизился на 6,8 процента. Импорт товаров в апреле 2014 г. составил 25,6 млрд. долларов США, по сравнению с апрелем 2013 г. импорт снизился на 9,3%, относительно марта 2014 г. уменьшился на 0,5 процента.

По предварительным данным таможенной статистики, в январе – мае 2014 года импорт товаров из стран дальнего зарубежья в стоимостном выражении по сравнению с аналогичным периодом 2013 года сократился на 3,4 процента.

В мае 2014 года относительно мая 2013 года импорт из стран дальнего зарубежья увеличился на 2,7 процента. Наблюдалось увеличение закупок продукции машиностроения на 7,8%, при этом поставки текстильных изделий и обуви сократились на 5,2%, химической продукции – на 2,5%, продовольственных товаров – на 1,7 процента.

В мае 2014 года стоимостной объем импорта товаров из стран дальнего зарубежья по сравнению с апрелем 2014 года сократился на 5,4 процента. При этом импорт текстильных изделий и обуви снизился на 20,6%, химической продукции – на 9,9%, продовольственных товаров и сырья для их производства – на 6,7%, машиностроительной продукции – на 2,9 процента.

5. В начале июня курс рубля еще несколько ослаб: стоимость бивалютной корзины к 6 июня повысилась на 0,31 рубля по сравнению со значениями недельной давности (до 40,57 руб. против 40,26 руб.). При этом за неделю официальный номинальный курс доллара США к российскому рублю повысился на 0,7% (неделей ранее – на 1,1%), составив 34,90 руб. за доллар США по состоянию на 6 июня, курс евро к рублю – повысился на 0,8%, составив 47,49 руб. за евро (неделей ранее – на 0,6 процента).

В мае укрепление **номинального эффективного курса** рубля составило 2,2% против 2,4% месяцем ранее, в целом за январь-май 2014 года (из расчета май 2014 года к декабрю 2013 года) ослабление составило 3,1%. **Реальный эффективный курс** за май укрепился на 2,6% (на 2,7% за апрель), в целом за первые пять месяцев текущего года (из расчета май 2014 года к декабрю 2013 года) ослабление оценивается Банком России в 1,2 процента.

6. По состоянию на 30 мая международные резервы России составили 466,9 млрд. долл., сократившись за неделю на 1,5 млрд. долларов. При этом отрицательная валютная переоценка резервов, номинированных в евро, фунтах стерлингов, канадских и австралийских долларах составила почти 1,3 млрд. долл. из-за ослабления курса единой европейской валюты и британского фунта по отношению к доллару США. С начала мая уменьшение международных резервов составило 5,38 млрд. долл., с начала текущего года – 42,695 млрд. долларов.

7. Объем государственного внутреннего долга номинированного в государственных ценных бумагах возрос за май на 24,63 млрд. руб., или на 0,6% (в целом за пять первых месяцев 2014 года – на 31,17 млрд. руб., или на 0,7%) до 4463,56 млрд. рублей.

8. Результаты майского исследования PMI®, проведенного компанией Markit для HSBC, вновь указали на замедление спада в обрабатывающих отраслях России. Объемы производства продолжали сокращаться, так же как занятость и экспортные заказы, однако общие объемы новых заказов увеличились впервые с ноября прошлого года. Ценовое давление осталось высоким на фоне слабого курса рубля, а отпускные цены увеличились максимальными темпами с апреля 2011 года.

Основной показатель исследования – сезонно скорректированный Индекс PMI обрабатывающих отраслей России банка HSBC, остался ниже критической отметки 50,0 балла седьмой месяц подряд в мае. Однако Индекс поднялся до 48,9 баллов с 48,5 баллов в апреле. Возврат к повышательному тренду в основном произошел благодаря позитивному вкладу компонента новых заказов впервые за шесть месяцев. Объемы производства, занятость и закупочная активность продолжали негативно отражаться на показателе.

Инфляция закупочных цен осталась в мае существенной, однако произошло очередное ослабление после мартовского трехгодичного пика. Компании продолжали сообщать о слабом курсе рубля. Одновременно ускорение инфляции отпускных цен продлилась до рекордных пяти месяцев, и было максимальным с апреля 2011 года.

Экономика российского частного сектора также продолжила сокращаться в мае. Ожидания относительно роста деловой активности в сфере услуг на ближайшие 12 месяцев вновь улучшились, но остались слабыми в контексте исторических данных исследования.

В мае сезонно очищенный Индекс PMI сферы услуг России Банка HSBC остался ниже критической отметки 50,0 балла третий месяц подряд, указав на дельнейшее ослабление деловой активности. Более того, Индекс опустился до 46,1 балла с апрельских 46,8 балла.

Дальнейшее сокращение новых заказов в российской сфере услуг в мае усугубило устойчивое снижение общей деловой активности. Темпы сокращения новых заказов остались на рекордно низком за 57 месяцев апрельском уровне. Общие объемы новых заказов сократились третий месяц подряд, однако темпы сокращения замедлились с апреля.

Непрерывное сокращение новых заказов привело к дальнейшему сокращению объемов незавершенных заказов в сфере услуг.

На фоне ухудшения рыночной конъюнктуры в российском частном секторе, в мае произошло сокращение занятости одиннадцатый месяц подряд.

Ценовое давление в частном секторе осталось существенным в мае, но вновь понизилось с рекордного показателя в конце первого квартала текущего года. Инфляция закупочных цен ослабла до четырехмесячного минимума.

Общие объемы производства в обрабатывающих отраслях и сфере услуг снижались третий месяц подряд максимальными темпами за пять лет.

Совокупный Индекс Объемов производства также опустился до пятилетнего минимума в мае и составил 47,1 балла.

9. Профицит федерального бюджета в январе-апреле 2014 года составил 67,1 млрд. рублей, или 0,3% ВВП против дефицита в размере 6,4 млрд. рублей (0,03% ВВП) за аналогичный период годом ранее. При этом доходы бюджета составили 4 753,7 млрд. рублей, или 21,8% ВВП (4 224,4 млрд. рублей, или 21,3% ВВП в январе-апреле 2013 года), а расходы бюджета – 4 686,6 млрд. рублей, или 21,5% ВВП против 4 230,8 млрд. рублей (21,3% ВВП) за январь-апрель предыдущего года. Непроцентные расходы сложились в объеме 4 531,1 млрд. рублей, или 20,7% ВВП (4 090,2 млрд. рублей, или 20,6% ВВП в январе-апреле 2013 года), а обслуживание государственного долга (процентные расходы) – 155,5 млрд. рублей, или 0,7% ВВП (140,6 млрд. рублей, или 0,7% ВВП в январе-апреле 2013 года).

10. Совокупный объем нефтегазовых фондов (Резервного фонда и Фонда национального благосостояния) по состоянию на 1 июня 2014 г. составил 6 059,5 млрд. рублей (в том числе, Резервный фонд – 3 026,3 млрд. рублей*, Фонд национального благосостояния – 3 033,2 млрд. рублей**).

* Указанные объемы не учитывают средства федерального бюджета, которые в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24 декабря 2011 г. № 1121 «О порядке размещения средств федерального бюджета на банковских депозитах» размещаются на депозитах

Совокупная расчетная сумма дохода от размещения средств Резервного фонда на счетах в иностранной валюте в Банке России за период с 15 января по 31 мая 2014 г. составила 9,2 млрд. рублей. За январь-май текущего года курсовая разница от переоценки остатков средств на указанных счетах составила 166,6 млрд. рублей.

Совокупный доход от размещения средств Фонда национального благосостояния на депозиты во Внешэкономбанке за январь-май 2014 г. составил 13,6 млрд. рублей.

Совокупная расчетная сумма дохода от размещения средств Фонда национального благосостояния на счетах в иностранной валюте в Банке России за период с 15 января по 31 мая 2014 г. составила 6,9 млрд. рублей. За январь-май текущего года курсовая разница от переоценки остатков средств на указанных счетах составила 123,3 млрд. рублей, от переоценки средств фонда, размещенных на депозитах в долларах США во Внешэкономбанке – 12,5 млрд. рублей, и от переоценки средств фонда, размещенных в долговые обязательства иностранных государств – 6,0 млрд. рублей.

Рынок инвестиций в недвижимость.

Российскому рынку стали присущи большие сделки (более 300 млн долл.). На рынке инвестиций в недвижимость по-прежнему наблюдается позитивная динамика, и замедление роста экономики России не оказало влияния на активность инвесторов. Учитывая объем сделок (на стадии переговоров) в офисном и складском сегментах, можно прогнозировать на конец 2014 года объем инвестиций в недвижимость России до 8 млрд долларов США.

Продолжается рост активности в регионах России. Офисный и торговый сегменты рынка остаются в приоритете у инвесторов, на их долю пришлось 38% и 35% от общего объема с начала года. Доля складского сектора выросла до 17%, как и ожидалось. Доля иностранного капитала составила 42% от общего объема инвестиций за 2013 года. Рост инвестиций в недвижимость превзошел экономическую активность. На рынке инвестиций в недвижимость по-прежнему наблюдается позитивная динамика, и замедление роста экономики России не оказало влияния на активность инвесторов. Учитывая объем сделок в офисном и складском сегментах на стадии переговоров, мы пересмотрели наш прогноз на 2014 год и повысили его с 7,5 млрд долл. США до 8 млрд. В то время как МВФ недавно пересмотрело прогноз роста ВВП России на 2014 г. до 1,5% с 3,7%, прогнозируемого в начале года. Российский капитал продолжит доминировать на рынке, но при этом растет влияние иностранного капитала. По нашим предварительным подсчетам, доля иностранного капитала составит не меньше 30% от общего объема инвестиций за год по сравнению с 17% в 2012. Если сравнить со слабой динамикой прямых иностранных инвестиций в экономику России, то это, несомненно, положительная тенденция. Изменения в налоговом кодексе повлияют на налоговую нагрузку компаний работающих с недвижимостью на территории России. Новый порядок расчета налога предполагает изменения налогооблагаемой базы с чистой балансовой стоимости на кадастровую, максимально приближенной к рыночной стоимости. Текущий подход учитывает амортизацию здания, которая приводит к очень низкой или нулевой балансовой стоимости. Поправки также имеют еще одну четкую цель: стимулирование приватизации и развития объектов недвижимости. Возросшие отчисления

в валюте Российской Федерации и в иностранной валюте в кредитных организациях, а также прочие остатки средств на счетах Центрального банка Российской Федерации. По состоянию на 1 июня 2014 г. объем средств федерального бюджета, находящихся на депозитах в кредитных организациях, составляет 550,0 млрд. рублей.

**** В соответствии с постановлением Правительства РФ от 19 января 2008 г. № 18 «О порядке управления средствами Фонда национального благосостояния» и Федеральным законом от 13 октября 2008 г. № 173-ФЗ «О дополнительных мерах по поддержке финансовой системы Российской Федерации» вышеуказанные средства Фонда национального благосостояния в том числе размещаются на депозитах в государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)». По состоянию на 1 июня 2014 г. объем средств, перечисленных на депозиты во «Внешэкономбанк», для предоставления субординированных кредитов российским кредитным организациям, кредитов малому и среднему предпринимательству, кредитов ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» составил 474,0 млрд. рублей и для нерегламентированных целей – 6,25 млрд. долларов США.**

по налогу на недвижимость станут стимулом повышения качества объектов для сохранения рентабельности. Ожидается, что новый подход к расчету увеличит доходы от налогов в регионах, что в свою очередь положительно повлияет на бюджет страны, но окажется менее выгодным для владельцев крупных портфелей недвижимости, чье налоговое бремя возрастет. Инвестиции в IV квартале снизились в годовом сопоставлении, тем не менее, показав за год небольшой рост. По итогам первого квартала 2014 года российский рынок инвестиций в недвижимость показал рост активности (+1,3%) в сравнении с соответствующим периодом прошлого года, несмотря на замедление роста экономики. Общий объем вложений в недвижимость России составил 5,3 млрд долл. США, в том числе 1,5 млрд долл. были инвестированы в 3-ем квартале (снижение на 37,8% к аналогичному периоду предыдущего года). Доля иностранного капитала за год оказалась выше в два раза, чем в соответствующем периоде прошлого года. Благодаря закрытию нескольких крупных сделок с участием зарубежных инвесторов, с начала 2013 года доля иностранного капитала составила 42% против 19% в соответствующем периоде 2012 года. Аналогичный показатель в Москве достиг 46% по сравнению с 19% за аналогичный период 2012 года. В 1- IV кварталах 2013 года иностранные инвесторы стали владельцами таких высококачественных объектов в Москве, как ТЦ «Метрополис» и БЦ «Акварин III».

Интерес инвесторов был по-прежнему сосредоточен в офисном и торговом сегментах рынка: их доли в общем объеме вложений составили 38% и 35% в 1- IV кварталах 2013 года соответственно. Как мы и прогнозировали, за девять месяцев доля складов в общем объеме инвестиций увеличилась до 17% по сравнению с 10% в соответствующем периоде 2012 года. Активность на региональных рынках увеличилась в течение IV -го квартала, составив 20% от общего объема сделок. Несмотря на то, что большая часть инвестиций по-прежнему приходится на Москву (73% от общего объема IV -го квартала 2013), мы продолжаем наблюдать рост активности в регионах. Инвестиции в «нестоличные» города составили 299 млн долл., или 20% от общего объема сделок IV -го квартала по сравнению с 13% в прошлом квартале. Закрытие крупнейшей в истории рынка региональной сделки, а именно – продажа ТЦ «Аура» в Новосибирске (около 260 млн долл.), способствовало значительному увеличению доли инвестиций в регионы. Большие сделки (более 300 млн долл.) стали присущи российскому рынку. Размер сделок на рынке инвестиций в недвижимость уже на протяжении долгого времени сохраняется на высоком уровне – в последние три года доля сделок выше 300 млн долл. в среднем держится на уровне 50% от всего объема. Это стало возможным благодаря доступности финансирования и стабильности интереса со стороны инвесторов.

Обзор подготовлен компанией Jones Lang LaSalle.

4.2. Обзор рынка земельных участков Московской области

Рынок земли в Московской области сегодня стал намного разнообразнее, чем несколько лет назад. Он содержит как предложения единичных участков для индивидуального жительства домов, так и больших земельных массивов для инвестиционных проектов малых и крупных общественных организаций: строительства коттеджных поселков, спортивных и развлекательных комплексов, других объектов инфраструктуры.

Сегментирование земельного рынка

Таблица №14

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения; Земли поселений; Земли промышленности и иного назначения; Земли особо	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-
-------------------------	---	---

	охраняемых территорий; Земли лесного фонда; Земли водного фонда; Земли запаса.	продажи земель сельскохозяйственного назначения, поселений и промышленного назначения. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка.
Целевое назначение земель	Под индивидуальное жилищное строительство; Под коттеджное строительство; Под загородные дома и резиденции; Под садово-огородническое хозяйство; Под фермерское хозяйство; Под административно-производственные цели; под промышленные предприятия. Прочее.	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.
Вид права пользования земельным участком	Собственность; аренда; Постоянное бессрочное пользование; Владение.	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости.
Удаленность от областного центра	До 10 км; 10-20 км; 20-40 км; 40-60 км; 60-80 км; Свыше 80 км	Учитывает различные потребности потенциального покупателя.
Местоположение и окружение	В непосредственной близости от водного объекта; В непосредственной близости лесного массива; В непосредственной близости от промышленного предприятия. Другое окружение.	Предпочтение живописным местам возле воды или лесопарковой зонам с возможностью полноценного отдыха.
Размер земельного участка	Малые участки до 0,50 га; Средние участки 0,50-5 га; Большие участки 5-20 га; Крупные участки свыше 50 га.	В зависимости от целей и предпочтения использования земли.
Наличие подведенных к земельному участку	Газоснабжение; Электроснабжение;	Участки на хорошо освоенных землях

коммуникаций	Теплоснабжение; Водоснабжение; Канализация.	ценятся значительно дороже.
--------------	---	-----------------------------

Несмотря на то, что земельный участок $S=35000\text{м}^2$ с кадастровым номером 50:16:0302010:24 подлежащий оценки, относится к категории «земли поселения», расположен он на территории производственного комплекса (мясокомбината) и используется для нужд предприятия. Поэтому будем рассматривать рынок земельных участков различной категории используемых для нужд производства.

Продажа земель для коммерческого использования на сегодняшний момент является очень доходным и стабильным бизнесом. Продажа земли для коммерческого использования очень специфичный бизнес и в тоже время достаточно динамичный. В Московской области не так много участков, которые находятся в нужном для покупателей назначении. И это обусловлено ее спецификой, ведь не секрет, что в основной своей массе в Подмоскovie и в частности вблизи магистральных шоссе земля находится в категории сельхоз назначения, а для перевода ее в категорию "земля промышленного назначения" или «земли поселения» при соответствии оной определенным требованиям, необходимо получить разрешение на изменение категории земли на уровне Правительства Московской области.

Спрос.

Земли для коммерческого использования, последние несколько лет имеет огромный потребительский спрос. Земля для коммерческого использования в Подмоскovie очень сейчас востребована, купить участок для коммерческого использования сложно и это легко объясняется. Не секрет, что на биржевом или фондовом рынке можно сразу лишиться всего состояния. Рынок земли для коммерческого использования очень инертен, земли для коммерческого использования являются высоколиквидным продуктом. Эта категория земли востребованна, надежна и главное инертна в свете изменения рыночных цен. Рынок земли для коммерческого использования замедленно отвечает даже на очень сильные изменения. Несмотря на экономический кризис 2008 г. стоимость земель для коммерческого использования в Московской области, в цене совсем не изменились и остаются на прежнем уровне до сих пор. Дополнительным "стимулом" не снижения цен подмосковный рынок земли для коммерческого использования обзавелся после появившейся в официальных источниках информации планировании строительства ЦКАД, дороги, которая должна объединить 18 областных радиальных шоссе и существующие малое и большое бетонные кольца. Благодаря этому грандиозному проекту уже спустя всего несколько лет ощутимо увеличится скорость грузовых перевозок по территории Московской области, что поможет снизить стоимость затрат на перемещение грузов из регионов в Подмоскovie и Москву. Благодаря этому проекту начнется новое развитие промышленности и экономики в Московской области и это в свою очередь естественно подтолкнет к росту цен на земли любой категории в Подмоскovie. Через несколько лет существенно повысится скорость и снизится себестоимость перевозок по Московской области. Благодаря этому возобновится дальнейший рост и активное развитие промышленности Подмоскovie и других отраслей, связанных с этим сектором экономики. Все эти факторы будут только подогревать интерес инвесторов купить землю промышленного назначения или участок промышленного назначения, а собственники промышленных земель, у которых есть промышленная земля в московской области, естественно при наличии прогнозируемого повышенного спроса неизбежно поднимут цены на земли промышленных предприятий. Даже сейчас имеющийся спрос в категории продажа земель для коммерческого использования не могут удовлетворить предложения узкого сектора. Именно поэтому вложение собственных средств или средств крупной компании в земли для коммерческого использования является 100% гарантией приумножения вложенных финансов и надежным вложением в загородную недвижимость.

Предложение.

Сейчас найти свободные от строений промышленные земельные участки в Подмоскovie становится настоящей проблемой. Многим инвесторам необходима промземля свободная от строений, а еще большим спросом пользуется земля промназначения, имеющая рядом основные коммуникации - это электричество и газ.

Удивительно, но земля в Подмоскovie для коммерческого использования, имеющая такую большую популярность у инвесторов, имеет практически ничтожную долю в общем количестве земельных активов Московской области. Спрос на земельные участки под жилищное строительство несколько снизился и появилась надежда, что земля промышленного назначения в Подмоскovie привлечет внимание руководителей Московской области.

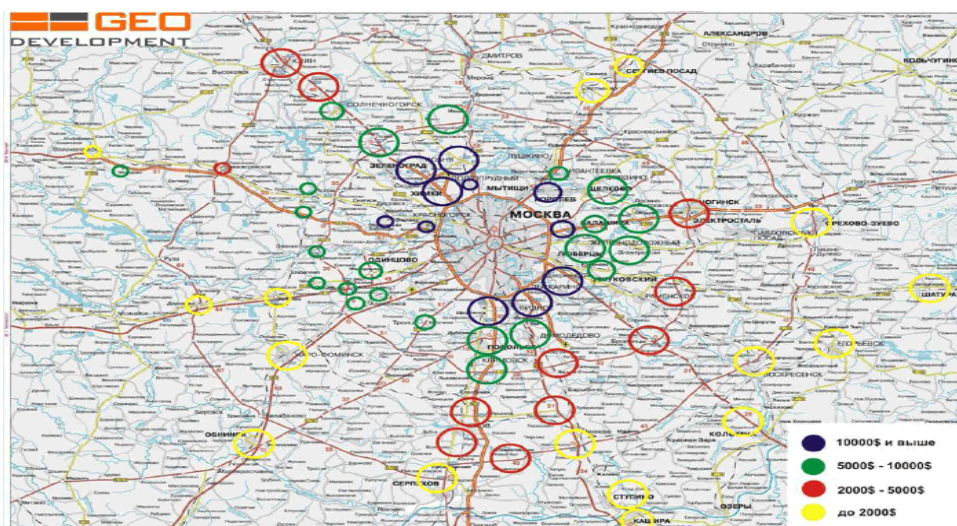
В зависимости от направления и удалённости от МКАД стоимость за сотку распределяются следующим образом:

Таблица №14

Направление	Удаленность от МКАД, км			
	до 10	от 11 до 40	от 40 до 90	от 90
Дмитровское	760 000	449 274	280 000	127 000
Ярославское	780 000	600 000	295 000	170 000
Горьковское, Щелковское	595 000	282 471	192 000	71 000
Новорязанское	385 000	150 000	100 000	45 000
Варшавское, Каширское, Симферопольское	726 329	347 957	279 450	120 000
Волоколамское, Новорижское, Можайское	820 000	612 500	297 500	207 000
Киевское, Калужская	620 000	320 000	205 000	75 000
Ленинградское	585 000	250 346	152 000	68 000
Минское	468 000	245 000	145 000	65 000

Вывод: Как мы видим традиционно самая дорогая земля по Волоколамскому, Новорижскому, Можайскому шоссе, самая низкая стоимость за сотку земельного участка по Новорязанскому шоссе. На сегодняшний день стоимость земель для коммерческого использования варьируется от 45 тыс. руб. - 900 тысяч рублей за сотку. В зависимости от направления, удалённости от МКАД, наличие коммуникаций и т.д.

Рис. 4.1 Карта основных мест расположения земельных участков промышленного назначения с ценовыми характеристиками без учета коммуникаций.



Из данных, приведенных на карте, видно, что земельные участки под коммерческую (в том числе и производственную) застройку встречаются на всех направлениях от МКАД,

их много на юге, юго-востоке и востоке Московской области. Так же наглядно видна дифференциация участков по стоимости за сотку — наиболее дорогие участки расположены вблизи МКАД, по мере удаленности от МКАД удельная стоимость участков падает. Обращает на себя незначительное количество предложений по Минскому, Киевскому и Рублево-Успенскому направлению. Не слишком насыщены Ярославское, Дмитровское и Рижское направления. Это связано с функциональной ориентацией данных направлений. Обилие водоемов на севере области, престижность направлений на западе обеспечивают привлекательность участков под коттеджную застройку. Предложение промышленных земель в данных направлениях ограничено.

Основные тенденции

Земля под производство всегда оставалась и будет оставаться одним из самых надежных и высоко рентабельных инструментов вложения финансовых средств.

Чем привлекает покупателей земля для коммерческого использования Подмосковья?

Рынок земель 2014 заявляет: главным является то, что земля для коммерческого использования сейчас наиболее доступная и выгодная в плане финансовой выгоды и дальнейшего спроса категория, в которую можно перевести имеющиеся в изобилии сельхоз земли в Московской области. Стоимость земли для коммерческого использования неуклонно растет. Не стоит забывать, что эта категория в Подмосковье занимает по площадям менее одного процента от всех имеющихся земель. Ну и конечно же обзор рынка земель для коммерческого использования в Московской области показывает, что купить землю для коммерческого использования хотят очень многие потенциальные инвесторы и она пользуется даже не большим спросом, а просто находится в дефиците и поэтому продажа земельных участков под производство в наше время один из самых доходных и процветающих видов бизнеса..

Рынок земли для коммерческого использования показывает, что потенциальный покупатель который осуществляет запрос "куплю землю под производство в подмосковье" ищет полностью укомплектованный промышленный земельный участок к которому организован удобный подъезд, сама земля находится в стратегически выгодном месте в плане транспортной доступности по отношению к крупным радиальным шоссе, таким как например Ленинградское, Симферопольское шоссе, Калужское или Каширское шоссе, а также по небольшой удаленности от Москвы и близости к малому и большому бетонному кольцам. Конечно бывают исключения и есть отдельные покупатели, которым важна лишь только территориальная привязка и они готовы купить землю под производство без ничего. Ну а в общем присутствие основных коммуникаций (свет и газ), хорошая транспортная доступность - вот основные составляющие, которые преобразуют земельные участки промышленной категории конкурентный и наиболее востребованный на рынке промышленных земель товар.

Поэтому и не возникает вопросов, почему у инвестора такой большой спрос на участок земли под производство.

Основные риски

Поскольку в основном идея речь о земельных участках под производство, то на первое место выходят земельные участки промышленного назначения. Земли промышленности составляют всего 1% из всех земель России. Но учитывая, размеры РФ это значение составляет 17 млн. Га. Кроме того в промышленных целях могут быть также использованы земли поселений с производственным назначением, которые составляют 1,1% или 19,1 млн. Га. В связи принятием закона переводе земель или земельных участков из одной категории в другую дальнейший прирост категории земель промышленности возможен за счет земель сельскохозяйственного назначения, которые составляют 23% или 393,2 млн. Га. Основные сложности при решении земельных вопросов – это перевод земель из с/х в промышленное назначение. Некоторые компании имели сложности в связи с тем, что администрации районов, предоставившие с/х земли под застройку, не сумели в

поставленные сроки осуществить их перевод, так как этот процесс зависит не только от них, но и от администрации области. При проведении операций с землей может возникнуть целый ряд сложностей. Инвестор, собираясь сменить категорию земли, должен все взвесить и просчитать. «Процесс перевода - это, безусловно, неоднозначный процесс, который сегодня делают далеко не многие. Эта процедура занимает в среднем от полугода до полутора и связана с некоторыми рисками.

Кроме того, есть места, где крайне сложно получить разрешение на подключение и проведение коммуникаций, хотя они и проходят рядом. Это может стоить столько, что вложения в участок окажутся нецелесообразными.

Зачастую покупатель отказывается от участка именно потому, что стоимость проведения газа и электричества выходит за пределы высокой. Основная статья расходов очень часто не перевод земли в другую категорию, а покупка энергоносителей, особенно если на участке нет газа или электричества или когда их мощность ограничена. Это сложный и затратный процесс. Проводить операции с крупными земельными участками, как правило, не под силу одному инвестору. Для ленд-девелопмента и реализации строительных проектов инвесторы "разуют пулы, где часто нанимается управляющая компания. Компаний, которые снимаются предоставлением комплексных услуг - от спекулятивной покупки участка, перевода в другую категорию и до реализации проекта на нем, сегодня крайне мало. Из крупных игроков следует назвать управляющие компании «Северо-Запад», «Уникс-Инвест», Земельная компания». Тем, кто хочет заниматься ленд-девелопментом самостоятельно, помощь могут оказать небольшие компании, которые занимаются переводом земли в другие категории. Таких компаний немного, но достаточно для того, чтобы осуществить перевод любого участка. Есть теневые игроки - их большинство, а есть немногие, кто работает открыто. Часто такие компании возглавляют выходцы из риэлтерских агентств.

Что касается конкретно Горьковского шоссе, в районе которого расположен объект оценки, то здесь можно отметить следующее. Горьковское шоссе – Федеральная автомобильная дорога М7 «Волга» — трасса федерального значения Москва — Владимир — Нижний Новгород — Казань — Уфа. Протяженность автомагистрали на этом участке составляет 1342 километра. Проходит по территории Московской, Владимирской, Нижегородской областей, Чувашской республике, республик Татарстан и Башкортостан. Является частью европейского маршрута E22 Холихед (Великобритания) — Ишим (Россия, Тюменская область). Загруженность этой трассы связана с проездом по городу-спутнику Балашиха, а так же данную трассу люди используют для проезда и в г. Железнодорожный, Реутово, Ногинск. Но всё же это не становится препятствием для покупки земли промышленного назначения на Горьковском шоссе. Увеличение полос с четырёх до шести уменьшит плотность транспортных потоков и пробок на Горьковском ш., что безусловно приведёт к повышению цен на землю под производство на Горьковском шоссе. В настоящее время наиболее востребована земля под производство площадью от 1 до 20 га. К сожалению, далеко не всегда пакет правоустанавливающих документов на земли под производство соответствует современным требованиям, что вызывает необходимость дооформления или дополнения соответствующих документов и приводит к увеличению сроков по покупке земли или вообще ведет к срыву сделки купли-продажи земельного участка. Такая ситуация с документами связана не только с земельными участками на Горьковском шоссе, она, к сожалению, характерна для всего Подмосковья, но, в большинстве случаев, при взаимной заинтересованности сторон, сделки купли-продажи земельных участков под производство завершаются успешно.

4.2.1. Ценообразующие факторы на рынке продажи земельных участков Московской области.

В данном разделе рассмотрим, какие основные факторы (критерии) влияют на стоимость 1 сотки при её продажи в Московской области, другими словами определим основные ценообразующие факторы.

Зависимость стоимости 1 сотки земельного участка от ценообразующих факторов определялась с использованием *регрессионных моделей*. Для этого на начальном этапе анализа, была сформирована выборка из 56 объектов –аналогов выставленных на продажу на момент оценки.

В качестве результирующего показателя было выбрано значение средней стоимости 1 сотки земельного участка. Кроме того, в распоряжении Оценщика имеется информация о следующих факторах:

- категория земельного участка;
- площадь земельного участка;
- правовой статус;
- направление от МКАД;
- удалённость от МКАД ;
- наличие коммуникаций на земельном участке;
- наличие ж/дорожных путей.

Вся вышеперечисленная информация приведена в **таблице №14**.

таблице №14

№ п/п	Наименование	Категория	Площадь, сотки	правовой статус	Направление от МКАД (шоссе)	Удалён ность от МКАД, км	Наличие коммуни каций	наличие ж/доро жной ветки	Стоимос ть , руб	Стоимо сть 1 сотки, руб
1	земельный участок	земли промышлен ности	124	собствен ность	Дмитровское ш.	20	имеются все коммуника ции	отсутству ет	55000000	443 548
2	земельный участок	земли промышлен ности	100	собствен ность	Дмитровское ш.	14	имеются все коммуника ции	имеется	45500000	455 000
3	земельный участок	земли населённых пунктов	90	собствен ность	Щёлковское ш.	5	По границе	отсутству ет	59500000	661 111
4	земельный участок	земли промышлен ности	100	собствен ность	Калужское ш.	80	По границе	отсутству ет	12500000	125 000
5	земельный участок	земли промышлен ности	200	собствен ность	Киевское ш.	1	электричес тво	отсутству ет	104000000	520 000
6	земельный участок	земли сельхозназн ачения	1600	собствен ность	Калужское ш.	80	отсутствую т	отсутству ет	32000000	20 000
7	земельный участок	земли промышлен ности	100	собствен ность	Егорьевское ш.	80	электричес тво	отсутству ет	21000000	210 000

8	земельный участок	земли населённых пунктов	5	право долгосрочной аренды	Варшавское ш.	5	электричество, вода	отсутствует	9500000	1 900 000
9	земельный участок	земли сельхозназначения	2500	собственность	Симферопольское ш.	90	отсутствует	отсутствует	3900000	1 560
10	земельный участок	земли населённых пунктов	27	собственность	Варшавское ш.	15	имеются все коммуникации	отсутствует	35000000	1 296 296
11	земельный участок	земли промышленности	200	собственность	Новорязанское ш.	30	По границе	имеется	28000000	140 000
12	земельный участок	земли населённых пунктов	200	собственность	Щёлковское ш.	40	имеются все коммуникации	отсутствует	25000000	125 000
13	земельный участок	земли населённых пунктов	20	право долгосрочной аренды	Горьковское ш.	38	имеются все коммуникации	отсутствует	6500000	325 000
14	земельный участок	земли населённых пунктов	400	собственность	Калужское ш.	30	электричество	отсутствует	154000000	385 000
15	земельный участок	земли населённых пунктов	11	собственность	Варшавское ш.	15	имеются все коммуникации	отсутствует	30000000	2 727 273

16	земельный участок	земли промышленности	800	право долгосрочной аренды	Новорязанское ш.	23	По границе	отсутствует	19500000	24 375
17	земельный участок	земли промышленности	450	собственность	Рязанское ш.	8	По границе	отсутствует	173250000	385 000
18	земельный участок	земли промышленности	200	собственность	Каширское ш.	15	отсутствующий	отсутствует	70000000	350 000
19	земельный участок	земли промышленности	1000	собственность	Каширское ш.	13	отсутствующий	отсутствует	140743800	140 744
20	земельный участок	земли населённых пунктов	500	собственность	Новорязанское ш.	30	Электричество, вода, канализация	отсутствует	55000000	110 000
21	земельный участок	земли сельскохозяйственного назначения	3600	собственность	Горьковское ш.	117	электричество	отсутствует	100000000	27 778
22	земельный участок	земли населённых пунктов	300	собственность	Симферопольское ш.	40	отсутствующий	отсутствует	73500000	245 000
23	земельный участок	земли населённых пунктов	92	собственность	Варшавское ш.	15	имеются все коммуникации	отсутствует	90000000	978 261
24	земельный участок	земли промышленности	900	собственность	Каширское ш.	30	электричество	отсутствует	45000000	50 000
25	земельный участок	земли промышленности	2000	собственность	Симферопольское ш.	60	По границе	отсутствует	350000000	175 000

26	земельный участок	земли промышленности	1100	собственность	Ленинградское ш.	10	электричество, вода	отсутствует	270000000	245 455
27	земельный участок	земли промышленности	41	право долгосрочной аренды	Ленинградское ш.	14	имеются все коммуникации	отсутствует	15000000	365 854
28	земельный участок	земли населённых пунктов	100	право долгосрочной аренды	Ленинградское ш.	50	По границе	отсутствует	10000000	100 000
29	земельный участок	земли населённых пунктов	200	собственность	Ленинградское ш.	10	электричество	отсутствует	40000000	200 000
30	земельный участок	земли промышленности	1600	право долгосрочной аренды	Дмитровское ш.	83	имеются все коммуникации	имеется	33600000	21 000
31	земельный участок	земли населённых пунктов	1450	собственность	Щёлковское ш.	40	отсутствуют	отсутствует	7950000	5 483
32	земельный участок	земли промышленности	380	собственность	Симферопольское ш.	85	имеются все коммуникации	отсутствует	45500000	119 737
33	земельный участок	земли сельхозназначения	500	собственность	Горьковское ш.	55	По границе	отсутствует	7000000	14 000
34	земельный участок	земли промышленности	60	собственность	Горьковское ш.	100	имеются все коммуникации	имеется	12000000	200 000

35	земельный участок	земли промышленности	1200	собственность	Ярославское ш.	110	имеются все коммуникации	имеется	90000000	75 000
36	земельный участок	земли населённых пунктов	30	собственность	Ярославское ш.	40	электричество	отсутствует	18000000	600 000
37	земельный участок	земли населённых пунктов	200	собственность	Дмитровское ш.	55	По границе	отсутствует	14000000	70 000
38	земельный участок	земли населённых пунктов	23	собственность	Горьковское ш.	30	электричество	отсутствует	15000000	652 174
39	земельный участок	земли населённых пунктов	55	право долгосрочной аренды	Новосовихинское ш.	23	По границе	отсутствует	6500000	118 182
40	земельный участок	земли промышленности	300	собственность	Симферопольское ш.	60	По границе	отсутствует	36750000	122 500
41	земельный участок	земли населённых пунктов	100	собственность	Варшавское ш.	15	имеются все коммуникации	отсутствует	55000000	550 000
42	земельный участок	земли промышленности	1320	собственность	Каширское ш.	85	имеются все коммуникации	отсутствует	356400000	270 000
43	земельный участок	земли промышленности	1200	собственность	Варшавское ш.	12	электричество	отсутствует	240000000	200 000
44	земельный участок	земли промышлен	600	собственность	Калужское ш.	20	отсутствующ	отсутствует	126000000	210 000

		ности								
45	земельный участок	земли населённых пунктов	200	право долгосрочной аренды	Киевское ш.	28	По границе	отсутствует	49000000	245 000
46	земельный участок	земли промышленности	100	собственность	Новорижское ш.	23	имеются все коммуникации	отсутствует	70000000	700 000
47	земельный участок	земли промышленности	150	собственность	Новорижское ш.	22	электричество	отсутствует	99750000	665 000
48	земельный участок	земли промышленности	120	собственность	Пятницкое ш.	56	электричество	отсутствует	35700000	297 500
49	земельный участок	земли населённых пунктов	18	собственность	Минское ш.	5	По границе	отсутствует	18000000	1 000 000
50	земельный участок	земли населённых пунктов	400	собственность	Ленинградское ш.	5	электричество, вода	отсутствует	154000000	385 000
51	земельный участок	земли сельхозназначения	500	собственность	Минское ш.	105	отсутствуют	отсутствует	10000000	20 000
52	земельный участок	земли промышленности	600	собственность	Волоколамское ш.	18	имеются все коммуникации	отсутствует	357000000	595 000
53	земельный участок	земли населённых пунктов	14	собственность	Каширское ш.	5	По границе	отсутствует	35512200	2 536 586

54	земельный участок	земли населённых пунктов	200	собственность	Новорязанское ш.	30	По границе	отсутствует	40000000	200 000
55	земельный участок	земли населённых пунктов	100	собственность	Калужское ш.	75	По границе	отсутствует	8000000	80 000
56	земельный участок	земли промышленности	500	собственность	Минское ш.	36	отсутствуют	отсутствует	122500000	245 000

Данные взяты с сайта: www.zem-kot.ru

Как мы видим из таблица №14 большинство рассматриваемых факторов являются качественными. Кроме того поскольку в качестве результирующего показателя было выбрано значение средней стоимости 1 сотки земельного участка, то отпадает необходимость включать в число факторных переменных «площадь земельного участка». Для перевода качественных характеристик в количественные использовалось несколько методов.

Таблица №15

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора (критерия)	метод	Ранжирование	Основание для ранжирования
1	Категория земельного участка	Шкала качественных оценок 1-3	1- земли сельхозназначения; 2-Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; 3- Земли населённых пунктов	п.2.4.2.Анализ рынка земельных участков Московской области
2	правовой статус	Шкала качественных оценок 1-4	1- право краткосрочной аренды; 2-право среднесрочной аренды; 3- право долгосрочной аренды; 4- право собственности.	п.2.4.2.Анализ рынка земельных участков Московской области
3	Направление от МКАД	Шкала качественных оценок 1-9	1-Новорязанское; 2- Минское; 3- Ленинградское; 4- Горьковское, Щелковское; 5- Киевское, Калужская; 6- Варшавское,Каширское, Симферопольское; 7- Дмитровское; 8- Ярославское; 9- Волоколамское,Новорижское,Можайское .	п.2.4.2.Анализ рынка земельных участков Московской области
4	Удаленность от МКАД	Преобразование не требуется	Количественные показатели	
5	наличие коммуникаций	Шкала качественных оценок 1-5	0-отсутствуют коммуникации ; 1- имеются по границе; 2- имеется один вид инженерных сетей; 3- имеется два вида инженерных сетей; 4- имеется три вида	п.2.4.2.Анализ рынка земельных участков Московской области

			инженерных сетей; 5- имеются все коммуникации (электричество, вода, канализация, газ).	
6	Наличие ж/дорожных путей	Метод кодирования	0-отсутствует 1-имеется	

В таблице №16 представлена преобразованная информация по факторным переменным в количественном виде:

таблица №16

п/п	Наименование	Категория	Площадь, м ²	правовой статус	Направление (шоссе)	Удалённость от МКАД, км	Наличие коммуникаций	наличие ж/дорожной ветки	Стоимость 1 сотки, руб.
		X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	X ₆	X ₇	Y
1	земельный участок	2	124	4	7	20	5	0	443 548
2	земельный участок	2	100	4	7	14	5	1	455 000
3	земельный участок	3	90	4	4	5	1	0	661 111
4	земельный участок	2	100	4	5	80	1	0	125 000
5	земельный участок	2	200	4	5	1	2	0	520 000
6	земельный участок	1	1600	4	5	80	0	0	20 000
7	земельный участок	2	100	4	4	80	2	0	210 000
8	земельный участок	3	5	3	6	5	3	0	1 900 000
9	земельный участок	1	2500	4	6	90	0	0	1 560
10	земельный участок	3	27	4	6	15	5	0	1 296 296
11	земельный участок	2	200	4	1	30	1	1	140 000
12	земельный участок	3	200	4	4	40	5	0	125 000
13	земельный участок	3	20	3	4	38	5	0	325 000
14	земельный участок	3	400	4	5	30	2	0	385 000
15	земельный участок	3	11	4	6	15	5	0	2 727 273
16	земельный участок	2	800	3	1	23	1	0	24 375
17	земельный участок	2	450	4	1	8	1	0	385 000

	участок								
18	земельный участок	2	200	4	6	15	0	0	350 000
19	земельный участок	2	1000	4	6	13	0	0	140 744
20	земельный участок	3	500	4	1	30	4	0	110 000
21	земельный участок	1	3600	4	4	117	2	0	27 778
22	земельный участок	3	300	4	6	40	0	0	245 000
23	земельный участок	3	92	4	6	15	5	0	978 261
24	земельный участок	2	900	4	6	30	2	0	50 000
25	земельный участок	2	2000	4	6	60	1	0	175 000
26	земельный участок	2	1100	4	3	10	3	0	245 455
27	земельный участок	2	41	3	3	14	5	0	365 854
28	земельный участок	3	100	3	3	50	1	0	100 000
29	земельный участок	3	200	4	3	10	2	0	200 000
30	земельный участок	2	1600	3	7	83	5	1	21 000
31	земельный участок	3	1450	4	4	40	0	0	5 483
32	земельный участок	2	380	4	6	85	5	0	119 737
33	земельный участок	1	500	4	4	55	1	0	14 000
34	земельный участок	2	60	4	4	100	5	1	200 000
35	земельный участок	2	1200	4	8	110	5	1	75 000
36	земельный участок	3	30	4	8	40	2	0	600 000
37	земельный участок	3	200	4	7	55	1	0	70 000
38	земельный участок	3	23	4	4	30	2	0	652 174
39	земельный участок	3	55	3	4	23	1	0	118 182
40	земельный участок	2	300	4	6	60	1	0	122 500
41	земельный участок	3	100	4	6	15	5	0	550 000
42	земельный участок	2	1320	4	6	85	5	0	270 000
43	земельный	2	1200	4	6	12	2	0	200 000

	участок								
44	земельный участок	2	600	4	5	20	0	0	210 000
45	земельный участок	3	200	3	5	28	1	0	245 000
46	земельный участок	2	100	4	9	23	5	0	700 000
47	земельный участок	2	150	4	9	22	2	0	665 000
48	земельный участок	2	120	4	9	56	2	0	297 500
49	земельный участок	3	18	4	2	5	1	0	1 000 000
50	земельный участок	3	400	4	3	5	3	0	385 000
51	земельный участок	1	500	4	2	105	0	0	20 000
52	земельный участок	2	600	4	9	18	5	0	595 000
53	земельный участок	3	14	4	6	5	1	0	2 536 586
54	земельный участок	3	200	4	1	30	1	0	200 000
55	земельный участок	3	100	4	5	75	1	0	80 000
56	земельный участок	2	500	4	2	36	0	0	245 000

Далее была проведена проверка наличия зависимости между каждой факторной переменной x_i ($1 \leq i \leq 7$) и результирующим показателем Y . Для этого были рассчитаны коэффициенты корреляции для количественных показателей (удалённость от МКАД и площади земельного участка), коэффициента ранговой корреляции Спирмена для ранговых показателей (направления МКАД, категория, правовой статус, наличие коммуникаций) и был проведён однофакторный дисперсионный анализ для определения наличия связи между результирующим показателем (стоимость 1 сотки) и двухуровневым ранговым фактором «наличие ж/дорожного пути».

Для определения данных показателей Оценщики воспользовались встроенными возможностями MS Excel. Расчёты данных показателей даны в Приложении 1 (табл. №1,2,3,4,5,6,7) данного отчёта. Результаты данного анализа приведены в таблице №17.

Таблица №17

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора (критерия)	Расчётный показатель	Расчетная формула	Критерии	Значение показателя	Вывод	Примечание
1	Категория земельного участка	коэффициент ранговой корреляции	$\hat{\rho}_{x_1y} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,7528	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.2

		и Спирмина					
2	Площадь земельного участка	коэффициент корреляции	$\hat{r}_{yx} = \frac{\overline{xy} - \bar{x} \cdot \bar{y}}{\hat{\sigma}_x \cdot \hat{\sigma}_y}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	-0,6612	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.6
2	правовой статус	коэффициент ранговой корреляции и Спирмина	$\hat{\rho}_{s_1 s_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,3760	Зависимость слабая	Приложение №1 табл.3
3	Направление от МКАД	коэффициент ранговой корреляции и Спирмина	$\hat{\rho}_{s_1 s_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,5579	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.1
4	Удаленность от МКАД	коэффициент корреляции	$\hat{r}_{yx} = \frac{\overline{xy} - \bar{x} \cdot \bar{y}}{\hat{\sigma}_x \cdot \hat{\sigma}_y}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	-0,657	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.5
5	наличие коммуникаций	коэффициент ранговой корреляции и Спирмина	$\hat{\rho}_{s_1 s_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,7098	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.4
6	Наличие ж/дорожных путей	однофакторный дисперсионный анализ	$F_{расч} = \frac{\frac{1}{m-1} \sum_{j=1}^m n_j (\bar{X}_j - \bar{X})^2}{\frac{1}{n-m} \sum_{j=1}^m (n_j - 1) \sigma_j^2}$	F_{расч.} > F_{крит.}	0,96 < 4,019	Зависимость отсутствует	Приложение №1 табл.6

Таким образом, в результате проверки тесноты связи между результирующим показателем и всеми отобранными Оценщиком ценообразующими факторами мы пришли к выводу, что каждый из вышеперечисленных факторов в отдельности, за исключением фактора «наличие ж/дорожных путей» (расчётный показатель оказался меньше показателя критического см. таблицу №17), в различной степени влияет на значение стоимости 1 сотки и следовательно, все они будут включены в **регрессивную модель** при определении рыночной стоимости 1 сотки земельного участка входящего в объект оценки. Анализ возможного диапазона корректировок в данном случае не приводился поскольку определение рыночной стоимости земельного участка будет выполнен с помощью линейной регрессии методом наименьших квадратов. (см. раздел 4 данного отчёта).

4.3. Общая характеристика рынка производственно-складской недвижимости.

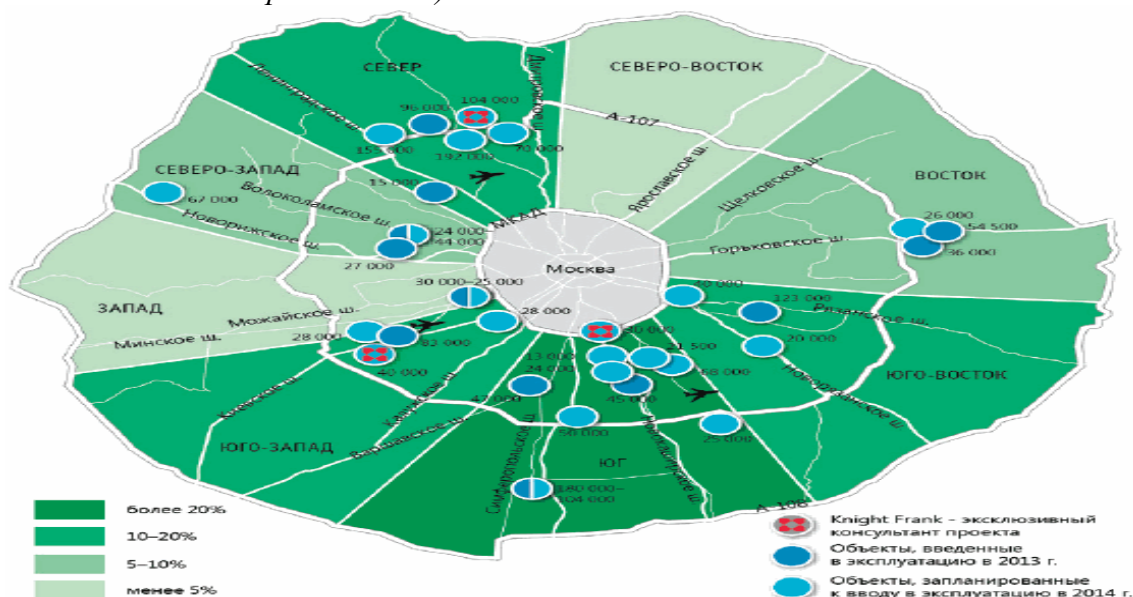
Объем поглощения качественных площадей на рынке производственно-складской недвижимости России достиг очередного исторического рекорд. В течение 2013 г. прирост качественных складских площадей в московском регионе составил порядка 10%: было введено в эксплуатацию около 730 тыс. м2, общий объем предложения составил 7,93 млн. м2. Объем поглощения качественных площадей на рынке производственно- складской недвижимости России достиг очередного исторического рекорда: в течение 2013 г. было

ареновано и куплено почти 1,8 млн м². Около 72% пришлось на московский регион (1,3 млн м²). Запрашиваемые ставки аренды (помещения класса А) оставались стабильными в течение года – на уровне 125–140 \$/ м²/год (операционные расходы 35-45\$). Рост курса доллара по отношению к рублю может привести к сокращению арендных ставок, номинированных в долларах, до 120–135 \$/м²/год. Запрашиваемые ставки аренды (помещения класса В) оставались в течение года – на уровне 110–120 \$/ м²/год (операционные расходы 25-40\$). Но не смотря на такую активность рынка, спрос на качественные помещения не падает. И данная тенденция сохраняется и 2014г. Более того наличие спроса на современные складские комплексы таков, что заполнения проектов арендаторами происходит еще на этапе строительства.

Предложение складской недвижимости.

В 2013 г. объем нового предложения качественных складских площадей московского региона составил около 762 тыс. м², а общий объем предложения достиг 7,93 млн м². В течение 2013 г. введено на 15% больше складских площадей, чем в 2012 г. Основной грузопоток в московский регион идет через Симферопольское шоссе и трассу «Москва-Дон» на юге Московской области и Ленинградское шоссе на севере. При этом основной объем предложения всегда был сосредоточен на южных (юг, юго-запад и юго-восток) направлениях. Там располагается в 2 раза больше площадей, чем на севере (север, северо-запад и северо-восток) области. При этом в настоящее время именно в северной части Подмосковья ведется активное строительство качественных объектов, и на 2014 г. к вводу заявлено порядка 930 тыс. м² – больше половины от общего объема предполагаемого годового ввода. Но даже несмотря на это, по результатам 2014 г. географическая концентрация площадей все равно останется прежней.

Рис. 4.2. Географическое распределение общего объема предложения складских площадей (по состоянию на I квартал 2014 г.).



Спрос на складскую недвижимость

Объем поглощения качественных площадей на рынке складской недвижимости московского региона достиг очередного исторического рекорда: в течение 2013 г. было арендовано и куплено почти 1,3 млн м². Общий объем сделок по России составил порядка 1,8 млн м², при этом объем поглощения складских площадей в Санкт-Петербурге составил около 13% от общего объема сделок на российском рынке, а на другие региональные города страны пришлось около 14%. Почти 36% совершенных в московском регионе сделок – это сделки с блоками площадью порядка 40 тыс. м² и больше. Средний размер сделки в московском

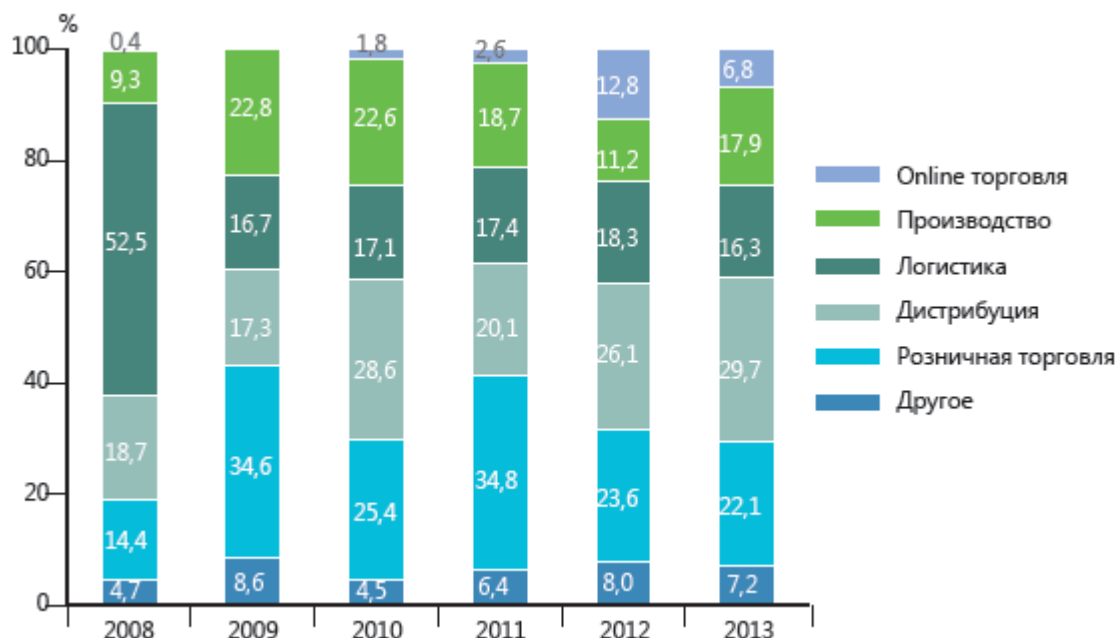
регионе вырос до 15 тыс. м² против 11 тыс.м² в 2011 г. и 13 тыс. м² в 2012 г. Объем сделок по покупке качественных площадей конечными пользователями почти в 1,8 раз больше, чем в предыдущем году, и составляет почти 500 тыс. м² по всей России (около 350 тыс. м² из них – в московском регионе). Стоит отметить, что такое увеличение произошло за счет большого размера сделок, а их количество при этом практически не изменилось по сравнению с 2012 г.

Рис.4.3.Распределение общего объема сделок по аренде и покупке складской недвижимости в регионах



Активность в части аренды и [приобретения складских площадей](#) в основном демонстрировали крупные торговые компании (операторы online и offline торговли, дистрибьюторы), в меньшей степени – производители. Пользователи складов становятся более избирательными: у большинства арендаторов есть строгий набор предъявляемых требований, удовлетворение которых позволяет им лучше оперировать на складе и снижать собственные издержки. С большей тщательностью арендаторы подходят к составлению договоров. Формат build-to-suit остается востребованным теперь не столько по причине дефицита спекулятивного предложения, сколько ввиду удобства для пользователя. Доля таких сделок в 2013 г. составила более 20%. На протяжении последних 2-х лет доля вакантных [складских площадей в московском](#) регионе не поднималась выше 2%. Сейчас рынок находится в сбалансированном состоянии: арендаторы и покупатели имеют возможность выбора складов в высокой стадии готовности, однако он все еще довольно ограничен, и собственники пока не идут на значительные уступки по ставкам аренды и ценам покупки. Важным событием на рынке качественной складской недвижимости России в 2013 г. стало увеличение активности в региональных городах. Наиболее привлекательные среди них – Екатеринбург, Новосибирск, а также Краснодар и Ростов-на-Дону. На эти четыре города в текущем году пришлось порядка 76% всего объема поглощения в региональных городах (без учета московского региона и Ленинградской области). Значительно выросло количество запросов на складские комплексы в Самаре, однако складской рынок города характеризуется низкой долей вакантных площадей, и на данный момент ведется активное строительство только одного объекта класса А. Важно отметить начало развития рынка качественной складской недвижимости в дальневосточном регионе страны. Так, в 2014 г. к вводу в эксплуатацию запланировано около 50 тыс. м² в логопарке «М60». Но не смотря на наличие вакантных площадей, спрос на качественные помещения не падает. При этом наличие спроса на [современные складские комплексы](#) позволяет ожидать заполнения проектов арендаторами еще на этапе строительства.

Рис.4.4.Распределение объема сделок по профилю бизнеса арендаторов и покупателей складов.



Сохраняется интерес российских владельцев крупнейшего частного капитала к инвестициям в складскую недвижимость. Объем инвестиций за прошедший год вырос почти в два раза – до уровня \$1,2 млрд. Рекордно высокие объемы поглощения, дефицит готовых к въезду объектов, повышение качества строительства, а также стабильный рост ставок аренды делают складские объекты все более привлекательным инвестиционным продуктом. В 2013 г. было осуществлено несколько крупных инвестиционных транзакций: приобретение группой «БИН» складского объекта в Томилино и портфеля компании MLP, покупка завода Tinkoff компанией «А+ Девелопмент», покупка компанией «Аквион» здания в складском комплексе «ПНК-Внуково», а также приобретение компанией RB Invest здания в складском комплексе «ПНК-Чехов – все это почти 15% от общего объема инвестиционных сделок в сегменте [коммерческой недвижимости](#).

Коммерческие условия на рынке производственно- складской недвижимости.

Запрашиваемые ставки аренды оставались стабильными в течение года – на уровне 125–140 \$/м2/год (для класса А) и 110–120 \$/м2/год (для класса В) . При росте курса доллара по отношению к рублю мы, вероятнее всего, увидим сокращение номинированных в долларах арендных ставок до уровня 110–135 \$/м2/год. При этом стоит отметить, что увеличивается количество [договоров аренды](#), где ставка номинируется в рублях. Данная тенденция сохраняется и на 1 кв. 2014г.

За 2013 г. арендные ставки практически не изменились; в 2014 г. ожидается связанный с динамикой курса валют коррекции в сторону понижения ставок в долларовом эквиваленте



Стала заметнее дифференциация ставок в зависимости от местоположения объекта: в начале года мы наблюдали значительный рост ставок на склады в непосредственной близости от МКАД. Кроме того, в зависимости от направления ставки могут отличаться на 10–15%: транспортная ситуация на восточных трассах сложнее, чем на севере и юге. Однако строительство новых трасс и расширение существующих уже сейчас оказывают определенное влияние, и многие направления становятся более востребованными с улучшением транспортной ситуации (как например, Новорязанское направление). Цена продажи сохраняется на прежнем уровне: для объектов класса А средняя цена предложения варьируется в пределах от \$700 до \$1200 за м², для класса В – от \$500 до \$800 за м² (с учетом НДС). Ставки капитализации также остались на уровне 2013 г., для лучших объектов на рынке этот показатель составляет порядка 13,5%. Однако несмотря на рост интереса инвесторов к сегменту складской и промышленной недвижимости, [инвестиционных сделок](#) на рынке немного и данный показатель скорее экспертный.

Прогноз.

В 2014 году ожидается сокращения спроса до уровня 900 тыс. м². При этом объем ввода в эксплуатацию будет находиться на рекордно высоких отметках: на 2014 г. заявлено к строительству около 1,7 млн м² качественных [складских площадей](#), из которых, по нашим оценкам, будут построены и введены в эксплуатацию около 1 млн м². Однако, вероятнее всего, доля вакантных площадей составит не более 5% к концу 2014 г.: примерно пятая часть запланированных объектов уже арендована или приобретена в собственность конечными пользователями. Вместе с тем возможно появление отдельных географических зон, где ситуация может отличаться от средней по рынку. Так, например, в северном направлении, где будет введено в эксплуатацию порядка 45% от всех строящихся складских помещений, возможен большой уровень вакантных площадей. Что касается сделок по аренде производственно-складских площадей, то в ближайшие 5 лет арендные ставки увеличатся максимум на 10%, из-за большого количества вводимых новых помещений высокого уровня

Рис.4.4.Спрос на рынке складской недвижимости московского региона превышает предложение площадей в построенных складских объектах.



Обзор подготовлен компанией Knight Frank.

4.3.1. Ценообразующие факторы на рынке аренды и продажи производственно-складской недвижимости.

4.3.1.1. Ценообразующие факторы на рынке продажи производственно-складской недвижимости.

Поскольку, как было принято ранее (см. раздел 2 и 3 данного отчёта) объектом оценки является производственно-складская база (единый объект), то в данном разделе рассмотрим, какие основные факторы (критерии) влияют на стоимость таких объектов как единых комплексов при продаже в Московской области, другими словами определим основные ценообразующие факторы.

Зависимость стоимости производственно-складских комплексов от ценообразующих факторов определялась с использованием *регрессионных моделей*. Для этого на начальном этапе анализа, была сформирована выборка из 32 объектов –аналогов выставленных на продажу на момент оценки.

В качестве результирующего показателя было выбрано значение средней стоимости производственно-складских комплексов. Кроме того, в распоряжении Оценщика имеется информация о следующих факторах:

- площадь производственно-складских помещений;
- класс зданий;
- площадь земельного участка;
- правовой статус земельного участка;
- направление от МКАД;
- удалённость от МКАД ;
- наличие коммуникаций;
- наличие ж/дорожных путей;
- наличие офисных помещений;
- наличие специализированных объектов недвижимости либо сооружений обеспечивающих производственный процесс.

Данные по всей выборке отражены в таблице №18.

таблице №18

№ п/п	Наименование	площадь производственно-складских помещений	класс	Площадь, сотки	Правовой статус з/у	Наличие офисных помещений	Направление от МКАД (шоссе)	Удалённость от МКАД, км	Наличие коммуникаций	наличие ж/дорожной ветки	Наличие спецздани е	Ст-ть
1	Производственно-складской комплекс	8000	B	1,4	собственн ость	имеются	Минское ш.	8	имеются все коммуни кации	отсутствуе т	отсутс твуют	170 000 000
2	Производственно-складской комплекс	1500	C	2,5	собственн ость	имеется	Ленинградс кое ш.	70	имеются все коммуни кации	отсутствуе т	отсутс твуют	63 567 990
3	Производственно-складской комплекс	1240	B+	0,25	собственн ость	имеется	Каширское ш.	8	имеются все коммуни кации	отсутствуе т	отсутс твуют	57 000 000
4	Производственно-складской комплекс	974	C	1,2	собственн ость	имеется	Ленинградс кое ш.	6	имеется	отсутствуе т	отсутс твуют	40 492 663
5	Производственно-складской комплекс	2300	C	1	собственн ость	имеется	Новорязанс кое ш.	10	имеются	отсутствуе т	отсутс твуют	75 000 000
6	Производственно-складской комплекс	1100	B	0,32	собственн ость	отсутству ют	Дмитровско е ш.	60	свет, вода, канализа ция	отсутсвую т	отсутс твуют	30 000 000
7	Производственно-складской комплекс	2500	B	0,37	собственн ость	имеется	Ярославско е ш.	125	имеется	отсутствуе т	имеетс я	23 000 000

8	Производственно-складской комплекс	4463	C	3,6	собственн ость	отсутству ют	Дмитровско е ш.	65	свет, вода, канализа ция	отсутствуе т	отсутс твуют	54 000 000
9	Производственно-складской комплекс	11058	B+	1	собственн ость	имеется	Каширское ш.	3	имеется	отсутству ют	имеетс я	325 447 998
10	Производственно-складской комплекс	6510	A+	1	собственн ость	имеется	Ярославско е ш.	20	имеется	отсутствуе т	отсутс твуют	137 634 735
11	Производственно-складской комплекс	5659	B	1,527	ПДА	имеется	Волоколамс кое ш.	15	имеется	"отсутству ют	"отсутс твуют	150 000 000
12	Производственно-складской комплекс	16000	B	3,74	собственн ость	имеется	Дмитровско е ш.	15	имеется	отсутствуе т	имеетс я	400 000 000
13	Производственно-складской комплекс	7886	A+	5,03	собственн ость	имеется	Новорязанс кое ш.	6	имеется	отсутству ют	имеетс я	562 440 000
14	Производственно-складской комплекс	31500	B	7,1	собственн ость	имеется	Горьковское ш.	40	имеется	отсутству ют	имеетс я	260 000 000
15	Производственно-складской комплекс	85000	B	8,5	собственн ость	имеется	Каширское ш.	90	имеется	отсутству ют	имеетс я	339 867 000
16	Производственно-складской комплекс	5500	A	2,5	собственн ость	имеется	Ярославско е ш.	5	имеется	отсутствуе т	отсутс твуют	209 000 000
17	Производственно-складской комплекс	13000	C	3,1	собственн ость	имеются	Егорьевское ш.	108	имеется	отсутствуе т	имеетс я	75 000 000
18	Производственно-складской комплекс	12100	B	5	собственн ость	имеется	Новорязанс кое ш.	70	имеется	имеется	отсутс твуют	69 001 200
19	Производственно-складской комплекс	1500	C	1,1	собственн ость	отсутствуе т	Щелковское ш.	30	электрич ество	отсутству ют	отсутс твуют	37 642 500
20	Производственно-складской комплекс	4500	B	0,3	собственн ость	имеется	Егорьевское ш.	10	имеется	отсутству ют	отсутс твуют	120 000 000
21	Производственно-складской комплекс	9150	A+	2	собственн ость	имеется	Дмитровско е ш.	14	имеется	отсутствуе т	имеетс я	670 000 000

22	Производственно-складской комплекс	10600	B	1	собственн ость	имеется	Ленинградс кое ш.	18	имеется	отсутству ют	отсутс твуют	363 868 000
23	Производственно-складской комплекс	7500	C	1	собственн ость	имеется	Егорьевское ш.	80	имеется	отсутству ют	"отсутс твуют	35 000 000
24	Производственно-складской комплекс	10755	A+	1,3	собственн ость	имеется	Щелковское ш.	17	имеется	отсутствуе т	отсутс твует	366 634 616
25	Производственно-складской комплекс	26043	B	6,15	собственн ость	имеется	Новорязанс кое ш.	70	имеется	имеется	имеетс я	300 000 000
26	Производственно-складской комплекс	4307	B	0,35	собственн ость	"отсутству ют	Новорязанс кое ш.	70	по границе	"отсутству ют	отсутс твует	90 000 000
27	Производственно-складской комплекс	40000	A+	10	собственн ость	имеется	Каширское ш.	220	имеется	"отсутству ют	имеетс я	374 960 000
28	Производственно-складской комплекс	5277	B	2,27	собственн ость	имеется	Симферопо льское ш.	90	имеется	отсутствуе т	отсутс твуют	94 064 200
29	Производственно-складской комплекс	26050	B	10,8	собственн ость	имеется	Новосовихи нское ш.	25	имеется	имеется	имеетс я	200 000 000
30	Производственно-складской комплекс	6800	B	1,1	собственн ость	имеется	Волоколамс кое ш.	100	имеется	отсутствуе т	имеетс я	70 000 000
31	Производственно-складской комплекс	2140	B	1,04	собственн ость	отсутству ют	Ленинградс кое ш.	10	имеется	отсутствуе т	отсутс твуют	227 700 000
32	Производственно-складской комплекс	3403	A	1	собственн ость	имеется	Каширское ш.	3	имеется	отсутству ют	отсутс твуют	100 153 693

Данные взяты с сайтов: www.zdanie.info

Как мы видим из таблица №18 большинство рассматриваемых факторов являются качественными / Для перевода качественных характеристик в количественные использовалось несколько методов.

Таблица №19

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора (критерия)	метод	Ранжирование	Основание для ранжирования
1	Общая площадь помещений	Преобразование не требуется	Количественные показатели	
2	Класс	Шкала качественных оценок 1-4	1- класс С; 2-класс В; 3- класс В+; 4-класс А 5-классА+.	п.2.4.2.Анализ рынка земельных участков Московской области
3	Площадь земельного участка	Преобразование не требуется	Количественные показатели	
4	правовой статус	Шкала качественных оценок 1-4	1- право краткосрочной аренды; 2-право среднесрочной аренды; 3- право долгосрочной аренды; 4- право собственности.	п.2.4.2.Анализ рынка земельных участков Московской области
5	Наличие офисных помещений	Метод кодирования	0- отсутствует 1- имеется	
6	Направление от МКАД	Шкала качественных оценок 1-9	1- Горьковское, Щелковское; 2-Варшавское,Каширское Симферопольское; 3-Ярославское; 4- Новорязанское 5- Киевское, Калужская; 6-Волоколамское, Новорижское, Можайское. 7- Дмитровское; 8- Минское; 9- Ленинградское;	п.2.4.2.Анализ рынка земельных участков Московской области
7	Удаленность от МКАД	Преобразование не требуется	Количественные показатели	
8	наличие коммуникаций	Шкала качественных оценок 1-5	0-отсутствуют коммуникации ; 1- имеются по границе; 2- имеется один вид инженерных сетей; 3- имеется два вида инженерных сетей; 4- имеется три вида инженерных сетей;	п.2.4.2.Анализ рынка земельных участков Московской области

			5- имеются все коммуникации (электричество, вода, канализация, газ).	
9	Наличие ж/дорожных путей	Метод кодирования	0- отсутствует 1- имеется	
10	Наличие специализированных зданий и сооружений	Метод кодирования	0- отсутствует 1- имеется	

В таблице №20 представлена преобразованная информация по факторным переменным в количественном виде:

Таблице №20

№ п/п	Наименование	площадь производственно-складских помещений	класс	Площадь, сотки	Правовой статусу	Наличие офиса	Наличие автостоянки	Удалённость от МКАД, км	Наличие коммуникаций	наличие ж/дорожной сети	Наличие спецзданий	Ст-ть, руб. без учёта НДС
		X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	X ₆	X ₇	X ₈	X ₉	X ₁₀	Y
1	ПСК	8000	2	1,4	4	1	8	8	5	0	0	170 000 000
2	ПСК	1500	1	2,5	4	0	9	70	5	0	0	63 567 990
3	ПСК	1240	3	0,25	4	1	5	8	5	0	0	57 000 000
4	ПСК	974	1	1,2	4	1	9	6	5	0	0	40 492 663
5	ПСК	2300	1	1	4	1	4	10	5	0	0	75 000 000
6	ПСК	1100	2	0,32	4	0	7	60	4	0	0	30 000 000
7	ПСК	2500	2	0,37	4	1	3	125	5	0	1	23 000 000
8	ПСК	4463	1	3,6	4	0	7	65	4	0	0	54 000 000
9	ПСК	11058	3	1	4	1	5	3	5	0	1	325 447 998
10	ПСК	6510	5	1	4	1	3	20	5	0	0	137 634 735

11	ПСК	5659	2	1,527	3	1	6	15	5	0	0	150 000 000
12	ПСК	16000	2	3,74	4	1	7	15	5	0	1	400 000 000
13	ПСК	7886	5	5,03	4	1	4	6	5	0	1	562 440 000
14	ПСК	31500	2	7,1	4	1	2	40	5	0	1	260 000 000
15	ПСК	85000	2	8,5	4	1	5	90	5	0	1	339 867 000
16	ПСК	5500	4	2,5	4	1	3	5	5	0	0	209 000 000
17	ПСК	13000	1	3,1	4	1	4	108	5	0	1	75 000 000
18	ПСК	12100	2	5	4	1	4	70	5	1	0	69 001 200
19	ПСК	1500	1	1,1	4	0	2	30	2	0	0	37 642 500
20	ПСК	4500	2	0,3	4	1	4	10	5	0	0	120 000 000
21	ПСК	9150	5	2	4	1	7	14	5	0	1	670 000 000
22	ПСК	10600	2	1	4	1	9	18	5	0	0	363 868 000
23	ПСК	7500	1	1	4	1	4	80	5	0	0	35 000 000
24	ПСК	10755	5	1,3	4	1	2	17	5	0	0	366 634 616
25	ПСК	26043	2	6,15	4	1	4	70	5	1	1	300 000 000
26	ПСК	4307	2	0,35	4	0	4	70	2	0	0	90 000 000
27	ПСК	40000	5	10	4	1	5	220	5	0	1	374 960 000
28	ПСК	5277	2	2,27	4	1	5	90	5	0	0	94 064 200
29	ПСК	26050	2	10,8	4	1	2	25	5	1	1	200 000 000
30	ПСК	6800	2	1,1	4	1	6	100	5	0	1	70 000 000
31	ПСК	2140	2	1,04	4	0	9	10	5	0	0	227 700 000
32	ПСК	3403	4	1	4	1	5	3	5	0	0	100 153 693

Далее была проведена проверка наличия зависимости между каждой факторной переменной x_i ($1 \leq i \leq 10$) и результирующим показателем Y . Для этого были рассчитаны коэффициенты корреляции для количественных показателей (площадь помещений, площадь земельного участка, удалённость от МКАД), коэффициента

ранговой корреляции Спирмина для ранговых показателей (направления МКАД, категория, правовой статус, наличие коммуникаций, класс) и был проведён однофакторный дисперсионный анализ для определения наличия связи между результирующим показателем (стоимость объекта) и двухуровневым ранговым фактором «наличие ж/дорожного пути», «наличие офисных помещений», «Наличие специализированных зданий и сооружений» .

Для определения данных показателей Оценщики воспользовались встроенными возможностями MS Excel. Расчёты данных показателей даны в Приложении 1 (табл.7,8,9,10,11,12,13,14,15,16) данного отчёта. Результаты данного анализа приведены в таблице №21.

Таблице №21

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора (критерия)	Расчётный показатель	Расчетная формула	Критерии	Значение показателя	Вывод	Примечание
1	Общая площадь помещений	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{s_1 s_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,6850	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.11
2	Класс	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{s_1 s_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,6484	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.7
3	Площадь земельного участка	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{s_1 s_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,5710	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.12
4	правовой статус	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{s_1 s_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,5458	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.8
5	Наличие офисных помещений	однофакторный дисперсионный анализ	$F_{расч} = \frac{\frac{1}{m-1} \sum_{j=1}^m n_j (\bar{X}_j - \bar{X})^2}{\frac{1}{n-m} \sum_{j=1}^m (n_j - 1) \sigma_j^2}$	$F_{расч} > F_{крит.}$	3,95 < 4,17	Зависимость отсутствует	Приложение №1 табл.14
6	Направление от МКАД	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{s_1 s_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,5452	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.9
7	Удаленность от МКАД	коэффициент ранговой корреляции	$\hat{r}_{yx} = \frac{\overline{xy} - \bar{x} \cdot \bar{y}}{\hat{\sigma}_x \cdot \hat{\sigma}_y}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	-0,7645	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.13
8	наличие коммуникаций	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{s_1 s_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,5723	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.10

9	Наличие ж/дорожных путей	однофакторный дисперсионный анализ	$F_{расч} = \frac{\frac{1}{m-1} \sum_{j=1}^m n_j (\bar{X}_j - \bar{X})^2}{\frac{1}{n-m} \sum_{j=1}^m (n_j - 1) \sigma_j^2}$	$F_{расч} > F_{крит.}$	$0,00005 < 4,17$	Зависимость отсутствует	Приложение №1 табл.15
10	Наличие специализированных зданий и сооружений	однофакторный дисперсионный анализ	$F_{расч} = \frac{\frac{1}{m-1} \sum_{j=1}^m n_j (\bar{X}_j - \bar{X})^2}{\frac{1}{n-m} \sum_{j=1}^m (n_j - 1) \sigma_j^2}$	$F_{расч} > F_{крит.}$	$11,45 > 4,17$	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.16

Таким образом, в результате проверки тесноты связи между результирующим показателем и всеми отобранными Оценщиком ценообразующими факторами мы пришли к выводу, что каждый из вышеперечисленных факторов в отдельности, за исключением фактора «наличие ж/дорожных путей» и «наличие офисных помещений» (расчётный показатель оказался меньше показателя критического см. таблицу №21), в различной степени влияет на значение стоимости объектов следовательно, все они будут включены в **регрессионную модель** при определении рыночной стоимости производственно-складской базы. Анализ возможного диапазона корректировок в данном случае не приводился поскольку определение рыночной стоимости производственно-складской базы как единого объекта будет выполнен с помощью линейной регрессии методом наименьших квадратов. (см. раздел 5.2 данного отчёта).

4.3.1.2. Ценообразующие факторы на рынке аренды производственно-складской недвижимости.

Поскольку, как было принято ранее (см. раздел 2 и 3 данного отчёта) объектом оценки является производственно-складская база (единый объект), то в данном разделе рассмотрим, какие основные факторы (критерии) влияют на стоимость аренды таких объектов как единых комплексов в Московской области, другими словами определим основные ценообразующие факторы.

Зависимость стоимости аренды производственно-складских комплексов от ценообразующих факторов определялась с использованием *регрессионных моделей*. Для этого на начальном этапе анализа, была сформирована выборка из 15 объектов –аналогов выставленных на для сдачи в аренду на момент оценки.

В качестве результирующего показателя было выбрано значение средней стоимости аренды производственно-складских комплексов в месяц. Кроме того, в распоряжении Оценщика имеется информация о следующих факторах:

- площадь производственно-складских помещений;
- класс зданий;
- площадь земельного участка;
- правовой статус земельного участка;
- площадь офисных помещений (если таковы имеются);
- направление от МКАД;
- удалённость от МКАД;
- наличие коммуникаций;
- наличие ж/дорожных путей;
- наличие специализированных объектов недвижимости либо сооружений обеспечивающих производственный процесс.
- операционные затраты (включены или не включены в арендную ставку).

Вся вышеперечисленная информация приведена в **табл.№22**

Таблица №22

№ п/п	Наименование	площадь производств енно- складских помещений	клас с	Площа дь,сотк и	Правово й статус з/у	офисн ые поме щени я, м2	Направлен ие от МКАД (шоссе)	Уда лённ ость от МК АД,к м	Наличие коммуник аций	наличи е ж/доро жной ветки	Нали чие спец здани е	операц ионные затраты,	цена аренды, руб в месяц, без учёта НДС
1	Производственно-складской комплекс	1126	В	0,5	собственн ость	0	Дмитровское ш.	4	электричест во	отсутств ует	отсутс твует	не входят	390 000
2	Производственно-складской комплекс	1842	В+	0,5	собственн ость	200	Каширское ш.	14	имеются все коммуникац ии	отсутств ует	имеетс я	не входят	767 500
3	Производственно-складской комплекс	490	В	0,17	собственн ость	100	Ярославское ш.	7	имеются все коммуникац ии	отсутств ует	отсутс твует	не входят	300 000
4	Производственно-складской комплекс	3500	А	1	собственн ость	100	Ярославское ш.	80	имеются все коммуникац ии	имеются	отсутс твует	входят	735 000
5	Производственно-складской комплекс	720	В	0,15	собственн ость	50	Ленинградско е ш.	70	имеются все коммуникац ии	отсутств ует	отсутс твует	не входят	132 000
6	Производственно-складской комплекс	1290	В	0,5	ПСА	0	Ленинградско е ш.	12	имеются все коммуникац ии	отсутств ует	отсутс твует	входят	454 250
7	Производственно-складской комплекс	61550	А+	6	собственн ость	695,2	Новорязанско е ш.	19	имеются все коммуникац ии	имеются	имеетс я	входят	24 209 667

8	Производственно-складской комплекс	6000	B	1	собственн ость	200	Ленинградско е ш.	3	отсутствую т	отсутств ует	отсутс твует	входят	1 750 000
9	Производственно-складской комплекс	3021	B+	1	собственн ость	100	Новорязанско е ш.	50	имеются все коммуникац ии	имеются	отсутс твует	не входят	599 920
10	Производственно-складской комплекс	1500	B+	0,45	собственн ость	100	Киевское ш.	70	имеются все коммуникац ии	отсутств ует	отсутс твует	входят	437 500
11	Производственно-складской комплекс	4440	B	1,18	собственн ость	735	Горьковское ш.	24	имеются все коммуникац ии	отсутств ует	отсутс твует	входят	888 000
12	Производственно-складской комплекс	2500	B	1	собственн ость	150	Новорязанско е ш.	25	имеются все коммуникац ии	отсутств ует	отсутс твует	входят	760 417
13	Производственно-складской комплекс	806	B+	0,216	собственн ость	20	Дмитровское ш.	12	имеются все коммуникац ии	отсутств ует	отсутс твует	не входят	350 000
14	Производственно-складской комплекс	150000	A+	10	собственн ость	3000	Каширское ш.	120	имеются все коммуникац ии	имеются	имеетс я	входят	20 862 500
15	Производственно-складской комплекс	7000	A	3,5	собственн ость	2500	Рязанское ш.	40	имеется	отсутств ует	имеетс я	входят	1 400 000
16	Производственно-складской комплекс	600	C	0,2	ПДА	0	Ярославское ш.	35	отсутствую т	отсутств ует	отсутс твует	не входят	90 000
17	Производственно-складской комплекс	2085	A	0,3	собственн ость	300	Горьковское ш.	20	имеются все коммуникац ии	отсутств ует	отсутс твует	не входят	573 375

18	Производственно-складской комплекс	6800	A	0,45	собственн ость	1000	Новорижское ш.	100	имеются все коммуникации	отсутствует	отсутствует	входят	1 224 000
19	Производственно-складской комплекс	1140	A	1,6	собственн ость	190	Симферопольское ш.	55	имеются все коммуникации	отсутствует	отсутствует	входят	824 600
20	Производственно-складской комплекс	1425	B	0,2	собственн ость	500	Новорязанское ш.	80	имеются все коммуникации	отсутствует	отсутствует	не входят	280 725
21	Производственно-складской комплекс	3200	B+	1	собственн ость	200	Новорязанское ш.	25	имеются все коммуникации	отсутствует	имеется	входят	880 000
22	Производственно-складской комплекс	720	B+	0,2	ПДА	50	Новорязанское ш.	12	"имеются все коммуникации	отсутствует	отсутствует	входят	329 700
23	Производственно-складской комплекс	1500	A	0,5	собственн ость	250	Ленинградское ш.	24	имеются все коммуникации	отсутствует	отсутствует	входят	645 000
24	Производственно-складской комплекс	7000	A	1	собственн ость	2000	Ленинградское ш.	24	имеются все коммуникации	отсутствует	отсутствует	входят	204 170
25	Производственно-складской комплекс	4000	A	3,2	собственн ость	1250	Пятницкое шг.	4	имеются все коммуникации	отсутствует	отсутствует	входят	2 205 000
26	Производственно-складской комплекс	67288	A+	12,66	собственн ость	1000	Новорижское ш.	2	имеются все коммуникации	имеются	имеется	входят	17 074 330
27	Производственно-складской комплекс	50000	A+	10	собственн ость	7250	Новорязанское ш.	28	имеются все коммуникации	отсутствует	имеется	входят	25 000 000

									ии				
28	Производственно-складской комплекс	3000	А	3	собственн ость	1500	Ленинградско е ш.	20	имеются все коммуникац ии	отсутств ует	отсутс твует	входят	1 050 000

Данные взяты с сайтов: www.prom-zona.ru

Как мы видим из таблицы №22 большинство рассматриваемых факторов являются качественными . Для перевода качественных характеристик в количественные использовалось несколько методов.

Таблица №23

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора (критерия)	метод	Ранжирование	Основание для ранжирования
1	Общая площадь помещений	Преобразование не требуется	Количественные показатели	
2	Класс	Шкала качественных оценок 1-4	1- класс С; 2-класс В; 3- класс В+; 4-класс А 5-классА+.	п.2.4.2.Анализ рынка земельных участков Московской области
3	Площадь земельного участка	Преобразование не требуется	Количественные показатели	
4	правовой статус	Шкала качественных оценок 1-4	1- право краткосрочной аренды; 2-право среднесрочной аренды; 3- право долгосрочной аренды; 4- право собственности.	п.2.4.2.Анализ рынка земельных участков Московской области
5	Наличие офисных помещений,м2	Преобразование не требуется	Количественные показатели	
6	Направление от МКАД	Шкала качественных оценок 1-9	1- Варшавское, Каширское, Симферопольское; 2-Горьковское, Щелковское; 3- Новорязанское; 4- Ленинградское; 5- Минское; 6-Киевское, Калужская; 7- Волоколамское, Новорижское, Можайское 8- Ярославское; 9- Дмитровское;.	п.2.4.2.Анализ рынка земельных участков Московской области
7	Удаленность от МКАД	Преобразование не требуется	Количественные показатели	
8	наличие коммуникаций	Шкала качественных оценок 1-5	0-отсутствуют коммуникации ; 1- имеются по границе; 2- имеется один вид инженерных сетей; 3- имеется два вида инженерных сетей; 4- имеется три вида	п.2.4.2.Анализ рынка земельных участков Московской области

			инженерных сетей; 5- имеются все коммуникации (электричество, вода, канализация, газ).	
9	Наличие ж/дорожных путей	Метод кодирования	0- отсутствует 1- имеется	
10	Наличие специализирован ных зданий и сооружений	Метод кодирования	0- отсутствует 1- имеется	
11	Операционные затраты (коммунальные платежи)	Метод кодирования	0- не входят 1- входят	

В таблице №24 представлена преобразованная информация по факторным переменным в количественном виде:

Таблица №24

№ п/п	Наименование	площадь производственно- складских помещений	класс	Площадь, с/отки	Правовой статус с/у	Наличие офисных помещений, м2	Направление от МКА Д (шоссе)	Удалённость от МК АД, км	Наличие коммунальных каций	наличие ж/д оружно й ветки	Наличие специальных зданий	операционные затраты,	Ст-ть
		X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	X ₆	X ₇	X ₈	X ₉	X ₁₀	X ₁₁	Y
1	Производственно-складской комплекс	1126	2	0,5	4	0	9	4	3	0	0	0	390 000
2	Производственно-складской комплекс	1842	3	0,5	4	200	1	14	5	0	1	0	767 500
3	Производственно-складской компл	490	2	0,17	4	100	8	7	5	0	0	0	300 000

	екс												
4	Производственно-складской комплекс	3500	4	1	4	100	8	80	5	1	0	0	735 000
5	Производственно-складской комплекс	720	2	0,15	4	50	5	70	5	0	0	0	132 000
6	Производственно-складской комплекс	1290	2	0,5	2	0	5	12	5	0	0	1	454 250
7	Производственно-складской комплекс	61550	5	6	4	695,2	3	19	5	1	1	1	24 209 667
8	Производственно-складской комплекс	6000	2	1	4	200	5	3	0	0	0	1	1 750 000
9	Производственно-складской комплекс	3021	3	1	4	100	3	50	5	1	0	0	599 920
10	Производственно-складской комплекс	1500	3	0,45	4	100	4	70	5	0	0	1	437 500

11	Производственно-складской комплекс	4440	2	1,18	4	735	2	24	5	0	0	1	888 000
12	Производственно-складской комплекс	2500	2	1	4	150	3	25	5	0	0	1	760 417
13	Производственно-складской комплекс	806	3	0,216	4	20	9	12	5	0	0	0	350 000
14	Производственно-складской комплекс	150000	5	10	4	3000	1	120	5	1	1	1	20 862 500
15	Производственно-складской комплекс	7000	4	3,5	4	2500	1	40	5	0	1	1	1 400 000
16	Производственно-складской комплекс	600	1	0,2	3	0	8	35	0	0	0	0	90 000
17	Производственно-складской комплекс	2085	4	0,3	4	300	2	20	5	0	0	0	573 375
18	Производственно-складской комплекс	6800	4	0,45	4	1000	7	100	5	0	0	1	1 224 000

	екс												
19	Производственно-складской комплекс	1140	4	1,6	4	190	1	55	5	0	0	1	824 600
20	Производственно-складской комплекс	1425	2	0,2	4	500	3	80	5	0	0	0	280 725
21	Производственно-складской комплекс	3200	3	1	4	200	3	25	5	0	1	1	880 000
22	Производственно-складской комплекс	720	3	0,2	3	50	3	12	5	0	0	1	329 700
23	Производственно-складской комплекс	1500	4	0,5	4	250	5	24	5	0	0	1	645 000
24	Производственно-складской комплекс	7000	4	1	4	2000	5	24	5	0	0	1	204 170
25	Производственно-складской комплекс	4000	4	3,2	4	1250	7	4	5	0	0	1	2 205 000

26	Производственно-складской комплекс	67288	5	12,66	4	1000	7	2	5	1	1	1	17 074 330
27	Производственно-складской комплекс	50000	5	10	4	7250	3	28	5	0	1	1	25 000 000
28	Производственно-складской комплекс	3000	4	3	4	1500	5	20	5	0	0	1	1 050 000

Далее была проведена проверка наличия зависимости между каждой факторной переменной x_i ($1 \leq i \leq 11$) и результирующим показателем Y . Для этого были рассчитаны коэффициенты корреляции для количественных показателей (общая площадь помещений, площадь земельного участка, площадь офисных помещений, удалённость от МКАД), коэффициента ранговой корреляции Спирмина для ранговых показателей (направления МКАД, правовой статус, наличие коммуникаций, класс) и был проведён однофакторный дисперсионный анализ для определения наличия связи между результирующим показателем (стоимость объекта) и двухуровневым ранговым фактором «наличие ж/дорожного пути», «операционные затраты», «Наличие специализированных зданий и сооружений».

Для определения данных показателей Оценщики воспользовались встроенными возможностями MS Excel. Расчёты данных показателей даны в Приложении 1 (табл.№17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27) данного отчёта. Результаты данного анализа приведены в таблице №25.

Таблица №25

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора (критерия)	Расчётный показатель	Расчетная формула	Критерии	Значение показателя	Вывод	Примечание
1	Общая площадь помещений	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{x_1y} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,846	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.21
2	Класс	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{x_2y} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,6613	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.17

3	Площадь земельного участка	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{R_1 R_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,0323	Зависимость отсутствует	Приложение №1 табл.22
4	правовой статус	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{R_1 R_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,0123	Зависимость отсутствует	Приложение №1 табл.18
5	Площадь офисных помещений	коэффициент корреляции	$\hat{r}_{yx} = \frac{\overline{xy} - \bar{x} \cdot \bar{y}}{\hat{\sigma}_x \cdot \hat{\sigma}_y}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,661	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.24
6	Направление от МКАД	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{R_1 R_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,5642	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.19
7	Удаленность от МКАД	коэффициент корреляции	$\hat{r}_{yx} = \frac{\overline{xy} - \bar{x} \cdot \bar{y}}{\hat{\sigma}_x \cdot \hat{\sigma}_y}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	-0,810	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.23
8	наличие коммуникаций	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{R_1 R_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,5134	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.20
9	Наличие ж/дорожных путей	однофакторный дисперсионный анализ	$F_{\text{расч}} = \frac{\frac{1}{m-1} \sum_{j=1}^m n_j (\bar{X}_j - \bar{X})^2}{\frac{1}{n-m} \sum_{j=1}^m (n_j - 1) \hat{\sigma}_j^2}$	$F_{\text{расч}} > F_{\text{крит}}$	2,07 < 4,14	Зависимость отсутствует	Приложение №1 табл.25
10	Наличие специализированных зданий и сооружений	однофакторный дисперсионный анализ	$F_{\text{расч}} = \frac{\frac{1}{m-1} \sum_{j=1}^m n_j (\bar{X}_j - \bar{X})^2}{\frac{1}{n-m} \sum_{j=1}^m (n_j - 1) \hat{\sigma}_j^2}$	$F_{\text{расч}} > F_{\text{крит}}$	4,97 > 4,14	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.26
11	Операционные затраты	однофакторный дисперсионный анализ	$F_{\text{расч}} = \frac{\frac{1}{m-1} \sum_{j=1}^m n_j (\bar{X}_j - \bar{X})^2}{\frac{1}{n-m} \sum_{j=1}^m (n_j - 1) \hat{\sigma}_j^2}$	$F_{\text{расч}} > F_{\text{крит}}$	7,56 > 4,14	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.27

Таким образом, в результате проверки тесноты связи между результирующим показателем и всеми отобранными Оценщиком ценообразующими факторами мы пришли к выводу, что каждый из вышеперечисленных факторов в отдельности, за исключением факторов «наличие ж/дорожных путей», «площадь земельного участка», «правовой статус» (расчётные показатели оказались меньше показателя критического см. таблицу №25), в различной степени влияет на значение стоимости объектов следовательно, все они будут включены в **регрессивную модель** при определении рыночной стоимости аренды объект оценки. Анализ возможного диапазона корректировок в данном случае не приводился поскольку определение рыночной стоимости аренды объекта оценки будет выполнен с помощью линейной регрессии методом наименьших квадратов. (см. раздел 5 данного отчёта).

РЕЗЮМЕ:

1. В настоящее время наиболее востребована земля под производственную застройку площадью от 1 до 20 га. На сегодняшний день стоимость земель под производственную застройку назначения варьируется от 45 тыс. руб. - 900 тысяч рублей за сотку. В зависимости от направления, удалённости от МКАД, наличие коммуникаций и т.д. традиционно самая дорогая земля по Волоколамскому, Новорижскому, Можайскому шоссе, самая низкая стоимость за сотку земельного участка по Новорязанскому шоссе.. Основными ценообразующими факторами являются: направление от МКАД, удалённость от МКАД, категория з/у, правовой статус, площадь и наличие коммуникаций.

2. В настоящее время наиболее востребованы производственно-складские комплексы класса «А» и «В». На сегодняшний день для объектов класса А - цена предложения варьируется в пределах от \$700 до \$1200 за м², для класса В – от \$500 до \$800 за м² (с учетом НДС). Ставки капитализации для лучших объектов на рынке этот показатель составляет порядка 13,5%. Традиционно самые дорогие производственно-складская недвижимость по Волоколамскому, Новорижскому, Можайскому шоссе, самые низкие цены по Новорязанскому шоссе. Основными ценообразующими факторами являются: класс помещений, направление от МКАД, удалённость от МКАД, категория з/у, правовой статус з/у, наличие коммуникаций, площадь помещений, площадь земельного участка, наличие специализированных зданий и сооружений (котельные, ТП, очистные сооружения и т.д.).

3. Запрашиваемые ставки аренды (помещения класса А) оставались стабильными в течение года – на уровне 125–140 \$/м²/год (операционные расходы 35-45\$). Рост курса доллара по отношению к рублю может привести к сокращению арендных ставок, номинированных в долларах, до 120–135 \$/м²/год. Запрашиваемые ставки аренды (помещения класса В) оставались в течение года – на уровне 110–120 \$/м²/год (операционные расходы 25-40\$). Основными ценообразующими факторами являются: класс помещений, направление от МКАД, удалённость от МКАД, наличие коммуникаций, площадь производственно-складских помещений, наличие и площадь офисных помещений, наличие специализированных зданий и сооружений (котельные, ТП, очистные сооружения и т.д.).

Источники информации: Компания «Blackwood real estate», Компания «Решу Lane Realty», компания «Fleming Family & Partners» а/н «МИЕЛЬ», Консалтинговая компания А.Т.Kearney, компания «United Realty Group», информационный портал «Интерфакс-Недвижимость», информационный портал «Zdanie.info», Swiss Appraisal, <http://rbpinfo.ru>, [rway](http://rway.ru), Knight Frank..

4.4. Анализ достаточности и достоверности информации.

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1)», Оценщик должен произвести Анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а так же не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчёта об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком не была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. Оценщик принял ряд существенных допущений и

ограничивающих условий (см. 1.5 Отчёта). В рамках представленных допущений, информацию, использованную Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

5. Базовые понятия и технология оценки

5.1. Базовые понятия

В соответствии с задачей оценки, рыночная стоимость Объекта оценки, определялась на основе Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утверждённые Приказом Минэкономразвития России №256, №255, №254 от 20.07.2007г.).

А также на основе Международных стандартов оценки (МСО2005) и Европейских Стандартов Оценки Недвижимости (TEGOVA), как общепринятых принципов международного права, являющиеся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации составной частью правовой системы РФ.

5.2. Определение вида стоимости в контексте цели оценки.

В соответствии с п.7 ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №255, при определении стоимости имущества должника в **ходе процедур банкротства**, Оценщиком определяется рыночная стоимость.

В соответствии с п.4 ст.132 Федеральный закон о несостоятельности (банкротстве) от 02.11.2002г №127-ФЗ, «... Начальная цена продажи **социально значимых объектов** устанавливается на основании определённой в соответствии с отчётом об оценке их рыночной стоимости ...»

Понятие рыночной стоимости:

В соответствии с ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №255:

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

- 1). Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2.) Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3.) Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4). Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5). Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Или согласно ст.3 ФЗ от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001г. №178-ФЗ, от 21.03.2002г. №31-ФЗ, от 14.11.2002г. №143-ФЗ), рыночная стоимость это - наиболее вероятная, по состоянию на указанную дату стоимость, которая обеспечит переход права собственности от продавца к покупателю на следующих условиях:

- 1). Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2). Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- 3). Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4). Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5). Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- 1). При изъятии имущества для государственных нужд;
- 2). При определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- 3). При определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- 4). При определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- 5). При определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- 6). При определении стоимости безвозмездно полученного имущества».

5.3. Процедура оценки

В практике оценки, для определения рыночной стоимости, выработаны и используются три подхода к оценке стоимости недвижимости: затратный, доходный и рыночный или как его еще называют подход с точки зрения сравнимых продаж.

Различные методы оценки, основанные на этих подходах, имеют свои преимущества и недостатки, поэтому обычно используются все три подхода, а затем проводится сравнительный анализ полученных результатов для окончательного вывода о величине стоимости, или обосновывается отказ от применения подходов к оценке объекта оценки.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устаревания. Затратный подход основан на принципе: «Потенциальный инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания, без неоправданных задержек по времени.

В соответствии с п.23 ФСО №1: «затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным

или экономическим устареванием, при применении подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания».

Данный метод оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости (оборудования).

Данная процедура включает следующие основные этапы:

- 1). Определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки.
- 2). Определение физического износа в зависимости от утраты товарной стоимости и наличие различных дефектов в результате эксплуатации.
- 3). Определение экономического и функционального устаревания.
- 4). Оценка рыночной стоимости улучшений с учетом всех видов износа.
- 5). К полученной величине прибавляется рыночная стоимость земельного участка, на котором расположены улучшения, как условно незастроенного.

Сравнительный подход

Сравнительный подход- это способ оценки путем анализа цен сделок с объектами-аналогами после внесения поправок на их отличия от объекта оценки. Этот метод основан на посылке, что покупатели выбирают товар путем сравнения, т.е. этот метод основан на принципе замещения. Другими словами, он основан на предпосылке, что разумный покупатель не будет платить за товар больше денег, чем требуется для приобретения товара аналогичного качества и полезности. Этот метод предусматривает сбор данных об объектах, близких по своим качествам к оцениваемому.

В соответствии с п.22 ФСО №1: «сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

Доходный подход

Доходный подход – это способ оценки, основанный на определении текущей стоимости будущих доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основан на принципе ожидания, который гласит, что разумный покупатель (инвестор) приобретает объекты недвижимости, с целью получения дохода в будущем. Другими словами стоимость может быть определена как сегодняшняя ценность прав на получение будущих доходов или иных благ.

В соответствии с п.21 ФСО №1: «доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект

оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

А) 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;

Б) 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;

В) 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;

Г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а так же доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки».

Согласование расчетных результатов

Заключительным шагом в процессе оценки является сопоставимый анализ показателей стоимости, полученный различными методами с тем, чтобы сделать окончательный вывод о величине стоимости объекта. В ходе этого анализа рассматриваются преимущества и недостатки каждого из примененных методов в отношении оцениваемой недвижимости и рынка в целом. В итоге формируется заключительный вывод о величине стоимости, являющийся конечным итогом всей работы.

5.4 Обоснование используемых стандартов оценки.

Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утверждённые Приказом Минэкономразвития России №256, №255, №254 от 20.07.2007г.), использовались нами при определении вида стоимости Объекта оценки и подходов к оценке.

Применение Международных стандартов оценки (МСО2005) и Европейских Стандартов Оценки Недвижимости (TEGOVA) связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, принимаемые при проведении работ по оценке.

Работа выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов Российской Федерации.

6. Определение рыночной стоимости права на земельный участок.

6.1. Методики оценки земельного участка.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, при определении рыночной стоимости земельных участков используются методы: **сравнения продаж, выделения, распределения, капитализации земельной ренты, остатка, предполагаемого использования.**

На сравнительном подходе основаны методы сравнения продаж, выделения, распределения. На доходном подходе основаны методы капитализации земельной ренты, остатка, предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методах остатка и выделения.

Метод сравнения продаж

Описание данного метода существенно отличается от общепринятого. Прежде всего оно сфокусировано на «цене сделок», а в отсутствие такой информации не только

допускается использование информации о ценах спроса и предложения, но и описывается порядок внесения корректировок в характеристики аналогов.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод выделения

Данный метод можно рассматривать как одну из разновидностей известного метода соотношения, применяемого в случаях, когда известны стоимость аналогичных застроенных и незастроенных земельных участков. При этом возможно построить ряд соотношений: стоимости застроенного земельного участка к стоимости незастроенного, стоимости земельного участка к стоимости расположенного на нем здания, и т. д.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом — кв., куб., пог. м, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора — величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Здесь обращает на себя внимание наличие ряда не вполне устоявшихся и общепринятых определений, а также параметров, значения которых могут изменяться в достаточно широких пределах. Это может привести к получению сильно смещенных результатов оценки. Каких-либо способов контроля точности и достоверности результатов оценки здесь не предлагается, так как и критериев определения ее адекватности.

Метод распределения

Данный метод фактически также является одной из разновидностей метода соотнесения, и к нему в полной мере относятся комментарии, приведенные в предыдущем разделе.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

При отсутствии в исходно-разрешительной документации данных о сроках строительства и реализации проекта, применяются средние значения в зависимости от проектируемой площади здания:

- до 1000 кв. м. — 1 год;
- от 1001 до 10 000 кв. м. — 2 года;
- от 10 001 до 30 000 — 3 года;
- свыше 30 000 — 4 года.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Приведенные здесь методы оценки земельных участков указаны в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков. Этот документ, исходя из названия, носит **рекомендательный характер** и не исчерпывает перечень методов по определению рыночной стоимости земельных участков, особенно в городах.

6.2 Расчет возможной стоимости земельного участка как условно освобождённого методом сравнимых продаж.

Как уже отмечалось ранее (см. п.4.2.1 данного отчёта) определение рыночной стоимости земельного участка будет выполнен с помощью линейной регрессии методом наименьших квадратов. Это обусловлено тем, что при применении данной модели для определения рыночной стоимости методом сравнимых продаж имеется возможность обработать и учесть в расчётах большое количество аналогов (более 10 ед.) для получения более точного результата. В п.4.2.1 были проведены начальные этапы необходимые для применения линейной регрессии:

1. была произведена выборка из 56 объектов выставленных на продажу на момент оценки (см. Таблицу №14) ;
2. были определены основные ценообразующие факторы;
3. качественные факторы были преобразованы в количественные (см. таблицу №16);
4. была проведена проверка наличия зависимости между каждой факторной переменной x_i ($1 \leq i \leq 7$) и результирующим показателем Y ;
5. были рассчитаны коэффициенты корреляции для количественных показателей (удалённость от МКАД), коэффициента ранговой корреляции Спирмина для ранговых показателей (направления МКАД, категория, правовой статус, наличие коммуникаций) и был проведён однофакторный дисперсионный анализ для определения наличия связи между результирующим показателем (стоимость 1 сотки) и двухуровневым ранговым фактором «наличие ж/дорожного пути» (см. таблицу №17) ;

Для определения данных показателей Оценщики воспользовались встроенными возможностями MS Excel.

В результате проверки тесноты связи между результирующим показателем и всеми отобранными ценообразующими факторами Оценщики пришли к выводу, что каждый из вышеперечисленных факторов в отдельности, за исключением фактора «наличие ж/дорожных путей» (расчётный показатель оказался меньше показателя критического см. таблицу №17), в различной степени влияет на значение стоимости 1 сотки и следовательно, все они будут включены в **регрессивную модель** при определении рыночной стоимости 1 сотки земельного участка входящего в объект оценки. При выборе вида функциональной зависимости для регрессивной модели были учтены данные, полученные в результате анализа характера и меры зависимости факторных переменных и результирующего показателя. Полученные значения коэффициентов корреляции и коэффициентов Спирмина позволяют предположить существование линейной зависимости между факторными переменными и результирующим показателем. Выразим данную зависимость следующей формулой:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_3 x_3 + \beta_4 x_4 + \beta_5 x_5;$$

Где:

Y -результатирующая переменная стоимость 1 сотки в руб.;

x_1 - ранговая оценка категории земельного участка;

x_2 -площадь земельного участка (сотка);

x_3 -ранговая оценка правового статуса;

x_4 -ранговая оценка направления от МКАД (шоссе);

x_5 -удалённость от МКАД;

x_6 -ранговая оценка наличия коммуникаций;

x_7 -бинарная переменная(принимает значение 0 или 1) отражающая наличие подъездных ж/дорожных путей.

$\beta_0, \beta_1 \dots \beta_7$ - коэффициенты корректировок. Данные коэффициенты являются неизвестными величинами, которые будут определяться методом наименьших квадратов с помощью встроенных функций MS Excel.

На первом этапе из данной выборки (см. таблицу №14) были выбраны объекты-аналоги наиболее близкие к объекту –оценки (см. таблицу №26). Основным показателем отбора была площадь земельного участка.

Таблица №26

№ п/п	Наименование	Категория	Площадь, сотки	правовой статус	Направление от МКАД (шоссе)	Удалённость от МКАД, км	Наличие коммуникаций	Стоимость 1 сотки, руб
1	земельный участок	земли сельхозназначения	1600	собственность	Калужское ш.	80	отсутствуют	20 000
2	земельный участок	земли сельхозназначения	2500	собственность	Симферопольское ш.	90	отсутствуют	1 560
3	земельный участок	земли промышленности	800	право долгосрочной аренды	Новорязанское ш.	23	По границе	24 375
4	земельный участок	земли промышленности	1000	собственность	Каширское ш.	13	отсутствуют	140 744
5	земельный участок	земли сельхозназначения	3600	собственность	Горьковское ш.	117	электричество	27 778
6	земельный участок	земли промышленности	900	собственность	Каширское ш.	30	электричество	50 000
7	земельный участок	земли промышленности	2000	собственность	Симферопольское ш.	60	По границе	175 000
8	земельный участок	земли промышленности	1100	собственность	Ленинградское ш.	10	электричество, вода	245 455

9	земельный участок	земли промышленности	1600	право долгосрочной аренды	Дмитровское ш.	83	имеются все коммуникации	21 000
10	земельный участок	земли населённых пунктов	1450	собственность	Щёлковское ш.	40	отсутствуют	5 483
11	земельный участок	земли промышленности	1200	собственность	Ярославское ш.	110	имеются все коммуникации	75 000
12	земельный участок	земли промышленности	1320	собственность	Каширское ш.	85	имеются все коммуникации	270 000
13	земельный участок	земли промышленности	1200	собственность	Варшавское ш.	12	электричество	200 000
14	земельный участок	земли промышленности	600	собственность	Калужское ш.	20	отсутствуют	210 000
15	земельный участок	земли сельхозназначения	500	собственность	Минское ш.	105	отсутствуют	20 000
16	земельный участок	земли промышленности	600	собственность	Волоколамское ш.	18	имеются все коммуникации	595 000
17	земельный участок	земли промышленности	500	собственность	Минское ш.	36	отсутствуют	245 000

В таблице №27 представлена преобразованная информация по факторным переменным в количественном виде (на основании таблицы ранжирования №15):

Таблица №27

№ п/п	Наименование	Категория	правовой статус	Направление от МКАД (шоссе)	Удалённость от МКАД, км	Наличие коммуникаций	Стоимость 1 сотки, руб
		X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	Y
1	земельный участок	1	4	5	80	0	20 000
2	земельный участок	1	4	6	90	0	1 560
3	земельный участок	2	3	1	23	1	24 375
4	земельный	2	4	6	13	0	140 744

	участок						
5	земельный участок	1	4	4	117	2	27 778
6	земельный участок	2	4	6	30	2	50 000
7	земельный участок	2	4	6	60	1	175 000
8	земельный участок	2	4	3	10	3	245 455
9	земельный участок	2	3	7	83	5	21 000
10	земельный участок	3	4	4	40	0	5 483
11	земельный участок	2	4	8	110	5	75 000
12	земельный участок	2	4	6	85	5	270 000
13	земельный участок	2	4	6	12	2	200 000
14	земельный участок	2	4	5	20	0	210 000
15	земельный участок	1	4	2	105	0	20 000
16	земельный участок	2	4	9	18	5	595 000
17	земельный участок	2	4	2	36	0	245 000

Результат реализации регрессивной модели см. в табл.№28

Таблица №28

ВЫВОД ИТОГОВ						
<i>Регрессионная статистика</i>						
Множественный R	0,822973913					
R-квадрат	0,877286061					
Нормированный R-квадрат	0,830597907					
Стандартная ошибка	10476,7579					
Наблюдения	17					
Дисперсионный анализ						
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>	
Регрессия	5	2,53398E+11	50679508419	4,617183	0,016250461	
Остаток	11	1,20739E+11	10976283099			
Итого	16	3,74137E+11				
	<i>Коэфф.</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Знач.</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>
У-пересечение	406975,2897	36724,15302	11,08195169	0,001423	121527,629	1701324
Переменная X 1	70324,52361	6569,776776	10,70424856	0,003053	21924,4285	174275,38
Переменная X 2	192675,8745	8822,899641	21,83815779	0,011521	1514,722475	386866,5
Переменная X 3	1761,34913	1621,164835	1,08647134	0,005462	-37452,90534	33930,21

Переменная X 4	-35437,21201	901,0373892	-39,32934685	0,007436	79931,572934	-965,231
Переменная X 5	51864,97211	18232,05605	2,844713288	0,015947	11736,46702	91993,48

Как следует из данных, представленных в табл.№21 полученная модель имеет достаточно высокие показатели адекватности:

- Коэффициент детерминации $R^2=0,8772$, следовательно полученная модель на 88% объясняет изменение цены под влиянием включенных в модель факторных переменных;
- Скорректированный коэффициент детерминации $R^2_{\text{кор}}=0,830$, за счёт поправки величина коэффициента детерминации существенно не уменьшилась;
- Уровень значимости F-критерия составляет 0,0016, так как данное значение существенно меньше 0,01 то полученная модель является высокосignимой; это означает, что хотя бы один из факторов, которые были включены в модель, действительно сильно влияют на результирующий показатель.
- Уровни значимости t-критерия (p-значения) коэффициентов уровня регрессии для всех переменных меньше 0,05. Следовательно коэффициенты при всех переменных являются статистически значимыми.
- Коэффициент вариации результирующего показателя V рассчитывался дополнительно по формуле:

$$V=\sigma/\bar{y}*100\%;$$

Где

σ -стандартная ошибка (см. таблицу № 21);

\bar{y} -среднее значение результирующий показатель;

$$V=10476,76/136846,76*100\%=7,66\%;$$

Таким образом в качестве окончательной модели рассматриваем следующее уравнение:

$$Y = 406975,2897 + 70324,52361 * x_1 + 192675,8745 * x_2 + 1761,34913 * x_3 - 35437,21201 * x_4 + 51864,972 * x_5;$$

6.3.Интерпретация коэффициентов регрессионной модели.

Интерпретация коэффициентов полученной модели в полнее согласуется с экономическим смыслом переменных и позволяет обосновать в практике оценки количественные поправки на различия между объектом оценки и объектом-аналогом по включенным в модель факторам:

- При прочих равных условиях повышения уровня категории земельного участка на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость на 70324,52 (руб.);
- При прочих равных условиях повышения уровня правового статуса на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость на 192675,87 (руб.);
- При прочих равных условиях повышение уровня оценки направления от МКАД на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость на 1761,35 (руб.);
- При прочих равных условиях удаление на один километр от МКАД земельного участка в среднем уменьшает удельную стоимость на 35432,21 (руб.);
- При прочих равных условиях повышение оценки наличия коммуникаций земельного участка на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость на 51864,97 (руб.).

6.4.Определение точечного прогноза.

Для определения точечного прогноза стоимости 1 сотки земельного участка необходимо по его характеристикам определить значения x_1, x_2, x_3, x_4, x_5 :

Таблица №29

№ n/n	Наименование ценообразующих факторов	Обозначения	Характеристика объекта оценки	Значения x_1, x_2, x_3, x_4, x_5 (в соответствии с табл. №15 (ранжирование)
1	категория земельного участка	x_1	Земли населённых пунктов	3
2	правовой статус земельного участка	x_2	собственность	4
3	направление от МКАД	x_3	Горьковское ш.	4
4	удалённость от МКАД	x_4	35 км от МКАД	35 (количественный показатель)
5	наличие коммуникаций	x_5	Имеются все коммуникации	5

Подставим значения факторных переменных для объекта оценки в регрессионную модель:

$$Y = 406975,2897 + 70324,52361 * 3 + 192675,8745 * 4 + 1761,34913 * 4 - 35437,21201 * 35 + 51864,972 * 3,$$

Данные для определения рыночной стоимости земельного участка см. в Таблице №30.

Таблица №30

№ n/n	Наименование показателей	Значение показателей
1	Удельный показатель рыночной стоимости 1 сотки, руб.	310990
2	Площадь земельного участка, сотки	350
3	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	108 846 500

Таким образом, с помощью построенной регрессионной модели была определены рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, как условно не застроенного, $S=35000\text{м}^2$ (кадастровый номер 50:16:03 02 010:0024), расположенного по адресу: Московская обл., г. Ногинск, Электростальское ш., д.1а (см. п.2 раздел 2.2.5 данного отчёта), принадлежащего ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ» на праве собственности, которая составила, округлённо:

108 846 500

(Сто восемь миллионов восемьсот сорок шесть тысяч пятьсот) рублей (без учёта НДС).

7. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

7.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

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

Стоимость Объекта оценки на основе затратного подхода рассчитывается по формуле:

$$C_p = C_{уч} + (PЗН - И_n);$$

где C_p - стоимость Объекта оценки;

$C_{уч}$ - стоимость права собственности на земельные участки;

$PЗН$ - стоимость Объекта оценки по затратному подходу, как нового, ден. ед.;

$И_n$ - величина накопленного износа, ден.ед.

7.1.1. Определение затрат на воспроизводство улучшений входящих в Объект 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.

Затратный подход основывается на изучении возможности инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что потенциальный инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

В соответствии со стандартами оценки (ФСО 1-6) понятию восстановительной стоимости соответствует понятие затрат на воспроизводство и затрат на замещение.

В соответствии с ФСО 1 ст. 15 *«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, применявшихся на дату оценки».*

Согласно методике оценки объектов недвижимости, затратный подход включает в себя следующие пять этапов независимо от правового статуса земельного участка, на котором данный объект недвижимости расположен. То есть последовательность этапов должна соблюдаться как для объектов, расположенных на участках с зарегистрированными правами аренды или собственности, так и для объектов, расположенных на участках с незарегистрированными правами на землю. Это связано с тем, что стоимость одинаковых зданий, расположенных в разных местах, на различных по форме, площади, благоустройству и другим параметрам земельных участках, различается. Согласно методике оценки, различие между восстановительной стоимостью здания с учетом износа и степени строительной готовности и рыночной стоимостью данного здания называется стоимостью права (зарегистрированного или незарегистрированного) на земельный участок.

1. Оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного от улучшений и доступного для наилучшего использования.

2. Оценка восстановительной стоимости улучшений с учётом степени строительной готовности.

3. Определение общего накопленного износа здания и сооружений.

4. Оценка стоимости улучшений с учетом износа.

5. Оценка общей стоимости объекта недвижимости с учетом стоимости земли.

Исходя из имеющейся информации, восстановительная стоимость оцениваемого объекта рассчитывалась как стоимость замещения.

Методы определения полной стоимости затрат на воспроизводство.

В практике оценки используются разнообразные методы определения стоимости затрат на воспроизводство. Наиболее часто применяемыми являются:

- метод количественного анализа
- метод сравнительной стоимости единицы имущества
- метод укрупненных элементов.

Для данного отчета использовался метод сравнительной стоимости единицы имущества.

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 стояночное место в гараже, 1 посадочное место в кафе, 1 кв. м. жилой площади, 1 куб. м. строительного объекта и т. д.) оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется из выражения:

$$CC = C_{1n} * N, \text{ где:}$$

CC – стоимость строительства;

C_{1п} - стоимость единицы потребительских свойств;

N – количество единиц потребительских свойств на объекте.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости

В большинстве случаев применения этого метода для определения стоимости единицы потребительских свойств используются показатели, взятые из специальных справочников, а также ценников и прейскурантов. К нормативной базе данного метода также относятся сборники УПВС и сборники КО-ИНВЕСТ, содержащие данные о восстановительной стоимости типовых объектов.

Преобразование опубликованной или прошедшей экспертизу первичной информации о стоимости строительства в уровень стоимости на 1 января 2010 года произведено по сборникам УПВС (*Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, разработанные отраслевыми проектными институтами министерств и ведомств СССР и утвержденные соответствующими министерствами и ведомствами СССР по согласованию с Госстроем СССР*).

$$C_c = C_{1984} * I_{1984-01.2010}, \text{ где}$$

C_c	— стоимость строительной единицы объекта аналога в ценах 2010 года определяется на основании справочника КО-ИНВЕСТ
C_{1984}	— показатели стоимости строительства зданий для базового региона (Московской области), включающего в себя все прямые затраты, накладные расходы и плановые накопления в уровне сметных норм и цен 1984 г.
$I_{1984-01.2010}$	— индекс текущих цен на строительно-монтажные работы для Московской области по состоянию на 01.01.2010 г. либо 01.01.2011 по сравнению с уровнем сметных цен на 01.01.1984 г. Индексы рассчитывались с использованием ресурсно-технологических моделей по 7 классам конструктивных систем зданий. Индексы текущих цен строительства по сравнению со сметными ценами 1984 г. разработаны на основании «Основных положений расчета индексов цен по капитальным вложениям и элементам их технологической структуры», согласованных с Госстроем СССР 15.05.91 г., а также результатов статистического наблюдения за уровнем цен на ресурсы, потребляемые в строительстве.

В основу расчета положена методика, заключающаяся в последовательном переводе восстановительной стоимости строительной единицы оцениваемого объекта из уровня цен по состоянию на 2010 г. с последующим *пересчетом в уровень цен на дату проведения оценки (03.04.2014г.) путем умножения базовой стоимости строительства на соответствующий коэффициент, отражающий динамику удорожания материалов и строительно-монтажных работ (СМР).*

В качестве источников данных использовались усредненные стоимостные показатели из сборника укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания» 2010, «Сооружения городской инфраструктуры» 2011, «Магистральные сети и транспорт» 2011.

Таким образом, восстановительная стоимость оцениваемого объекта в ценах по состоянию на дату проведения оценки ВС определяется по следующим формулам:

$$BC = C_c * N * K_{кл} * K_c * I_{01.2010 (01.2011)-06.2014} * K_{мп}, \text{ где:}$$

- C_c — стоимость строительной единицы объекта аналога в ценах 2010 года либо 2011 определяется от справочника КО-ИНВЕСТ соответствующего тому или иному зданию либо сооружению;
- N — количество строительных единиц оцениваемого объекта;
- $K_{кл}$ — климатический коэффициент, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР. Укрупненные показатели по всем территориальным поясам определены в сборниках КО-ИНВЕСТ условно для второго климатического района, что соответствует условиям Подмосковья. $K_{кл} = 1,00$
- K_c — стоимостной коэффициент, позволяющий учесть отличия конструктивных решений справочного и оцениваемого здания (КО-ИНВЕСТ «Складские здания и сооружения»);

Данные стоимостные коэффициенты предназначены для определения оцениваемого объекта в случае, когда характеристики конструктивных элементов или вида работ в натуре, не соответствуют характеристикам конструктивных элементов того же функционального назначения в таблицах оценочных норм.

Стоимостные коэффициенты выражают собой относительную стоимость разновидностей основных конструктивных элементов и видов работ объединенных общим функциональным назначением.

Стоимостные коэффициенты определяются в соответствии с правилами указанными в *Рекомендациях по использованию к сборникам УПВС и УПСС.*

Способ оценки строений с применением стоимостных коэффициентов изложен в технической части к таблицам оценочных норм Сборника норм для оценки строений при страховании (Том 1).

- $K_{тер}$ — региональный коэффициент, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР для Московской области. $K_{тер} = 1,00$
- $I_{01.2010-04.2014}$ — индекс изменения сметной стоимости строительства за соответствующий период.

Для пересчета сметных цен из уровня 01.2010 г. на дату оценки (апрель 2014 г.) используются индексы цен на строительно-монтажные работы, опубликованные в сборнике Ко-Инвест №87 «Индексы изменения цен в строительстве».

$$I_{01.2010 - 06.2014} = 1,415$$

- $K_{мп}$ — коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль. Предпринимательская прибыль — это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика.

В качестве минимальной ставки доходности следует рассмотреть альтернативные способы размещения капитала при сопоставимом уровне риска. В качестве альтернативных вложений капитала могут рассматриваться иные виды строительства. В данном конкретном случае прибыль предпринимателя не учитывается, поскольку собственник магазина –павильона устанавливал данный павильон для продажи собственной продукции, а не для извлечения прибыли от продажи либо аренды данного объекта оценки.

Элементы благоустройства (голубые ели и благоустройство пешеходного моста рассчитывали с помощью программного продукта ПИК СтОФ 4.85 (ЗАО «Кодинфо», НИИ Статистики Росстата (www.info@codinfo.ru тел.(495)921-35-09; (495)366-37-54 (обновление программы происходит каждые три месяца).

ПИК «СтОФ» делает возможным оценку рыночной стоимости разных объектов имущества с учетом их физического износа, а также классификацию и кодирование объектов по ОКОФ и определение соответствующих им амортизационных групп.

Несомненным достоинством комплекса «СтОФ» является то, что он изначально спроектирован применительно к условиям массовой оценки, когда нужно оценить стоимость больших совокупностей разнообразных объектов по назначению, устройству и характеристикам. При этом списки могут содержать сотни и тысячи позиций.

ПИК «СтОФ» позволяет автоматизировать процесс оценки рыночной стоимости с помощью индексов-дефляторов, с использованием стоимости аналогичного имущества по ценам заводов производителей, содержащимися в базе данных. ПИК «СтОФ» позволяет выполнить расчеты физического износа объектов оценки двумя способами: по единым нормам амортизационных отчислений (ЕНАО) и по экспертным таблицам, разработанным НИИ статистики. Индексы и экспертные таблицы, содержащиеся в ПИК «СтОФ», разработаны совместно со специалистами Управления статистики основных фондов, строительства и национального богатства Росстата.

Для определения рыночной стоимости в ПИК «СтОФ» используется аналого-параметрический метод, согласно которому вначале определяется полная стоимость воспроизводства оцениваемого объекта (стоимость аналогичного оборудования(без учёта НДС) взята из базы данных программы), а затем – остаточная рыночная стоимость путем учета коэффициента совокупного износа.

Методика определения коэффициента физического износа, заложенная в комплексе «СтОФ», заключается в следующем. Для объяснения ее существа использованы такие обозначения: ПФСН – полная фактическая стоимость нового объекта; ОЭР – остаточный эксплуатационный ресурс; ТС – текущая стоимость с учетом износа; ССЛ – средний срок службы; ССЛн – нормативный средний срок службы; ССЛф – фактический средний срок службы; ЕНАО – нормы амортизации согласно ранее применявшимся в бухучете «Единым нормам амортизационных отчислений»; ВЗР – хронологический возраст объекта оценки; ДФПЧ – доля фактически прожитой объектом части среднего срока службы.

Для определения наиболее реальной для текущего момента оценки рыночной стоимости конкретных объектов оборудования в компьютерной программе задействован комплекс органически и последовательно взаимосвязанных факторов, каждый из которых основан на достоверной исходной информации и оказывает существенное влияние на результат проводимых расчетов, обладая своей спецификой и методологией учета.

Данные для расчёта затрат на воспроизводство с учётом сборников УПСС.

Таблица №31

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Назначение здания	Здание колбасного цеха, 3-эт. (в том числе: колбасный корпус-объект №1 инв.№00000500; бытовое помещение расположенное на 2-м эт здания кол.ц-объект №2 инв.№00000505; компрессорный цех- объект №3 инв.№00000514; колбасный цех(цех обвалки) - объект №4 инв.№00000501; здание холодильника - объект №5 инв.№00000504; двери изоляционные- объект №6 инв.№00000508; разгрузочная ж/д платформа- объект №7 инв.№00000547; платформа уравнил. 3500*2000(до 6 тонн)- объект №8 инв.№00002557; галерея-объект №9- инв.№00000559; дверь мод 480 TN Световой проем 2000*2200H инв.№00002570; дверь откатная мод 480 TN Световой проем 190*215H инв.№00001982; система вентиляции термического отделения инв.№00003120; приточная уст. CDC125 инв.№ 00001992; система вентиляции колбасного завода инв.№ 00003433; вытяжная вентиляция колбасного завода инв.№ 00002632; система вентиляций цеха специй инв.№ 00003381; система вентиляций (цех обвалки инв.№ 00001988; высоковольтная ячейка инв.№ 00003075; комплекс электроснабжения инв.№ 00003361; система видеонаблюдения колбасного завода инв.№ 00003443; система видеонаблюдения колбасного завода инв.№ 00002934; приточная уст. CDC56 инв.№ 00001991; приточная установка инв.№ 00002110; станция центрального холодоснабжения 4АЦФ 6G22.2 инв.№ 00002082; дефростационная	Колбасные корпуса ПЗ.08.114(сб. УПСС "Промышленные здания " за 2010г. КО-Инвест)

		установка типа WSV-230 для мясной, 00002169; дефростационная установка типа WSV-230 для мясной, 00002171; дефростационная установка типа WSV-230 для мясной, 00002170.)	
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-строительный объём, м ³	157556,4	50000
	-общая площадь объекта, м ²	13129,7	-
	-количество этажей	3	3
	-преобладающая высота этажа, м	6	-
	-наличие подземной части	нет	нет
	- здание отдельностоящее или пристроенное	отдельностоящее	отдельностоящее
3	Особые функциональные отличия зданий		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-фундаменты	ленточный ж/бетонные	ленточный ж/бетонные
	-наружные стены	Кирпич	Из кирпича
	-внутренние стены	Из кирпича	Из кирпича
	-перегородки	Из кирпича	Из кирпича
	-перекрытия	ж/бетонные плиты	ж/бетонные плиты
	-кровля	металлическая	из рубероида
	-полы	цементные	цементные
	-проёмы (окна, двери, ворота)	Окна-ПХВ, двери металлические	Окна-деревянный переплёт, двери металлические
5	Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
6	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
7	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	-специальные конструкции (лифты, подъёмники, эскалаторы, и т.п.)	+	+
	-отопление, вентиляция	+	+
	-водоснабжение и канализация	+	+
	-электроснабжение и освещение	+	+
	- слаботочные системы	+	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, т.д.)	+	+
8	Класс качества отделки здания (deluxe, premium, standard, econom, standard-69)	standard	standard

Таблица №32

№ n/n	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Назначение здания	Здание ЖБЦ	Механические мастерские ПЗ.19.055

			(сб. УПСС "Промышленные здания " за 2010г. КО- Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-строительный объём, м ³	319	1000
	-общая площадь объекта, м ²	69,1	6940
	-количество этажей	1	1
	-преобладающая высота этажа, м	3,6	-
	-наличие подземной части	нет	нет
	- здание отдельностоящее или пристроенное	отдельностоящее	отдельностоящее
3	Особые функциональные отличия зданий		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-фундаменты	ленточный ж/бетонные	ленточный ж/бетонные
	-наружные стены	Частично кирпичные, частично ж/бетонные панели	Из кирпича
	-внутренние стены	Из кирпича	Из кирпича
	-перегородки	Из кирпича	Из кирпича
	-перекрытия	ж/бетонные плиты	ж/бетонные плиты
	-кровля	из рубероида	из рубероида
	-полы	асфальтобетонные,	асфальтобетонные
	-проёмы (окна, двери, ворота)	Окна- Деревянный переплёт, двери металлические	Окна- Деревянный переплёт, двери металлические
5	Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
6	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
7	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	-специальные конструкции (лифты, подъёмники, эскалаторы, и т.п.)	-	-
	-отопление, вентиляция	-	+
	-водоснабжение и канализация	-	+
	-электроснабжение и освещение	+	+
	- слаботочные системы	-	-
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, т.д.)	-	-
8	Класс качества отделки здания (deluxe, premium, standard, econom, standard-69)	standard-69	econom

Таблица №33

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Назначение здания	Здание конторы, лит	Административное

		Б-б (в том числе: система видеонаблюдения офиса инв.№ 00003278; бронированные стекла в раме инв.№ 00000896; дверь бронированная конторы инв.№ 00000892; бронированное стекло в раме инв.№ 00000897; дверь бронированная конторы инв.№ 00000893; окна бронированные (13 шт.) инв.№ 00000895)	здание ОЗ.03.051(сб. УПСС "Общественные здания " за 2010г. КО-Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-строительный объём, м ³	н/д	-
	-общая площадь объекта,м ²	465,4	1550
	-количество этажей	2	2
	-преобладающая высота этажа, м	2,8	3,5
	-наличие подземной части	нет	нет
	- здание отдельностоящее или пристроенное	отдельностоящее	отдельностоящее
3	Особые функциональные отличия зданий		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-фундаменты	ленточный ж/бетонные	ленточный ж/бетонные
	-наружные стены	ж/бетонные блоки,	Из кирпича
	-внутренние стены	Из кирпича	Из кирпича
	-перегородки	Из кирпича	Из кирпича
	-перекрытия	ж/бетонные плиты	ж/бетонные плиты
	-кровля	металлическая	из рубероида
	-полы	Керамическая плитка, керамогранит, мозаичная плитка	Керамическая плитка, керамогранит, мозаичная плитка
	-проёмы (окна, двери, ворота)	Окна-ПХВ, двери металлические	Окна-ПХВ, двери металлические
5	Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
6	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
7	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	-специальные конструкции (лифты, подъёмники, эскалаторы, и т.п.)	+	+
	-отопление, вентиляция	+	+
	-водоснабжение и канализация	+	+
	-электроснабжение и освещение	+	+
	- слаботочные системы	+	+

	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, т.д.)	+	+
8	Класс качества отделки здания (deluxe, premium, standard, econom, standard-69)	deluxe	deluxe

Таблица №34

№ n/n	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Назначение здания	Здание склада готовой продукции, лит AV	Склад для продовольственных товаров с охлаждёнными камерами, с отгрузочными платформами (СЗ.08.070 сб. УПСС "Складские здания и сооружения" за 2010г. КО-Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-строительный объём, м ³	6326	15000
	-общая площадь объекта, м ²	1153	-
	-количество этажей	1	1
	-преобладающая высота этажа, м	5	-
	-наличие подземной части	нет	нет
	- здание отдельностоящее или пристроенное	пристроенное	отдельностоящее
3	Особые функциональные отличия зданий		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-фундаменты	ленточный ж/бетонные	ленточный ж/бетонные
	-наружные стены	Металлические, типа сэндвич	кирпич
	-внутренние стены	отсутствуют	отсутствуют
	-перегородки	Металлические, типа сэндвич	кирпич
	-перекрытия	Металлические, типа сэндвич	ж/бетонные
	-кровля	Металлическая гофра	Из рубероида
	-полы	цементные	цементные
	-проёмы (окна, двери, ворота)	ворота металлические	ворота металлические
5	Класс конструктивной системы	КС-11	КС-1
6	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
7	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	-специальные конструкции	-	-

	(лифты, подъёмники, эскалаторы, и т.п.)		
	-отопление, вентиляция	-	+
	-водоснабжение и канализация	-	+
	-электроснабжение и освещение	+	+
	- слаботочные системы	-	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, т.д.)	+	+
8	Класс качества отделки здания (deluxe, premium, standard, econom, standard-69)	econom	econom

Таблица №35

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Назначение здания	<i>Здание бухгалтерии, лит АИИ (в том числе: автоматическая телефонная станция инв.№ 00000861)</i>	<i>Административно-хозяйственный корпус ПЗ.07.412 (сб. УПСС "Промышленные здания " за 2010г. КО-Инвест)</i>
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-строительный объём, м ³	681	1583
	-общая площадь объекта,м ²	200,7	432
	-количество этажей	1	1
	-преобладающая высота этажа, м	2,8	-
	-наличие подземной части	нет	нет
	- здание отдельностоящее или пристроенное	отдельностоящее	отдельностоящее
3	Особые функциональные отличия зданий		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-фундаменты	ленточный ж/бетонные	ленточный ж/бетонные
	-наружные стены	Металлические типа «сендвич»	Из кирпича
	-внутренние стены	гипсокартон	Из кирпича
	-перегородки	Металлические типа «сендвич»	Из кирпича
	-перекрытия	деревянные	ж/бетонные плиты
	-кровля	металлическая	из рубероида
	-полы	Плитка, линолеум	плитка, паркет, линолеум
	-проёмы (окна, двери, ворота)	Окна-ПХВ, двери	Окна-ПХВ, двери

		металлические	металлические
5	Класс конструктивной системы	КС-4	КС-4
6	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
7	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	-специальные конструкции (лифты, подъёмники, эскалаторы, и т.п.)	-	-
	-отопление, вентиляция	+	+
	-водоснабжение и канализация	+	+
	-электроснабжение и освещение	+	+
	- слаботочные системы	+	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, т.д.)	-	-
8	Класс качества отделки здания (deluxe, premium, standard, econom, standard-69)	standard	econom

Таблица №36

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Назначение здания	Здание парткома (с весовой), лит В (в том числе: бронестекла в раме (4 шт.) инв.№ 00000876; дверь бронированная (касса) инв.№ 00000829)	Административно-хозяйственный корпус ПЗ.07.412 (сб. УПСС "Промышленные здания " за 2010г. КО-Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-строительный объём, м ³	1497	1583
	-общая площадь объекта,м ²	366,9	432
	-количество этажей	1	1
	-преобладающая высота этажа, м	2,8	-
	-наличие подземной части	нет	нет
	- здание отдельностоящее или пристроенное	отдельностоящее	отдельностоящее
3	Особые функциональные отличия зданий		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-фундаменты	ленточный ж/бетонные	ленточный ж/бетонные
	-наружные стены	Из кирпича	Из кирпича
	-внутренние стены	Из кирпича	Из кирпича
	-перегородки	Из кирпича	Из кирпича
	-перекрытия	деревянные	ж/бетонные плиты
	-кровля	металлическая	металлическая
	-полы	Плитка, линолеум	плитка, паркет, линолеум
	-проёмы (окна, двери, ворота)	Окна-ПХВ, двери металлические	Окна-ПХВ, двери металлические

5	Класс конструктивной системы	КС-4	КС-4
6	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
7	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	-специальные конструкции (лифты, подъёмники, эскалаторы, и т.п.)	Пристроена весовая	-
	-отопление, вентиляция	+	+
	-водоснабжение и канализация	+	+
	-электроснабжение и освещение	+	+
	- слаботочные системы	+	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, т.д.)	-	-
8	Класс качества отделки здания (deluxe, premium, standard, econom, standard-69)	premium	premium

Таблица №37

№ n/n	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Назначение здания	Здание проходной, лит А I (в том числе: система видеонаблюдения проходной инв.№ 00003202; система контроля доступа ПК TSS-2000NTService инв.№ 00001900;тревожная сигнализация проходной инв.№ мб003365; система сигнализации проходной инв.№ мб003441)	Проходная ПЗ.17.068(сб. УПСС "Промышленные здания " за 2010г. КО-Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-строительный объём, м ³	529	0
	-общая площадь объекта,м ²	147,4	0
	-количество этажей	1	1
	-преобладающая высота этажа, м	2,5	-
	-наличие подземной части	нет	нет
	- здание отдельностоящее или пристроенное	отдельностоящее	отдельностоящее
3	Особые функциональные отличия зданий		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-фундаменты	ленточный ж/бетонные	ленточный ж/бетонные
	-наружные стены	Из кирпича	Из кирпича
	-внутренние стены	Из кирпича	Из кирпича
	-перегородки	Из кирпича	Из кирпича

	-перекрытия	деревянные	ж/бетонные плиты
	-кровля	металлическая	металлическая
	-полы	Плитка, линолеум	плитка, паркет, линолеум
	-проёмы (окна, двери, ворота)	Окна-ПХВ, двери металлические	Окна-ПХВ, двери металлические
5	Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
6	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
7	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	-специальные конструкции (лифты, подъёмники, эскалаторы, и т.п.)	-	-
	-отопление, вентиляция	+	+
	-водоснабжение и канализация	+	+
	-электроснабжение и освещение	+	+
	- слаботочные системы	+	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, т.д.)	-	-
8	Класс качества отделки здания (deluxe, premium, standard, econom, standard-69)	premium	premium

Таблица №38

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Назначение здания	<i>Домик для охраны</i>	<i>Контрольно-пропускные пункты П4.15.0.220(сб. УПСС "Промышленные здания" за 2010г. КО-Инвест)</i>
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-строительный объём, м ³	12	-
	-общая площадь объекта, м ²	4	-
	-количество этажей	1	1
	-преобладающая высота этажа, м	2,5	-
	-наличие подземной части	нет	нет
	- здание отдельностоящее или пристроенное	отдельностоящее	отдельностоящее
3	Особые функциональные отличия зданий		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-фундаменты	ленточный ж/бетонные	ленточный ж/бетонные
	-наружные стены	Из кирпича	Из кирпича
	-внутренние стены	Из кирпича	Из кирпича
	-перегородки	Из кирпича	Из кирпича
	-перекрытия	ж/бетонные плиты	ж/бетонные плиты
	-кровля	из рубероида	из рубероида
	-полы	линолеум	линолеум

	-проёмы (окна, двери, ворота)	ПХВ двери металлические	Деревянный переплёт двери металлические
5	Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
6	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
7	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	-специальные конструкции (лифты, подъёмники, эскалаторы, и т.п.)	-	-
	-отопление, вентиляция	-	+
	-водоснабжение и канализация	-	+
	-электроснабжение и освещение	+	+
	- слаботочные системы	-	-
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, т.д.)	-	-
8	Класс качества отделки здания (deluxe, premium, standard, econom, standard-69)	standard-69	standard

Таблица №39

<i>№п/п</i>	<i>Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Наиболее схожий объект по сб.УПВС</i>
1	Назначение здания	Ж/бетонное ограждение	Ограждения ж/бетонные сплошные П4.23.0.313 (сб. УПСС "Промышленные здания " за 2010г. КО-Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-протяжённость, м/п	177,5	1
	- высота	2,5	2,5
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-ограждения	Глухие ж/бетонные панели	Глухие ж/бетонные панели
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-

Таблица №40

<i>№п/п</i>	<i>Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Наиболее схожий объект по сб.УПВС</i>
1	Назначение здания	Кирпичное ограждение	Ограждения кирпичное П4.23.0.320(сб. УПСС "Промышленные здания " за 2010г. КО-

			Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-протяжённость, м/п	100	1
	- высота	3	2,5
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-ограждения	Кирпичное сплошное, оштукатурено и окрашено	Глухие ж/бетонные панели
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-

Таблица №41

№ n/n	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект по сб.УПВС
1	Назначение здания	Асфальтовое покрытие территории	Дороги с асфальтобетонным покрытием УПСС "магистральные сети и транспорт" МЗ.01.01.13
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-площадь, м ²	12000	1
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-покрытие	однослойное асфальтное покрытие на щебёночном основании	однослойное асфальтное покрытие на щебёночном основании
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-

Таблица №42

№ n/n	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект по сб.УПВС
1	Назначение здания	Ж/дорожная ветка	МЗ.04.04.06, МЗ.04.67.19 МЗ.04.90.01. (сб. УПСС "Магистральные сети и транспорт" за 2010г. КО-Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-протяжённость	160	1
	- рельсы	Р-50 (неразделённые)	Р-50 (неразделённые)
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет

4	Преобладающий материал		
	-шпалы	деревянные	деревянные
	-балласт	песчаный	песчаный
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-

Таблица №43

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект по сб.УПВС
1	Назначение здания	Ворота металлические кованные 18м²	Ворота металлические, распашные П4.7.0.86,(сб. УПСС "Промышленные здания" за 2011г.)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-площадь	18	1
	- конструкция	распашные	распашные
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-ворота	Металлические кованные	металлические
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции распашн		
	-нет	-	-

Таблица №44

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект по сб.УПВС
1	Назначение здания	Устройство лучевого дренажа холодильника	Вертикальный дренаж ИЗ.4.01.001,, т(сб. УПСС "Сооружения городской инфраструктуры" за 2010г.)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-глубина, м	10	1
	- диаметр колодца 3 ,м	100	1
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-колодец	ж/бетонные кольца	ж/бетонные кольца
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-

Таблица №45

№	Наименование характеристик и	Оцениваемый объект	Наиболее схожий
----------	-------------------------------------	---------------------------	------------------------

<i>n/n</i>	<i>параметров здания, ед.измер.</i>	<i>объект по сб.УПВС</i>	
1	Назначение здания	Пешеходный мост	Мостики через водоёмы И5.0.15.232, (сб. УПСС "Сооружения городской инфраструктуры" за 2010г.)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-протяжённость,м	21	1
	- ширина,мм	2	1
	- площадь	42	
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-мост	Кованный повышенной плотности	Кованный повышенной плотности
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-

Таблица №46

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Наиболее схожий объект по сб.УПВС</i>
1	Назначение здания	Навес для автомашин	Навес И5.0.16.236, (сб. УПСС "Сооружения городской инфраструктуры" за 2010г.)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-длина,м	16	1
	- ширина,мм	6	1
	- площадь	96	
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-навес	кровля из оцинкованной стали, столбы металлические, подсветка	кровля из чёрной кровельной стали, столбы металлические
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-

Таблица №47

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Наиболее схожий объект по сб.УПВС</i>
1	Назначение здания	Световой козырёк	Навес И5.0.16.236, (сб. УПСС "Сооружения городской

			<i>инфраструктуры" за 2010г.)</i>
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-длина,м	12	1
	- ширина,мм	6,5	1
	- площадь	78	
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-навес	кровля из поликорбаната, столбы металлические, подсветка	кровля из чёрной кровельной стали, столбы металлические
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-

Таблица №48

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект по сб.УПВС
1	Назначение здания	Водопровод к конторе, весовой, проходной	Наружные сети водопровода П4.23.0.320(сб. УПСС "Промышленные здания " за 2010г. КО-Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-протяжённость, м/п	20	1
	- диаметр трубы,мм	40	1
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-трубы	сталь	сталь
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-

Таблица №49

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Назначение здания	Беседка.	Беседка О4.3.0.75(сб. УПСС "Общественные здания " за КО-Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-строительный объём, м ³	-	-
	-общая площадь объекта,м ²	9,62	-
	-деаметр,м	3,5	1
	-колонны, шт	6	-
	-наличие подземной части	нет	нет

	- здание отдельностоящее или пристроенное	отдельностоящее	отдельностоящее
3	Особые функциональные отличия зданий		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-подземная часть	ленточный ж/бетонные	ленточный ж/бетонные
	-каркас	ж/бетонные колонны	ж/бетонные колонны
	- ограждение	имеется	имеется
	-кровля	медь	металлическая
	-полы	плитка	плитка
	-дополнения	лавочки	лавочки
5	Класс конструктивной системы	КС-13	КС-13
6	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
7	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	-специальные конструкции (лифты, подъёмники, эскалаторы, и т.п.)	-	-
	-отопление, вентиляция	-	+
	-водоснабжение и канализация	-	+
	-электроснабжение и освещение	+	+
	- слаботочные системы	-	-
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, т.д.)	-	-
8	Класс качества отделки здания (deluxe, premium, standard, econom, standard-69)	standard-69	standard

Таблица №50

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект по сб.УПВС
1	Назначение здания	Шлагбаум со стрелой 3м	Шлагбаум со стрелой 3м (alumarket.ru)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-длина стрелы, м	3	1
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-шлагбаум	деревянный	деревянный
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект по сб.УПВС
1	Назначение здания	Шлагбаум электромеханический до 4м, 3.5с 5000 цикл.	Шлагбаум со стрелой 3м (alumarket.ru)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		

	-длина стрелы, м	4	1
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-шламбаум	деревянный	деревянный
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-

Таблица №51

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект по сб.УПВС
1	Назначение здания	Ворота с электроприводом	Ворота металлические, распашные П4.7.0.86,(сб. УПСС "Промышленные здания" за 2010г.)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-площадь	36	1
	- конструкция	С электроприводом	распашные
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-ворота	Металлические	металлические
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции распашн		
	-нет	-	-

Таблица №52

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект по сб.УПВС
1	Назначение здания	Водопровод (к колбасному заводу)	Наружные сети водопровода П4.23.0.320(сб. УПСС "Промышленные здания " за 2010г. КО-Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-протяжённость, м/п	250	1
	- диаметр трубы,мм	40	1
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-трубы	сталь	сталь
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-

Таблица №53

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект по сб.УПВС
1	Назначение здания	Стальной трубопровод системы отопления (колбасный завод, офис, проходная)	Наружные сети водопровода П4.23.0.320(сб. УПСС "Промышленные здания " за 2010г. КО-Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-протяжённость, м/п	510	1
	- диаметр трубы,мм	40	1
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-трубы	сталь	сталь
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-

Таблица №54

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект по сб.УПВС
1	Назначение здания	Паропровод к колбасному заводу	Наружные сети водопровода П4.23.0.320(сб. УПСС "Промышленные здания " за 2010г. КО-Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-протяжённость, м/п	150	1
	- диаметр трубы,мм	100	1
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-трубы	сталь	сталь
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-

Таблица №55

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект по сб.УПВС
1	Назначение здания	Стальной трубопровод горячего водоснабжения	Наружные сети водопровода П4.23.0.320(сб. УПСС "Промышленные здания " за 2010г. КО-Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-протяжённость, м/п	L=510м/п	1
	- диаметр трубы,мм	100	1
3	Особые функциональные отличия		

		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-трубы	сталь	сталь
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-

Таблица №56

№ n/n	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект
1	Назначение здания	<i>Ель голубая инв. №000001460</i>	<i>Ель голубая http://sad.ru (БД ПИК "СтОФ")</i>
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-возраст	14	14
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-	-	-
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-

Таблица №57

№ n/n	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект
1	Назначение здания	<i>Ель голубая инв. №000001456</i>	<i>Ель голубая http://sad.ru (БД ПИК "СтОФ")</i>
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-возраст	14	14
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-	-	-
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-

Таблица №58

№ n/n	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект
1	Назначение здания	<i>Ель голубая инв. №000001461</i>	<i>Ель голубая http://sad.ru (БД ПИК "СтОФ")</i>
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		

	-возраст	14	14
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-	-	-
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-

Таблица №59

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект
1	Назначение здания	Ель голубая инв. №00001457	Ель голубая http://sad.ru (БД ПИК "СтОФ")
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-возраст	14	14
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-	-	-
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-

Таблица №60

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект
1	Назначение здания	Ель голубая инв. №00001462	Ель голубая http://sad.ru (БД ПИК "СтОФ")
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-возраст	14	14
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-	-	-
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-

Таблица №61

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект
1	Назначение здания	Ель голубая инв. №00001458	Ель голубая http://sad.ru (БД ПИК

			"СтОФ")
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-возраст	14	14
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-	-	-
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-

Таблица №62

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект
1	Назначение здания	<i>Ель голубая инв. №000001454</i>	<i>Ель голубая http://sad.ru (БД ПИК "СтОФ")</i>
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-возраст	14	14
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-	-	-
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-

Таблица №63

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект
1	Назначение здания	<i>Ель голубая инв. №000001459</i>	<i>Ель голубая http://sad.ru (БД ПИК "СтОФ")</i>
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-возраст	14	14
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-	-	-
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-

Таблица №64

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект
------------------	--	---------------------------	-------------------------------

1	Назначение здания	<i>Ель голубая инв. №000001455</i>	<i>Ель голубая http://sad.ru (БД ПИК "СтОФ")</i>
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-возраст	14	14
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-	-	-
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-

Таблица №65

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект по сб.УПВС
1	Назначение здания	<i>Благоустройство инв. №000001895</i>	-
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-благоустройство пешеходного моста	Газоны, кустарники	
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-	-	-
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-

Расчёт затрат на воспроизводство улучшений без учёта износа представлен в приложении №2.1-2.27и составляет:

Таблица №66

№п/п	Инв.номер	а	Площадь, м²	Затраты на воспроизводство без учёта износа и НДС, в руб. на дату оценки	Примечание
1	№ 52-9852	Здание колбасного цеха, 3-эт. (в том числе: колбасный корпус-объект №1 инв.№00000500; бытовое помещение расположенное на 2-м эт здания кол.ц-объект №2 инв.№00000505; компрессорный цех-объект №3 инв.№00000514; колбасный цех(цех обвалки) - объект №4 инв.№00000501;	13129,7	486 033 141	Приложение 2.1

		здание холодильника - объект №5 инв.№00000504; двери изоляционные- объект №6 инв.№00000508; разгрузочная ж/д платформа- объект №7 инв.№00000547; платформа уравни- т. 3500*2000(до 6 тонн)- объект №8 инв.№00002557; галлерея- объект №9- инв.№00000559)			
2	№00001255	Здание конторы, лит Б-6	465,4	118 140 681	Приложение 2.2
3	№00000525	Здание склада готовой продукции, лит АV	1153	92 130 509	Приложение 2.3
4	№00000526	Здание бухгалтерии, лит АП	200,7	7 973 087	Приложение 2.4
5	№00000507	Здание парткома (с весовой), лит В	366,9	9 510 379	Приложение 2.5
6	№00000507a	Здание проходной, лит А I	147,4	4 873 059	Приложение 2.6
7	№3567	Здание ЖБЦ, лит Д	69,1	1 027 022	Приложение 2.7
8	№00001090	Световой козырек (является пристроенной частью к зданию конторы)	78	421 420	Приложение 2.8
9	№00002033	Домик для охраны	4	97 295	Приложение 2.9
10	№00000561	Кирпичное ограждение (вокруг здания конторы)	L=100м/п	1 072 457	Приложение 2.10
11	0м6003963	Асфальтное покрытие территории №1	12000	13 558 530	Приложение 2.11
12	№00001824	Устройство лучевого дренажа холодильника	h=10м	841 471	Приложение 2.12
13	№00002136	Пешеходный мост	L=21м/п	514 111	Приложение 2.13
14	№00002137	Навес для автомашин (находится на территории конторы)	96	606 104	Приложение 2.14
15	№00001446	Шлагбаум со стрелой 3м,	L=3м	30 560	Приложение 2.15
16	№00001967	Шлагбаум электро-механически й до 4м, 3.5с 5000 цикл.	L=4м	35 260	Приложение 2.16
17	№00002138	Беседка (находится на территории конторы)	9,62	485 614	Приложение 2.17
18	0м6003967	Железнодорожная ветка	L=160м/п	2 662 933	Приложение 2.18
19	№00001340	Ворота металлические кованные на весовую	18	442 118	Приложение 2.19

		(пристроенная к зданию парткома) ,			
20	№00000564	Ворота с электроприводом	36	884 236	Приложение 2.20
21	№00000551	Ж/б ограждение завода		943 969	Приложение 2.21
22	б/н	Стальной трубопровод системы отопления (колбасный завод, офис, проходная)	L=510м/п	4 562 820	Приложение 2.22
23	б/н	Паропровод к колбасному заводу	L=150м/п	671 003	Приложение 2.23
24	б/н	Стальной трубопровод горячего водоснабжения	L=510м/п	2 281 410	Приложение 2.24
25	№00000553	Водопровод к конторе, весовой, проходной	L=250м/п	1 118 338	Приложение 2.25
26	№00000550a	Водопровод (к колбасному заводу)	L=250м/п	1 118 338	Приложение 2.26
27	00001454.	Ель голубая		8000	Приложение 2.27
28	00001455.	Ель голубая		8000	Приложение 2.27
29	00001456.	Ель голубая		8000	Приложение 2.27
30	00001457.	Ель голубая		8000	Приложение 2.27
31	00001458.	Ель голубая		8000	Приложение 2.27
32	00001459.	Ель голубая		8000	Приложение 2.27
33	00001460.	Ель голубая		8000	Приложение 2.27
34	00001461.	Ель голубая		8000	Приложение 2.27
35	00001462.	Ель голубая		8000	Приложение 2.27
36	00001895.	Благоустройство		1 430 241	Приложение 2.27

7.1.2. Определение накопленного износа улучшений.

Суммарный (накопленный) износ рассчитывается по формуле:

$$S=I-(I-F) \times (I-V) \times (I-E);$$

Где, F, V, E-выраженная в долях степень соответствующего частичного обесценения - физического, функционального и внешнего.

А. Физический износ - это уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств в результате деятельности человека и природно-климатических факторов.

Для определения величины накопленного износа применяются следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод экономической жизни;
- модифицированный метод экономической жизни;
- метод разбивки.

При применении метода сравнения продаж накопленного износа определяется как разница между стоимостью воспроизводства (замещения) улучшений и их рыночной стоимостью на дату оценки. Данный метод применяется при наличии достоверной рыночной информации о ценах продаж и показателях стоимости участков земли для аналогичных объектов.

При применении метода экономической жизни накопленный износ определяется как доля стоимости воспроизводства (замещения), определяемая отношением эффективного возраста к общей экономической жизни. Данный метод целесообразно применять при отсутствии или невозможности получения данных, необходимых для расчета отдельных составляющих накопленного износа или износа отдельных конструктивных элементов.

Модифицированный метод экономической жизни определяет накопленный износ как долю стоимости воспроизводства (замещения) с учетом исправимого (устранимого) физического износа, определяемую отношением эффективного возраста к общей экономической жизни. Данный метод целесообразно применять при наличии возможности определения величин стоимости и исправимого (устранимого) физического износа для отдельных конструктивных элементов зданий и сооружений.

Метод разбивки (разбиения) определяет отдельно величину каждой составляющей накопленного износа, к которым относят:

- исправимый (устранимый) физический износ (отложенный ремонт);
- неисправимый (неустранимый) физический износ;
- исправимый (устранимый) функциональный износ;
- неисправимый (неустранимый) функциональный износ;
- экономический (внешний) износ.

Износ относится к исправимому (устранимому), если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость. И наоборот, износ относится к неисправимому (неустранимому), если затраты на устранение больше, чем добавленная данным устранением стоимость объекта оценки.

Для применения метода разбивки при определении накопленного износа необходимо в качестве расчетной базы иметь данные о стоимости нового строительства, выполненные с разбивкой по конструктивным элементам.

Исправимый (устранимый) физический износ относят на счет плохой эксплуатации, поэтому его называют также отложенным ремонтом. При оценке рыночной стоимости предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить эксплуатационные характеристики сооружения (косметический ремонт, восстановление участков протекающей кровли, ремонт инженерного оборудования и т.д.) до нового или практически нового состояния, а величина устранимого физического износа будет соответствовать издержкам на восстановлении строительного элемента до состояния нормальной эксплуатации.

Неисправимый (неустранимый) физический износ соответствует состояниям строительных конструкций, устранение которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

Обычно физический износ объекта недвижимости рассчитывается на основании данных, полученных при визуальном осмотре, путём разбиения на конструктивные элементы и подсчёта износа отдельно по каждому конструктивному элементу, с учётом его удельного веса, согласно сборникам УПВС, ВСН 53-86(Р) «Правила оценки физического износа зданий» и косвенному методу (Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981г.).

Метод определения физического износа в соответствии ВСН 53-86(Р) заключается в том, что на основе анализа данных, полученных при осмотре Объекта оценки, определяется величина физического износа каждого конструктивного элемента.

Физический износ определяется по формуле:

$$\Phi_3 = \sum_{i=1}^n I_{ki} U_i ;$$

где Φ_3 - физический износ здания, %;

I_{ki} - физический износ отдельной конструкции, %;

U_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Доли отдельных конструкции, элементов и систем (в %) следует принимать по данным технического паспорта БТИ, сборникам УПВС или по Сборникам укрупнённых показателей стоимости строительства складских зданий и сооружений, промышленных зданий,

общественных зданий. Для расчёта физического износа Объекта оценки были использованы данные по Сборнику «Складские здания и сооружения», «Промышленные здания», «Общественные здания», «Магистральные сети и транспорт» и «Сооружения городской инфраструктуры».

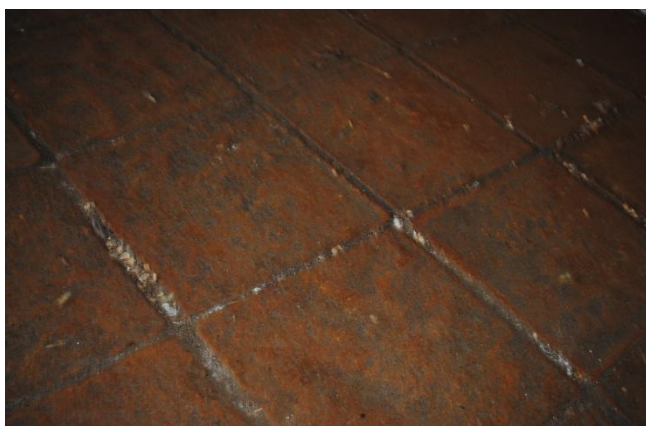
Неустраняемый износ определялся методом экономической жизни, с учётом эффективного возраста и нормативного срока службы. (расчёт дан в приложениях 2.1-2.26).

Устранимый износ определялся экспертным путём на основании визуального с осмотра объекта аренды и ВСН 53-86(Р) «Правила оценки физического износа зданий».

Анализ износа:

В результате обследования было установлено:

1. Здание колбасного цеха лит «В».



Стены - Массовое отпадение штукатурки; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей; высолы и следы увлажнения - износ 40%.

Кровля- Ослабления крепления отдельных листов к обрешетке –износ 20%

Полы- Мелкие сколы и трещины отдельных плиток – износ 35%.

Отделочные работы:

Стены- Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и потеки отслоение, вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой, - износ 35%.

Потолки- Окрасочные слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах поврежден - износ 35%.

Наружная отделка- Выпучивание или отпадение штукатурки местами, – износ 45%

Проёмы:

Окна- Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами –износ 10%.

Двери- Коррозия деталей дверных полотен и коробки местами, - износ 20%

Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение - Капельные течи в местах резьбовых соединений трубопроводов и врезки запорной арматуры; капельные течи в местах врезки запорной арматуры, приборов и в секциях отопительных приборов; наличие течи в местах присоединения приборов до 10% всего количества; повреждения эмалированного покрытия моек, раковин, умывальников, до 20% их поверхности; потеря эластичности изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски, следы ремонта вводно-распределительных устройств (ВРУ) –износ 30%.

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.1

2.3 здание конторы лит «Б,б».



Стены - Отдельные трещины и выбоины – ширина трещины до 1мм - износ 15%.

Кровля- Ослабления крепления отдельных листов к обрешетке –износ 10%

Полы- Мелкие сколы и трещины отдельных плиток – износ 10%

Отделочные работы:

Стены- Местные единичные повреждения окрасочного слоя, - износ 10%.

Потолки- Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах - износ 10%.

Наружная отделка- Местные единичные повреждения окрасочного слоя, царапины – износ 15%

Проёмы:

Окна- Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами –износ 5%.

Двери- Коррозия деталей дверных полотен и коробки местами, - износ 10%

Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение - Ослабление сальниковых набивок и прокладок кранов и запорной арматуры Ослабление мест присоединения приборов следы коррозии на поверхности металлических шкафов и частичное повреждение деревянных крышек –износ 15%.

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.2

3.Здание склада готовой продукции, лит «АV».



Стены - Мелкие единичные трещины и местные выбоины в панелях – ширина трещин до 1мм - износ 20%.

Кровля- Ослабления крепления отдельных листов к обрешетке – износ 15%

Полы- Мелкие сколы и трещины отдельных плиток,– износ 15%

Двери- Коррозия деталей дверных полотен и коробки местами, - износ 10%

Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение - потеря эластичности изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски, следы ремонта вводно-распределительных устройств (ВРУ) –износ 30%.

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.3

4.Здание бухгалтерии, лит «АП».



Стены - Мелкие единичные трещины и местные выбоины в панелях – ширина трещин до 1мм - износ 25%.

Кровля- Неплотности фальцев пробойны и нарушение примыканий к выступающим частям местами – износ 25%

Полы- Мелкие сколы и трещины отдельных плиток,— износ 20%

Отделочные работы:

Стены- Местные единичные повреждения панелей, - износ 25%.

Потолки- Отсутствие плиток на площади до 50%, неплотное прилегание плиток износ 45%.

Проёмы:

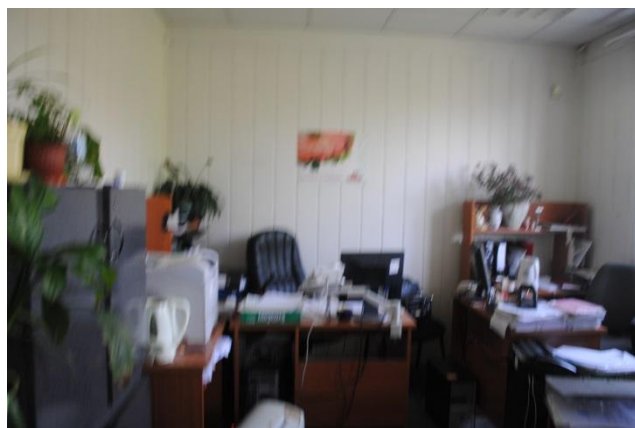
Окна- Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами –износ 10%.

Двери- Коррозия деталей дверных полотен и коробки местами, - износ 10%

Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение - Ослабление сальниковых набивок и прокладок кранов и запорной арматуры Ослабление мест присоединения приборов следы коррозии на поверхности металлических шкафов и частичное повреждение деревянных крышек –износ 20%.

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.4

5. Здание парткома , лит «В» (с весовой) .



Стены - Отдельные трещины и выбоины – ширина трещины до 1мм - износ 25%.

Кровля- Ослабления крепления отдельных листов к обрешетке –износ 15%

Полы- Мелкие сколы и трещины отдельных плиток – износ 15%

Отделочные работы:

Стены- Местные единичные повреждения панелей, - износ 10%.

Потолки- Местные единичные повреждения панелей- износ 10%.

Наружная отделка- Местные единичные повреждения окрасочного слоя, царапины – износ 10%

Проёмы:

Окна- Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами –износ 5%.

Двери- Коррозия деталей дверных полотен и коробки местами, - износ 5%

Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение - Ослабление сальниковых набивок и прокладок кранов и запорной арматуры Ослабление мест присоединения

приборов следы коррозии на поверхности металлических шкафов и частичное повреждение деревянных крышек –износ 20%.

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.5

6. Здание проходной (лит АГ).



Стены - ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей; высолы и следы увлажнения - износ 35%.

Кровля- Ослабления крепления отдельных листов к обрешетке –износ 15%

Полы- Мелкие сколы и трещины отдельных плиток – износ 20%

Отделочные работы:

Стены- Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и потеки, - износ 25%.

Потолки- Местные единичные повреждения плиток - износ 25%.

Наружная отделка- Местные единичные повреждения окрасочного слоя, царапины – износ 10%

Проёмы:

Окна- Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами –износ 10%.

Двери- Коррозия деталей дверных полотен и коробки местами, - износ 10%

Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение - Капельные течи в местах резьбовых соединений трубопроводов и врезки запорной арматуры; капельные течи в местах врезки запорной арматуры, приборов и в секциях отопительных приборов; наличие течи в местах присоединения приборов до 10% всего количества; повреждения эмалированного покрытия моек, раковин, умывальников, до 20% их поверхности; потеря эластичности изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски, следы ремонта вводно-распределительных устройств (ВРУ) –износ 45%.

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.6

7.Здание ЖБЦ лит «Д».

Стены - Массовое отпадение штукатурки; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей; высолы и следы увлажнения - износ 45%.

Кровля- Массовые протечки, сильная ржавчина на поверхности кровли и со стороны чердака, разрушение фальцев, большое количество заплат на кровле – износ 55%

Полы- отставание покрытия от основания – износ 70%

Отделочные работы:

Стены- Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, сколы в панелях, - износ 70%.

Потолки- Сырые пятна, отслоение, вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой - износ 70%.

Проёмы:

Окна- Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается –износ 45%.

Двери- Коробки местам повреждены или поражены гнилью, - износ 35%

Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение - потеря эластичности изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски, следы ремонта вводно-распределительных устройств (ВРУ) –износ 45%.

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.7

8. Световой козырёк.



Находятся в хорошем состоянии – износ 33% (расчётная величина).

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.8.

9. Домик для охраны .



Стены - ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей; высолы и следы увлажнения - износ 35%.

Кровля- Ослабления крепления отдельных листов к обрешетке –износ 25%

Полы- Потертость материала у дверей и в ходовых местах – износ 35%

Отделочные работы:

Стены- Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и потеки, - износ 25%.

Потолки- Местные единичные повреждения плиток - износ 25%.

Наружная отделка- Местные единичные повреждения окрасочного слоя, царапины – износ 15%

Проёмы:

Окна- Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами –износ 5%.

Двери- Коррозия деталей дверных полотен и коробки местами, - износ 10%

*Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение - потеря эластичности изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски, следы ремонта вводно-распределительных устройств (ВРУ) –износ 25%.
Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.9.*

10. Кирпичное ограждение (100 м/п).



Отдельные трещины и выбоины, выветривание швов - износ 27% (расчётная величина).
Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.10.

11. Асфальтовое покрытие территории.



Массовые разрушения покрытия и основания - износ 65%.
Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.11.

12. Устройство лучевого дренажа холодильника.

Находятся в хорошем состоянии - износ 27% (расчётная величина).
Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.12.

13. Пешеходный мост.



Находятся в хорошем состоянии – износ 22% (расчётная величина).

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.13.

14. Навес для машин.



Находятся в хорошем состоянии – износ 22% (расчётная величина).

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.14.

15. Шлагбаум со стрелой.

Находятся в удовлетворительно состоянии - износ 47% (расчётная величина).

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.15.

16. Шлагбаум электромеханический до 4м, 3.5с 5000 цикл..

Находятся в удовлетворительно состоянии - износ 47% (расчётная величина).

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.16.

17. Беседка.



Кровля- нарушение примыканий к выступающим частям местами –износ 25%

Полы— Отсутствие отдельных плиток, местами вздутия и отставания на площади -износ 35%

Отделочные работы: Местные единичные повреждения окрасочного слоя, царапины- износ 25%

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.17.

18. Ж/дорожная ветка.



Ж/дорожное полотно разрушено, находится в неудовлетворительном состоянии, не пригодно для использования - износ 90%

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.18.

19. Ворота металлические кованые (18м²).



Находятся в хорошем состоянии – износ 31% (расчётная величина).

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.19.

20. Ворота с электроприводом (36м²)



Находятся в хорошем состоянии – износ 22% (расчётная величина).

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.43.

21. Ж/бетонное ограждение (лит 1) .



Заметное искривление горизонтальных и вертикальных линий панелей ограждения, разрушение панелей в стыках- износ 82% (расчётная величина).

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.21.

22.Стальной трубопровод системы отопления (колбасный завод, офис, проходная)

Капельные течи в местах врезки запорной арматуры, отдельные хомуты на стояках и магистралях; значительные нарушения в теплоизоляции магистралей; следы ремонта - износ 38% (расчётная величина).

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.22.

23.Паропровод к колбасному заводу

Состояние удовлетворительное - износ 38% (расчётная величина).

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.23.

24.Стальной трубопровод горячего водоснабжения

Капельные течи в местах врезки запорной арматуры, отдельные хомуты на стояках и магистралях; значительные нарушения в теплоизоляции магистралей; следы ремонта - износ 38% (расчётная величина).

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.24.

25. Водопровод к конторе, весовой, проходной.

Полное расстройство системы, выход из строя запорной арматуры, большое количество хомутов , следы замены отдельными местами трубопроводов - износ 90% (расчётная величина).

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.25.

26. Водопровод (к колбасному заводу)

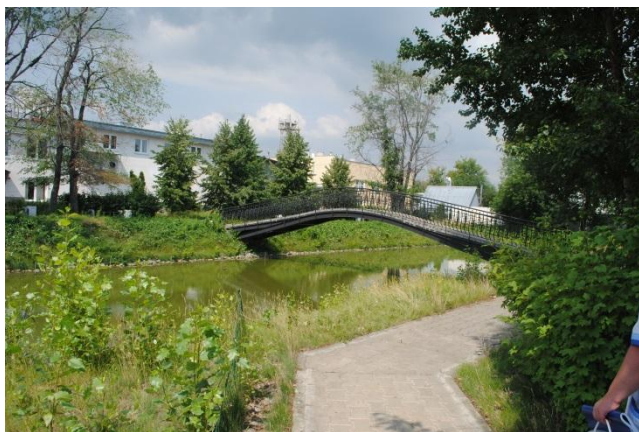
Полное расстройство системы, выход из строя запорной арматуры, большое количество хомутов , следы замены отдельными местами трубопроводов - износ 98% (расчётная величина).

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.26.

27.Ель голубая (9 ед.).

Ели находятся в хорошем состоянии -физический износ составит 0%.

28. Благоустройство (пешеходного моста).



Всё заросло, находятся неудовлетворительном состоянии – износ 83,47% (расчётная величина).

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.27.

Б.Функциональное устаревание.

Функциональное устаревание означает несоответствие основных эксплуатационных характеристик зданий современным стандартам и рыночным требованиям, предъявляемым к условиям жизнедеятельности людей и функционирования производственного оборудования, к объему и качеству предоставляемых услуг.

Функциональное устаревание происходит скачкообразно по мере изменения требований не только к промышленной технологии, но и к жилью. Например, если ещё совсем недавно газификация считалась положительным элементом благоустройства, то сегодня делается упор на замену газа электричеством, газовых колонок центральным или местным горячим водоснабжением и т. п.

Физический износ можно уменьшить путем текущего или капитального ремонта, а функциональное устаревание - модернизацией или реконструкцией объекта, в отдельных случаях - капитальным ремонтом. Величина затрат на устранение функционального устаревания не должна превышать затрат на строительство нового здания, равного по объему и полезности, но отвечающего требованиям современных стандартов. Экономическое (внешнее) устаревание является неустранимым.

Причинами устаревания могут быть:

- отсутствие или недостаток элементов (объемов) — устаревание 1-го вида;
- моральный износ элементов (объекта) — устаревание 2-го вида;
- избыток элементов (объемов) — устаревание 3-го вида.

Функциональное устаревание может быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, существует ли для этого техническая возможность и насколько строительные затраты на его устранение соотносятся с ожидаемыми от этого выгодами.

Устранимое функциональное устаревание — это устаревание, устранение которого технически возможно и затраты при этом меньше вклада в стоимость объекта после его устранения. По аналогии с понятием «отложенного ремонта» в физическом износе здесь применимо понятие «отложенная реконструкция (модернизация)».

Неустранимое функциональное устаревание — это устаревание, устранение которого технически невозможно или е затраты на устранение больше вклада в стоимость объекта. Приведем формулы для расчета всех видов функционального устаревания:

$$\Phi У = У \Phi У + Н \Phi У,$$

$$У \Phi У = У \Phi У_1 + У \Phi У_2 + У \Phi У_3,$$

$$Н \Phi У = Н \Phi У_1 + Н \Phi У_2 + Н \Phi У_3,$$

где $\Phi У$ — функциональное устаревание;

$У \Phi У$ и $Н \Phi У$ — устранимое и неустранимое функциональное устаревание;

$У \Phi У_1$ и $Н \Phi У_1$ — устранимое и неустранимое функциональное устаревание 1-го вида

(отсутствие, недостаток элемента или объема);
 УФУ₂ и НФУ₂ — устранимое и неустраняемое функциональное устаревание 2-го вида (моральный износ элемента);
 УФУ₃ и НФУ₃ — устранимое и неустраняемое функциональное устаревание 3-го вида (избыток элемента или объема).

Б.1. Устранимое функциональное устаревание.

Для оценки устранимого устаревания используются элементы затратного подхода. Величина устранимого устаревания измеряется затратами на его устранение, которые оценивают путем сравнения стоимости воспроизводства устаревшего объекта (элемента) и нового, построенного в соответствии с современными стандартами и не имеющего данный вид устаревания.

Устранимое функциональное устаревание 1-го вида.

Выражается в отсутствии (недостатке) необходимого элемента (объема, площади). Измеряется разницей между стоимостью устройства необходимого элемента в существующем объекте и стоимостью его устройства при новом строительстве. Предполагается, что устройство необходимого элемента в стеснённых условиях существующего здания обходится, как правило, дороже, чем устройство его во времени нового строительства.

Тогда

$$\text{УФУ}_1 = C_M - C_{\text{стр}} = C_M - \text{ПСЗ}_9$$

$$C_{\text{мод}} = C_M$$

Где

где C_M — стоимость устройства необходимого элемента существующем объекте;

$C_{\text{стр}} = \text{ПСЗ}_9$ — стоимость устройства необходимого элемента при новом строительстве, то есть полная стоимость замещения современного элемента, идентичного недостающему;
 $C_{\text{мод}}$ — затраты на модернизацию (реконструкцию) объекта.

Или

$$\text{УФУ}_1 = \text{ПСВ}_9 \times K_M \times K_C - \text{ПСВ}_9 \times K_C = \text{ПСВ}_9 \times K_C \times (K_M),$$

$$C_{\text{мод}} = \text{ПСВ}_9 \times K_M \times K_C.$$

Где

K_C — коэффициент перехода от стоимости воспроизводства копии отсутствующего элемента к стоимости замещения современного элемента-аналога (далее - коэффициент новизны):

$$\text{ПСЗ}_9 = \text{ПСВ}_9 \times K_C.$$

Данный коэффициент определяется как отношение сметных цен (расценок, показателей стоимости), приведенных к единой дате. При отсутствии данных этот коэффициент принимается равным 1. (значение табличное «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости» В.Т. Александров)

K_M — коэффициент перехода от стоимости нового строительства элемента к стоимости его монтажа в стесненных условиях существующего объекта (далее — коэффициент монтажа):

$$C_M = \text{ПСЗ}_9 \times K_M$$

Данный коэффициент принимается по таблице в зависимости от вида элемента и вида строительства. (значение табличное «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости» В.Т. Александров)

В практике оценки зданий и сооружений часто встречаются случаи устаревания (отсутствия, морального износа, избытка) не всего элемента (объекта), а лишь его части.

Рассмотрим эту ситуацию, для чего введем понятие коэффициента (доли) устаревания элемента:

K_y — доля устаревания в общем объеме элемента ($K_y < 1$).

Тогда формулы будут иметь следующий вид:

- при расчете на базе стоимости воспроизводства:

$$УФУ_1 = ПСВ_{Э} \times K_y \times K_c \times (K_M) / (1 - K_y), \text{ где } 0 < K_y < 1$$

$$C_{МОД} = ПСВ_{Э} \times K_y \times K_M \times K_c / (1 - K_y).$$

Устранимое функциональное устаревание 2-го вида.

Выражается в моральном износе элемента. Измеряется суммированием стоимости воспроизводства морально устаревшего элемента (с учетом физического износа) и величины затрат (без материальных) на его замену за вычетом **стоимости возвратных материалов** от разборки элемента. Это высказывание можно представить в виде следующего арифметического выражения:

$$УФУ_2 = ПСВ_{Э} - ФИ_{Э} + C_D - C_{ВОЗВ} + C_M - ПСЗ_{Э},$$

$$C_{МОД} = C_D + C_M - C_{ВОЗВ},$$

(10а)

где C_D — стоимость демонтажа устаревшего элемента;

C_M — стоимость устройства нового элемента в существующем объекте;

$ПСЗ_{Э}$ — полная стоимость замещения нового элемента, то есть стоимость устройства его при новом строительстве;

$C_{ВОЗВ}$ — стоимость возвратных материалов; принимается в размере 15 % стоимости демонтажа.

$$УФУ_2 = СВ_{Э} + ПСВ_{Э} \times (0,85 \times K_D + K_M \times K_c - K_c)$$

Где,

K_D — коэффициент перехода от стоимости воспроизводства элемента к стоимости его демонтажа (далее — коэффициент демонтажа): $K_D = C_D / ПСВ_{Э}$.

Данный коэффициент принимается в зависимости от вида элемента и вида строительства. (значение табличное «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости» В.Т. Александров)

При частичном устаревании объекта (элемента) формулы имеют следующий вид:

- при расчете на базе стоимости воспроизводства

$$УФУ_2 = СВ_{Э} \times K_y + ПСВ_{Э} \times K_y \times (0,85 \times K_D + K_M \times K_c - K_c)$$

$$C_{МОД} = ПСВ_{Э} \times K_y \times (0,85 \times K_D + K_M \times K_c),$$

$$УФУ_2 = C_{МОД} - K_y \times (ПСВ_{Э} \times K_c - СВ_{Э}).$$

Устранимое функциональное устаревание 3-го вида .

Выражается в избытке элемента (объема, площади). Измеряется суммированием стоимости воспроизводства избытка (с учетом физического износа) и стоимости его демонтажа за вычетом стоимости возвратных материалов.

Это высказывание можно представить в виде следующего арифметического выражения:

$$\text{УФУ}_3 = \text{ПСВ}_3 - \text{ФИ}_3 + \text{С}_\text{д} - \text{С}_\text{возв},$$

$$\text{С}_\text{мод} = \text{С}_\text{д} - \text{С}_\text{возв},$$

или

$$\text{УФУ}_3 = \text{СВ}_3 + 0,85 \times \text{ПСВ}_3 \times \text{К}_\text{д},$$

$$\text{С}_\text{мод} = 0,85 \times \text{ПСВ}_3 \times \text{К}_\text{д}$$

Для случая частичного избытка формулы представить в следующем виде:

$$\text{УФУ}_3 = \text{СВ}_3 \times \text{К}_\text{у} + 0,85 \times \text{ПСВ}_3 \times \text{К}_\text{у} \times \text{К}_\text{д},$$

$$\text{С}_\text{мод} = 0,85 \times \text{ПСВ}_3 \times \text{К}_\text{у} \times \text{К}_\text{д},$$

$$\text{УФУ}_3 = \text{С}_\text{мод} + \text{СВ}_3 \times \text{К}_\text{у};$$

Б.2. Неустраняемое функциональное устаревание.

Для оценки неустраняемого устаревания используются элементы доходного подхода. Неустраняемое функциональное устаревание определяется стоимостью воспроизводства недостающих, реально устаревших или избыточных элементов, с одной стороны, убытков от названных недостатков — с другой. Под убытками подразумеваются потеря чистого операционного дохода и дополнительные эксплуатационные затраты.

Неустраняемое функциональное устаревание 1-го вида

Выражается в отсутствии (недостатке) необходимого объекта элемента, объема, площади). Измеряется разницей между чистой потерей дохода из-за отсутствия необходимого элемента и стоимости замещения, если бы он был в составе здания во время нового строительства. Это высказывание можно представить в виде следующего арифметического выражения:

$$\text{НФУ}_1 = \text{ЧПД} - \text{ПСЗ}_3 = \text{ЧПД} - \text{ПСВ}_3 \times \text{К}_\text{с},$$

где $\text{К}_\text{с}$ — коэффициент новизны, б/р;

ЧПД — чистая потеря дохода из-за отсутствия необходимого элемент объема, определяется капитализацией величины снижения чистого операционного дохода или умножением на мультипликатор величины снижения потенциального валового дохода по формулам:

$$\text{ЧПД} = \text{S}_\text{ПОЛ} \times \text{ДА} \times (1 - \text{К}_\text{ОР}) / \text{R}_\text{В}$$

или

$$\text{ЧПД} = \text{ДПВД} \times \text{GRM} = \text{S}_\text{ПОЛ} \times \text{ДА} \times \text{GRM},$$

где $\text{S}_\text{ПОЛ}$ — полезная (арендопригодная) площадь, м^2 ;

ДА — величина снижения арендной платы, д.е./м^2 в год;

$\text{К}_\text{ОР}$ — коэффициент операционных расходов, б/р;

$\text{R}_\text{В}$ — коэффициент капитализации для здания, б/р;

ДПВД — снижение потенциального валового дохода, д.е./год. ;

GRM — валовой рентный мультипликатор дохода, б/р.

В случае частичного отсутствия (недостатка) элемента объекта.

$$\text{НФУ}_1 = \text{ЧПД} - \text{ПСВЭ} \times K_c \times K_y / (1 - K_y), \text{ где } 0 < K_y < 1;$$

Неустраняемое функциональное устаревание 2-го вида

Выражается в моральном износе элемента объекта и измеряется суммированием стоимости воспроизводства морально изношенного элемента и чистой потери дохода за вычетом стоимости замещения современного элемента, если бы он был в составе здания во время строительства. При этом принято допущение о равенстве относительных величин физического износа устаревшего и современного элементов. Эти высказывания можно представить в виде следующего арифметического выражения:

$$\text{НФУ}_2 = \text{СВЭ} + \text{ЧПА} - \text{СЗЭ}.$$

или

$$\text{НФУ}_2 = \text{ЧПА} + \text{СВЭ} \times (1 - K_c).$$

Для случая частичного устаревания элемента формула будет иметь следующий вид:

$$\text{НФУ}_2 = \text{ЧПА} + \text{СВЭ} \times K_y \times (1 - K_c);$$

Неустраняемое функциональное устаревание 3-го вида

Выражается в избыточности объекта (элемента, объема, площади). Измеряется суммированием стоимости воспроизводства избыточного элемента (объема) и дополнительных эксплуатационных затрат за вычетом добавленной рыночной стоимости объекта, связанной с наличием избытка. Это высказывание можно представить в виде следующего арифметического выражения:

$$\text{НФУ}_3 = \text{СВЭ} + \text{Э}_{\text{доп}} - \text{С}_{\text{доб}}.$$

где СВЭ — остаточная стоимость воспроизводства избыточного элемента;

Эдоп — дополнительные эксплуатационные затраты на избыток;

Сдоб — вклад избытка в рыночную стоимость объекта. В формуле базой для расчета устаревания является стоимость воспроизводства.

Для случая частичного избытка формула неустраняемого устаревания представляется в следующем виде:

$$\text{НФУ}_3 = \text{СВЭ} \times K_y + \text{Э}_{\text{доп}} - \text{С}_{\text{доб}};$$

Отрицательное значение устаревания означает, что вклад избытка превышает издержки и поэтому устаревание отсутствует.

При отсутствии данных о величине дополнительных эксплуатационных затрат на избыточный элемент (объем) их можно принять равными капитализированным амортизационным отчислениям на полное восстановление избыточной части элемента по формуле:

$$\text{Э}_{\text{доп}} = \text{ПСВЭ} \times K_y / (\text{ТЭК} \times R_B),$$

где ПСВЭ — полная стоимость воспроизводства элемента; K_y — удельный вес избыточной части элемента; ТЭК — срок экономической жизни элемента; R_B — коэффициент капитализации для здания.

1. Здание колбасного цеха лит «В».

Устранимое и неустраняемое функциональное устаревание у объекта отсутствует. Расчёт дан в Приложении №2.1а.

2.Здание конторы лит «Б,б».

Устранимое и неустранимое функциональное устаревание у объекта отсутствует. Расчёт дан в Приложении №2.2а.

3.Здание склада готовой продукции, лит «АV»

Устранимое и неустранимое функциональное устаревание у объекта отсутствует. Расчёт дан в Приложении №2.3а.

4.Здание бухгалтерии, лит «АП».

В здании отсутствуют каркас, материалы из которых выполнены кровля, стены, перегородки, перекрытия– устарели. Имеет место быть устранимое функциональное устаревания 1-го и 2-го вида. Неустранимое функциональное устаревание у объекта отсутствует. Расчёт дан в Приложении №2.4а.

5. Здание парткома , лит «В» (с весовой)

Устранимое и неустранимое функциональное устаревание у объекта отсутствует. Расчёт дан в Приложении №2.5а

6. Здание проходной (лит АI)

Устранимое и неустранимое функциональное устаревание у объекта отсутствует. Расчёт дан в Приложении №2.6а

7.Здание ЖБЦ лит «Д»

В здании отсутствуют каркас, отопления и вентиляция, водоснабжение, слаботочные устройств, материалы из которых выполнены кровля, двери, окна, отделка, электроосвещение,– устарели. Имеет место быть устранимое функциональное устаревания 1-го и 2-го вида. Неустранимое функциональное устаревание у объекта отсутствует. Расчёт дан в Приложении №2.7а.

8. Домик для охраны .

В здании материалы из которых выполнены кровля, отделка, отопления и вентиляция, электроосвещение, водоснабжение, слаботочные устройств– устарели. Имеет место быть устранимое функциональное устаревания 1-го и 2-го вида. Неустранимое функциональное устаревание у объекта отсутствует. Расчёт дан в Приложении №2.8а

Инженерные сети - 1965-2006 года постройки, имеют массовые повреждения трубопроводов, поражение коррозией отдельных участков трубопроводов, течи в местах сварки, поэтому многие участки инженерных сетей требуют серьёзных капитальных ремонтов или замены. При определении функционального износа оценщики исходили из того , что данные инженерные сети в силу своего возраста и физического износа не могут на 100 % соответствовать своему функциональному назначению. Поэтому для определения функционального износа оценщик использовал метод укрупненной оценки технического состояния инженерных сетей. Этот метод заключается в применении специальных оценочных шкал, пользуясь которыми экспертно оценивают степень функционального износа в зависимости от количества проведённых капитальных ремонтов инженерных сетей.(Кол-во капитальных ремонтов рассчитывалось в соответствии с ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении на территории Московской области реконструкции и капитального ремонта жилых зданий и объектов коммунального хозяйства».)

Таблица №67

Инженерные сети	Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены) лет	Кол-во капитальных ремонтов	Функциональный износ, %
-----------------	---	-----------------------------	-------------------------

Водопровод Трубы чугунные	40	1 2	0-40% 40-70%
Трубы стальные	15	0- 1 1-2 2-3	0-30% 30-50% 50-70%
Канализация и канализационные выпуска: Чугунные	40	0-1 1- 2	0-40% 40-70%
Керамические или асбестоцементные	30	0-1 1-2	0-40% 40-70%
Теплопровод	20	0-1 1-2 2-3	0-30% 30-50% 50-70%
Газопровод	20	0-1 1-2 2-3	0-30% 30-50% 50-70%

Остальные объекты функционального износа не имеют.

В. Экономическое устаревание

Экономическое (внешнее) устаревание вызывается неблагоприятными факторами, внешними по отношению к недвижимости, и считаются неустраняемыми.

Для оценки экономического устаревания применяются следующие методы:

- капитализация потерь чистого операционного дохода;
- сравнения парных продаж;
- срока экономической жизни.

Неблагоприятные внешние факторы (рыночные, законодательные, окружающей инфраструктуры и др.) оказывают негативное влияние на недвижимость в целом, поэтому объектами оценки экономического устаревания также являются, как правило, здания и сооружения в целом, а не отдельные их элементы. Поскольку генерируемый недвижимостью чистый операционный доход распределяется между улучшениями и земельным участком, а экономическое устаревание традиционно относят только к улучшениям, при определении экономического устаревания капитализируется та часть потери дохода, которая относится к улучшениям.

Считаем, что экономическое устаревание у объекта оценки отсутствует.

Таким образом, накопительный износ улучшений, входящих в объект оценки выраженный в рублях составит:

Таблица №68

		Наименование	Площадь, м ²	Физический износ, руб	Функциональный износ,руб.	Накопительный износ, руб.	Примечание
1	№ 52-9852	Здание колбасного цеха, 3-эт. (в том числе: колбасный корпус-объект №1 инв.№00000500; бытовое помещение расположенное на 2-м эт здания кол.ц-объект №2 инв.№00000505; компрессорный цех- объект №3 инв.№00000514; колбасный цех(цех обвалки) - объект №4 инв.№00000501; здание холодильника - объект №5 инв.№00000504; двери изоляционные- объект №6 инв.№00000508; разгрузочная ж/д платформа- объект №7 инв.№00000547; платформа уравнил. 3500*2000(до 6 тонн)- объект №8 инв.№00002557; галерея- объект №9- инв.№00000559; дверь мод 480 TN Световой проем 2000*2200H инв.№00002570; дверь откатная мод 480 TN Световой проем 190*215H инв.№00001982; система вентиляции термического отделения инв.№00003120; приточная уст. CDC125 инв.№ 00001992; система вентиляции колбасного завода инв.№ 00003433; вытяжная вентиляция колбасного завода инв.№ 00002632; система вентиляций цеха специй инв.№ 00003381; система вентиляции (цех обвалки инв.№ 00001988; высоковольтная ячейка инв.№ 00003075; комплекс электроснабжения инв.№ 00003361; система видеонаблюдения колбасного завода инв.№ 00003443; система видеонаблюдения колбасного завода инв.№ 00002934; приточная уст. CDC56 инв.№ 00001991; приточная установка инв.№ 00002110; станция центрального холодоснабжения 4АЦФ 6G22.2 инв.№ 00002082;	13129,7	131 750 476		131 750 476	Приложение 2.1 и 2.1а

		дефростационная установка типа WSV-230 для мясной, 00002169; дефростационная установка типа WSV-230 для мясной, 00002171; дефростационная установка типа WSV-230 для мясной, 00002170.)00000559)					
2	№00001255	Здание конторы, лит Б-б (в том числе: система видеонаблюдения офиса инв.№ 00003278; бронированные стекла в раме инв.№ 00000896; дверь бронированная конторы инв.№ 00000892; бронированное стекло в раме инв.№ 00000897; дверь бронированная конторы инв.№ 00000893; окна бронированные (13 шт.) инв.№ 00000895)	465,4	7 272 060		7 272 060	Приложение 2.2 и 2.2а
3	№00000525	Здание склада готовой продукции, лит АV	1153	5 459 482		5 459 482	Приложение 2.3 и 2.3а
4	№00000526	Здание бухгалтерии, лит АIII (в том числе: автоматическая телефонная станция инв.№ 00000861)	200,7	922 154	381 948	1 304 102	Приложение 2.4 и 2.4а
5	№00000507	Здание парткома (с весовой), лит В (в том числе: бронестекла в раме (4 шт.) инв.№ 00000876; дверь бронированная (касса) инв.№ 00000829)	366,9	1863394		1 863 394	Приложение 2.5 и 2.5а
6	№00000507а	Здание проходной, лит А I (в том числе: система видеонаблюдения проходной инв.№ 00003202; система контроля доступа ПК TSS-2000NTService инв.№ 00001900;тревожная сигнализация проходной инв.№ м6003365; система сигнализации проходной инв.№ м6003441)	147,4	963 447		963 447	Приложение 2.6 и 2.6а
7	№3567	Здание ЖБЦ, лит Д	69,1	251 343	207 098	458 441	Приложение 2.7 и 2.7а
8	№00001090	Световой козырек (является пристроенной частью к зданию конторы)	78	140 473		140 473	Приложение 2.8
9	№00002033	Домик для охраны	4	12 026	19 430	31 456	Приложение 2.9 и 2.9а
10	№00000561	Кирпичное ограждение (вокруг здания конторы)	L=100м/п	285 988		285 988	Приложение 2.10

11	0м6003 963	Асфальтное покрытие территории №1	12000	8 813 045		8 813 045	Приложен ие 2.11
12	№0000 1824	Устройство лучевого дренажа холодильника	h=10м	224 392		224 392	Приложен ие 2.12
13	№0000 2136	Пешеходный мост	L=21м/п	114 247		114 247	Приложен ие 2.13
14	№0000 2137	Навес для автомашин (находится на территории конторы)	96	134 690		134 690	Приложен ие 2.14
15	№0000 1446	Шлагбаум со стрелой 3м,	L=3м	14 261		14 261	Приложен ие 2.15
16	№0000 1967	Шлагбаум электромеханический до 4м, 3.5с 5000 цикл.	L=4м	16 455		16 455	Приложен ие 2.16
17	№0000 2138	Беседка (находится на территории конторы)	9,62	81 982		81 982	Приложен ие 2.17
18	0м6003 967	Железнодорожная ветка	L=160м/п	2 396 640	239 664	2 636 304	Приложен ие 2.18
19	№0000 1340	Ворота металлические кованые на весовую (пристроенная к зданию парткома) ,	18	137 548		137 548	Приложен ие 2.19
20	№0000 0564	Ворота с электроприводом	36	196 497		196 497	Приложен ие 2.20
21	№0000 0551	Ж/б ограждение завода		770 908		770 908	Приложен ие 2.21
22	б/н	Стальной трубопровод системы отопления (колбасный завод, офис, проходная)	L=510м/п	1 733 872	1 683 224	3 417 096	Приложен ие 2.22
23	б/н	Паропровод к колбасному заводу	L=150м/п	254 981	247 533	502 514	Приложен ие 2.23
24	б/н	Стальной трубопровод горячего водоснабжения	L=510м/п	866 936	841 612	1 708 548	Приложен ие 2.24
25	№0000 0553	Водопровод к конторе, весовой, проходной	L=250м/п	80 520	2 917	83 437	Приложен ие 2.25
26	№0000 0550a	Водопровод (к колбасному заводу)	L=250м/п	1 095 971	7 292	1 103 263	Приложен ие 2.26

27	000014 54.	Ель голубая		0		-	Приложен ие 2.27
28	000014 55.	Ель голубая		0		-	Приложен ие 2.27
29	000014 56.	Ель голубая		0		-	Приложен ие 2.27
30	000014 57.	Ель голубая		0		-	Приложен ие 2.27
31	000014 58.	Ель голубая		0		-	Приложен ие 2.27
32	000014 59.	Ель голубая		0		-	Приложен ие 2.27
33	000014 60.	Ель голубая		0		-	Приложен ие 2.27
34	000014 61.	Ель голубая		0		-	Приложен ие 2.27
35	000014 62.	Ель голубая		0		-	Приложен ие 2.27
36	000018 95.	Благоустройство		1 193 822		1 193 822	Приложен ие 2.27

Таким образом, стоимость улучшений входящих в Объект оценки, определённая затратным подходом на дату оценки составляет:

584 611 959

(Пятьсот восемьдесят четыре миллиона шестьсот одиннадцать тысяч девятьсот пятьдесят девять) рублей (без учёта НДС).

в том числе:

Таблица №69

		Наименование	Площадь, м ²	Затраты на воспроизводство без учёта износа и НДС, в руб. на дату оценки	Накопительный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, определённая затратным подходом без учёта НДС.	Примечание
1	№ 52-9852	Здание колбасного цеха, 3-эт. (в том числе: колбасный корпус-объект №1 инв.№000000500; бытовое помещение расположенное на 2-м эт здания кол.ц-объект №2 инв.№000000505;	13129,7	486 033 141	131 750 476	354 282 665	Приложение 2.1

		<p>компрессорный цех- объект №3 инв.№00000514; колбасный цех(цех обвалки) - объект №4 инв.№00000501; здание холодильника - объект №5 инв.№00000504; двери изоляционные- объект №6 инв.№00000508; разгрузочная ж/д платформа- объект №7 инв.№00000547; платформа уравнил. 3500*2000(до 6 тонн)- объект №8 инв.№00002557; галерея- объект №9- инв.№00000559; дверь мод 480 TN Световой проем 2000*2200Н инв.№00002570; дверь откатная мод 480 TN Световой проем 190*215Н инв.№00001982; система вентиляции термического отделения инв.№00003120; приточная уст. CDC125 инв.№ 00001992; система вентиляции колбасного завода инв.№ 00003433; вытяжная вентиляция колбасного завода инв.№ 00002632; система вентиляций цеха специй инв.№ 00003381; система вентиляций (цех обвалки инв.№ 00001988; высоковольтная ячейка инв.№ 00003075; комплекс электроснабжения инв.№ 00003361; система видеонаблюдения колбасного завода инв.№ 00003443; система видеонаблюдения колбасного завода инв.№ 00002934; приточная уст. CDC56 инв.№ 00001991; приточная установка инв.№ 00002110; станция центрального холодоснабжения 4АЦФ 6G22.2 инв.№ 00002082; дефростационная установка типа WSV-230 для мясной, 00002169; дефростационная установка типа WSV-230 для мясной, 00002171; дефростационная установка типа WSV-230 для мясной, 00002170.)</p>					
2	№00001255	<p>Здание конторы, лит Б-б (в том числе: система видеонаблюдения офиса инв.№ 00003278;</p>	465,4	118 140 681	7 272 060	110 868 621	Приложение 2.2

		бронированные стекла в раме инв.№ 00000896; дверь бронированная конторы инв.№ 00000892; бронированное стекло в раме инв.№ 00000897; дверь бронированная конторы инв.№ 00000893; окна бронированные (13 шт.) инв.№ 00000895)					
3	№0000 0525	Здание склада готовой продукции, лит AV	1153	92 130 509	5 459 482	86 671 027	Приложение 2.3
4	№0000 0526	Здание бухгалтерии, лит АIII (в том числе: автоматическая телефонная станция инв.№ 00000861)	200,7	7 973 087	1 304 102	6 668 985	Приложение 2.4
5	№0000 0507	Здание парткома (с весовой), лит В (в том числе: бронестекла в раме (4 шт.) инв.№ 00000876; дверь бронированная (касса) инв.№ 00000829)	366,9	9 510 379	1 863 394	7 646 985	Приложение 2.5
6	№0000 0507a	Здание проходной, лит А I (в том числе: система видеонаблюдения проходной инв.№ 00003202; система контроля доступа ПК TSS-2000NTService инв.№ 00001900;тревожная сигнализация проходной инв.№ м6003365; система сигнализации проходной инв.№ м6003441)	147,4	4 873 059	963 447	3 909 612	Приложение 2.6
7	№3567	Здание ЖБЦ, лит Д	69,1	1 027 022	458 441	568 581	Приложение 2.7
8	№0000 1090	Световой козырек (является пристроенной частью к зданию конторы)	78	421 420	140 473	280 947	Приложение 2.8
9	№0000 2033	Домик для охраны	4	97 295	31 456	65 839	Приложение 2.9
10	№0000 0561	Кирпичное ограждение (вокруг здания конторы)	L=100м/ п	1 072 457	285 988	786 469	Приложение 2.10
11	0м6003 963	Асфальтное покрытие территории №1	12000	13 558 530	6 101 339	7 457 191	Приложение 2.11
12	№0000 1824	Устройство лучевого дренажа холодильника	h=10м	841 471	224 392	617 079	Приложение 2.12
13	№0000 2136	Пешеходный мост	L=21м/п	514 111	114 247	399 864	Приложение 2.13

14	№0000 2137	Навес для автомашин (находится на территории конторы)	96	606 104	134 690	471 414	Приложе ние 2.14
15	№0000 1446	Шлагбаум со стрелой 3м,	L=3м	30 560	14 261	16 299	Приложе ние 2.15
16	№0000 1967	Шлагбаум электромеханический до 4м, 3.5с 5000 цикл.	L=4м	35 260	16 455	18 805	Приложе ние 2.16
17	№0000 2138	Беседка (находится на территории конторы)	9,62	485 614	81 982	403 632	Приложе ние 2.17
18	0м6003 967	Железнодорожная ветка	L=160м/ п	2 662 933	2 636 304	26 629	Приложе ние 2.18
19	№0000 1340	Ворота металлические кованные на весовую (пристроенная к зданию парткома) ,	18	442 118	137 548	304 570	Приложе ние 2.19
20	№0000 0564	Ворота с электроприводом	36	884 236	196 497	687 739	Приложе ние 2.20
21	№0000 0551	Ж/б ограждение завода		943 969	770 908	173 061	Приложе ние 2.21
22	б/н	Стальной трубопровод системы отопления (колбасный завод, офис, проходная)	L=510м/ п	4 562 820	3 417 096	1 145 724	Приложе ние 2.22
23	б/н	Паропровод к колбасному заводу	L=150м/ п	671 003	502 514	168 489	Приложе ние 2.23
24	б/н	Стальной трубопровод горячего водоснабжения	L=510м/ п	2 281 410	1 708 548	572 862	Приложе ние 2.24
25	№0000 0553	Водопровод к конторе, весовой, проходной	L=250м/ п	1 118 338	1 042 962	75 376	Приложе ние 2.25
26	№0000 0550а	Водопровод (к колбасному заводу)	L=250м/ п	1 118 338	1 103 263	15 075	Приложе ние 2.26
27	000014 54.	Ель голубая		8000	-	8 000	Приложен ие 2.27
28	000014 55.	Ель голубая		8000	-	8 000	Приложен ие 2.27
29	000014 56.	Ель голубая		8000	-	8 000	Приложен ие 2.27

30	000014 57.	Ель голубая		8000	-	8 000	Приложен ие 2.27
31	000014 58.	Ель голубая		8000	-	8 000	Приложен ие 2.27
32	000014 59.	Ель голубая		8000	-	8 000	Приложен ие 2.27
33	000014 60.	Ель голубая		8000	-	8 000	Приложен ие 2.27
34	000014 61.	Ель голубая		8000	-	8 000	Приложен ие 2.27
35	000014 62.	Ель голубая		8000	-	8 000	Приложен ие 2.27
36	000018 95.	Благоустройство		1 430 241	1 193 822	236 419	Приложен ие 2.27

**Расчёт по каждой единице недвижимого имущества дан в Приложениях 2.1-2.27
данного отчёта.**

**Таким образом, рыночная стоимость имущества, заложенного у , заложенного у
ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога
№54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований
кредиторов должника» от 30.01.2013г.), расположенного по адресу: Московская обл., г.
Ногинск, Электростальское ш., д.23, принадлежащего ОАО «НОГИНСКИЙ
МЯСОКОМБИНАТ», определённая в рамках затратным подходом составит:**

693 458 459

**(Шестьсот девяносто три миллиона четыреста пятьдесят восемь тысяч четыреста
пятьдесят девять) рублей (без учёта НДС), в том числе:**

Таблица №70

№п/п	Наименование	Площадь, м ²	Рыночная стоимость на дату оценки, определённая затратным подходом без учёта НДС.
1	земельный участок	35000	108 846 500
2	№ 52-9852 Здание колбасного цеха, 3-эт. (в том числе: колбасный корпус-объект №1 инв.№000000500; бытовое помещение расположенное на 2-м эт здания кол.ц-объект №2 инв.№000000505; компрессорный цех- объект №3 инв.№000000514; колбасный цех(цех	13129,7	354 282 665

		<p>обвалки) - объект №4 инв.№00000501; здание холодильника - объект №5 инв.№00000504; двери изоляционные- объект №6 инв.№00000508; разгрузочная ж/д платформа- объект №7 инв.№00000547; платформа уравни- 3500*2000(до 6 тонн)- объект №8 инв.№00002557; галерея- объект №9- инв.№00000559; дверь мод 480 TN Световой проем 2000*2200Н инв.№00002570; дверь откатная мод 480 TN Световой проем 190*215Н инв.№00001982; система вентиляции термического отделения инв.№00003120; приточная уст. CDC125 инв.№ 00001992; система вентиляции колбасного завода инв.№ 00003433; вытяжная вентиляция колбасного завода инв.№ 00002632; система вентиляций цеха специй инв.№ 00003381; система вентиляций (цех обвалки инв.№ 00001988; высоковольтная ячейка инв.№ 00003075; комплекс электрооборудования инв.№ 00003361; система видеонаблюдения колбасного завода инв.№ 00003443; система видеонаблюдения колбасного завода инв.№ 00002934; приточная уст. CDC56 инв.№ 00001991; приточная установка инв.№ 00002110; станция центрального холодоснабжения 4АЦФ 6G22.2 инв.№ 00002082; дефростационная установка типа WSV-230 для мясной, 00002169; дефростационная установка типа WSV-230 для мясной, 00002171; дефростационная установка типа WSV-230 для мясной, 00002170.)</p>		
3	№00001255	<p>Здание конторы, лит Б-б (в том числе: система видеонаблюдения офиса инв.№ 00003278; бронированные стекла в раме инв.№ 00000896; дверь бронированная конторы инв.№ 00000892; бронированное стекло в раме инв.№ 00000897; дверь бронированная конторы инв.№ 00000893; окна бронированные (13 шт.) инв.№ 00000895)</p>	465,4	110 868 621

4	№00000525	Здание склада готовой продукции, лит AV	1153	86 671 027
5	№00000526	Здание бухгалтерии, лит АІІ (в том числе: автоматическая телефонная станция инв.№ 00000861)	200,7	6 668 985
6	№00000507	Здание парткома (с весовой), лит В (в том числе: бронестекла в раме (4 шт.) инв.№ 00000876; дверь бронированная (касса) инв.№ 00000829)	366,9	7 646 985
7	№00000507a	Здание проходной, лит А І (в том числе: система видеонаблюдения проходной инв.№ 00003202; система контроля доступа ПК TSS-2000NTService инв.№ 00001900;тревожная сигнализация проходной инв.№ м6003365; система сигнализации проходной инв.№ м6003441)	147,4	3 909 612
8	№3567	Здание ЖБЦ, лит Д	69,1	568 581
9	№00001090	Световой козырек (является пристроенной частью к зданию конторы)	78	280 947
10	№00002033	Домик для охраны	4	65 839
11	№00000561	Кирпичное ограждение (вокруг здания конторы)	L=100м/п	786 469
12	0м6003963	Асфальтное покрытие территории №1	12000	7 457 191
13	№00001824	Устройство лучевого дренажа холодильника	h=10м	617 079
14	№00002136	Пешеходный мост	L=21м/п	399 864
15	№00002137	Навес для автомашин (находится на территории конторы)	96	471 414
16	№00001446	Шлагбаум со стрелой 3м,	L=3м	16 299
17	№00001967	Шлагбаум электромеханический до 4м, 3.5с 5000 цикл.	L=4м	18 805
18	№00002138	Беседка (находится на территории конторы)	9,62	403 632
19	0м6003967	Железнодорожная ветка	L=160м/п	26 629
20	№00001340	Ворота металлические кованые на весовую (пристроенная к зданию парткома) ,	18	304 570
21	№00000564	Ворота с электроприводом	36	687 739
22	№00000551	Ж/б ограждение завода		173 061
23	б/н	Стальной трубопровод системы отопления (колбасный завод, офис, проходная)	L=510м/п	1 145 724
24	б/н	Паропровод к колбасному заводу	L=150м/п	168 489
25	б/н	Стальной трубопровод горячего водоснабжения	L=510м/п	572 862
26	№00000553	Водопровод к конторе, весовой,	L=250м/п	75 376

		проходной		
27	№00000550a	Водопровод (к колбасному заводу)	L=250м/п	15 075
		ИТОГО		693 458 459

7.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Следующим шагом процедуры оценки является сравнительный подход –метод сравнения продаж. При сравнительном подходе определение стоимости основано на анализе цен реальных рыночных сделок с объектами, аналогичными оцениваемым.

Надежность метода сравнения продаж зависит от:

1. Степени сопоставимости объектов;
2. Периода времени прошедшего с момента продажи;
3. Точности информации по продажам;
4. Отсутствия необычных условий, влиявших на продажу.

Для того, чтобы применить этот метод, мы исследовали сделки купли-продажи сравнимых объектов по Московской обл.

7.2.1 Построение регрессионной модели.

Как уже отмечалось ранее (см. п.4.3.1.1 данного отчёта) определение рыночной стоимости производственно-складской базы будет выполнен с помощью линейной регрессии методом наименьших квадратов. Это обусловлено тем, что при применении данной модели для определения рыночной стоимости методом сравнимых продаж имеется возможность обработать и учесть в расчётах большое количество аналогов (более 10 ед.) для получения более точного результата. В п.4.3.1.1. были проведены начальные этапы необходимые для применения линейной регрессии:

1. была произведена выборка из 32 объектов выставленных на продажу на момент оценки (см. Таблицу №18);
2. были определены основные ценообразующие факторы;
3. качественные факторы были преобразованы в количественные (см. таблицу №20);
4. была проведена проверка наличия зависимости между каждой факторной переменной x_i ($1 \leq i \leq 10$) и результирующим показателем Y ;
5. были рассчитаны коэффициенты корреляции для количественных показателей (площадь производственно-складского комплекса, площадь земельного участка, удалённость от МКАД), коэффициента ранговой корреляции Спирмина для ранговых показателей (класс помещений, направления МКАД, категория, правовой статус, наличие коммуникаций) и был проведён однофакторный дисперсионный анализ для определения наличия связи между результирующим показателем (стоимость 1 сотки) и двухуровневым ранговым фактором «наличие ж/дорожного пути», «наличие офисных помещений», «наличие специализированных объектов» (см. таблицу №21) ;

Для определения данных показателей Оценщики воспользовались встроенными возможностями MS Excel.

В результате проверки тесноты связи между результирующим показателем и всеми отобранными Оценщиком ценообразующими факторами мы пришли к выводу, что каждый из вышеперечисленных факторов в отдельности, за исключением фактора «наличие ж/дорожных путей» и «наличие офисных помещений» (расчётный показатель оказался меньше показателя критического см. таблицу №21), в различной степени влияет на значение стоимости объектов следовательно, все они будут включены в **регрессивную модель** при определении рыночной стоимости производственно-складской базы.

На первом этапе из данной выборки (см. таблицу №18) были выбраны объекты-аналоги наиболее близкие к объекту –оценки (см. таблицу №71). Основным показателем отбора была площадь производственно-складского комплекса. Расчёт ведётся на 1м².

Таблица №71

№ п/п	Наименование	площадь производственно-складских помещений	класс	Площадь, сотки	Правовой статус	Направление от МКАД (шоссе)	Удалённость от МКАД, км	Наличие коммунаций	Наличие спец. здания	Стоимость ПСК руб., (без учёта НДС)	Стоимость 1м ² руб., (без учёта НДС)
1	Производственно-складской комплекс	8000	B	1,4	собственность	Минское ш.	8	имеются все коммунации	отсутствуют	170 000 000	21 250
2	Производственно-складской комплекс	11058	B+	1	собственность	Каширское ш.	3	имеется	имеется	325 447 998	29 431
3	Производственно-складской комплекс	6510	A+	1	собственность	Ярославское ш.	20	имеется	отсутствуют	137 634 735	21 142
4	Производственно-складской комплекс	5659	B	1,527	ПДА	Волоколамское ш.	15	имеется	отсутствуют	150 000 000	26 506
5	Производственно-складской комплекс	16000	B	3,74	собственность	Дмитровское ш.	15	имеется	имеется	400 000 000	25 000
6	Производственно-складской комплекс	7886	A+	5,03	собственность	Новорязанское ш.	6	имеется	имеется	562 440 000	71 321

	комплекс										
7	Производственно-складской комплекс	5500	A	2,5	собственность	Ярославское ш.	5	имеется	отсутствуют	209 000 000	38 000
8	Производственно-складской комплекс	13000	C	3,1	собственность	Егорьевское ш.	108	имеется	имеется	75 000 000	5 769
9	Производственно-складской комплекс	12100	B	5	собственность	Новорязанское ш.	70	имеется	отсутствуют	69 001 200	5 703
10	Производственно-складской комплекс	9150	A+	2	собственность	Дмитровское ш.	14	имеется	имеется	670 000 000	73 224
11	Производственно-складской комплекс	10600	B	1	собственность	Ленинградское ш.	18	имеется	отсутствуют	363 868 000	34 327
12	Производственно-складской комплекс	7500	C	1	собственность	Егорьевское ш.	80	имеется	отсутствуют	35 000 000	4 667
13	Производственно-складской комплекс	10755	A+	1,3	собственность	Щелковское ш.	17	имеется	отсутствует	366 634 616	34 090
14	Производственно-складской комплекс	26043	B	6,15	собственность	Новорязанское ш.	70	имеется	имеется	300 000 000	11 519
15	Производственно-складской комплекс	5277	B	2,27	собственность	Симферопольское ш.	90	имеется	отсутствуют	94 064 200	17 825
16	Производственно-складской комплекс	26050	B	10,8	собственность	Новосовинское ш.	25	имеется	имеется	200 000 000	7 678
17	Производственно-	6800	B	1,1	собственность	Волоколамск	100	имеется	имеет	70 000 000	10 294

	складско й комплекс				ть	кое ш.			ся		
--	---------------------------	--	--	--	----	--------	--	--	----	--	--

В таблице №72 представлена преобразованная информация по факторным переменным в количественном виде (на основании таблицы ранжирования №19). Поскольку в качестве результирующего показателя было выбрано значение средней цены 1м², то отпадает необходимость включать в число факторных переменных величину площади ПСК:

Таблица №72

№ п/п	Наименование	класс	Площадь, сотки	Правовой статус з/у	Направление от МКАД (шоссе)	Удалённость от МКА, км	Наличие коммуналь ной	Наличие специализи рованной	Цена предложен ной на дату оценки, за 1 м ² (руб. без учёта НДС).
1	Производственно-складской комплекс	2	1,4	4	8	8	5	0	21 250
2	Производственно-складской комплекс	3	1	4	5	3	5	1	29 431
3	Производственно-складской комплекс	5	1	4	3	20	5	0	21 142
4	Производственно-складской комплекс	2	1,527	3	6	15	5	0	26 506
5	Производственно-складской комплекс	2	3,74	4	7	15	5	1	25 000
6	Производственно-складской комплекс	5	5,03	4	4	6	5	1	71 321
7	Производственно-складской комплекс	4	2,5	4	3	5	5	0	38 000
8	Производственно-складской комплекс	1	3,1	4	4	108	5	1	5 769
9	Производственно-	2	5	4	4	70	5	0	5 703

	складской комплекс								
10	Производственно-складской комплекс	5	2	4	7	14	5	1	73 224
11	Производственно-складской комплекс	2	1	4	9	18	5	0	34 327
12	Производственно-складской комплекс	1	1	4	4	80	5	0	4 667
13	Производственно-складской комплекс	5	1,3	4	2	17	5	0	34 090
14	Производственно-складской комплекс	2	6,15	4	4	70	5	1	11 519
15	Производственно-складской комплекс	2	2,27	4	5	90	5	0	17 825
16	Производственно-складской комплекс	2	10,8	4	2	25	5	1	7 678
17	Производственно-складской комплекс	2	1,1	4	6	100	5	1	10 294

При выборе вида функциональной зависимости для регрессивной модели были учтены данные, полученные в результате анализа характера и меры зависимости факторных переменных и результирующего показателя. Полученные значения коэффициентов корреляции и коэффициентов Спирмина позволяют предположить существование линейной зависимости между факторными переменными и результирующим показателем. Выразим данную зависимость следующей формулой:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_3 x_3 + \beta_4 x_4 + \beta_5 x_5 + \beta_6 x_6 + \beta_7 x_7 + \beta_8 x_8;$$

Где:

Y - результирующая переменная стоимости 1 м^2 в руб.;

X_1 - ранговая оценка класса помещений;

X_2 - площадь земельного участка (га);

X_3 - ранговая оценка правового статуса ;

X_4 - ранговая оценка направления от МКАД (шоссе);

X_5 - удалённость от МКАД;

X_6 - ранговая оценка наличия коммуникаций

X_7 -бинарная переменная(принимает значение 0 или 1) отражающая наличие специализированных объектов (котельная, очистные, ТП и т.д).

$\beta_0, \beta_1 \dots \beta_7$ - коэффициенты корректировок. Данные коэффициенты являются неизвестными величинами, которые будут определяться методом наименьших квадратов с помощью встроенных функций MS Excel.

В таблице №73 приведены данные для построения регрессионной модели.

Таблица №73

№ п/п	Наименование	класс	Площадь, сотки	Правовой статус з/у	Направление от МКАД (шоссе)	Удалённость от МКАД, км	Наличие коммуникаций	Наличие спецздани	Цена предложений на дату оценки, за 1 м ² (руб. без учёта НДС).
		X_1	X_2	X_3	X_4	X_5	X_6	X_7	Y
1	Производственно-складской комплекс	2	1,4	4	8	8	5	0	21 250
2	Производственно-складской комплекс	3	1	4	5	3	5	1	29 431
3	Производственно-складской комплекс	5	1	4	3	20	5	0	21 142
4	Производственно-складской комплекс	2	1,527	3	6	15	5	0	26 506
5	Производственно-складской комплекс	2	3,74	4	7	15	5	1	25 000
6	Производственно-складской комплекс	5	5,03	4	4	6	5	1	71 321
7	Производственно-складской комплекс	4	2,5	4	3	5	5	0	38 000
8	Производственно-складской комплекс	1	3,1	4	4	108	5	1	5 769
9	Производственно-	2	5	4	4	70	5	0	5 703

	складской комплекс								
10	Производственно-складской комплекс	5	2	4	7	14	5	1	73 224
11	Производственно-складской комплекс	2	1	4	9	18	5	0	34 327
12	Производственно-складской комплекс	1	1	4	4	80	5	0	4 667
13	Производственно-складской комплекс	5	1,3	4	2	17	5	0	34 090
14	Производственно-складской комплекс	2	6,15	4	4	70	5	1	11 519
15	Производственно-складской комплекс	2	2,27	4	5	90	5	0	17 825
16	Производственно-складской комплекс	2	10,8	4	2	25	5	1	7 678
17	Производственно-складской комплекс	2	1,1	4	6	100	5	1	10 294

Результат реализации регрессивной модели см. в табл.№74

Таблица №74

Регрессионная статистика						
Множественный R	0,906611					
R-квадрат	0,821943					
Нормированный R-квадрат	0,783455					
Стандартная ошибка	2156,425					
Наблюдения	17					
Дисперсионный анализ						
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>	

Регрессия	7	5553275803	793325114,8	5,935105702	0,00830558	
Остаток	9	1202998968	133666552			
Итого	16	6756274771				
	<i>Коэфф.</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t- статистика</i>	<i>P-значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>
Y-пересечение	31581,57	265,5690698	62,43787758	0,002586412	41581,5691	24581,56907
Переменная X 1	13072,27	3360,333453	3,890170369	0,003674002	5470,66144	20673,87781
Переменная X 2	984,638	1632,263527	0,603234718	0,001244875	-2707,80142	4677,077471
Переменная X 3	9694,026	13083,52492	0,740933838	0,007619019	-39291,0385	19902,98583
Переменная X 4	4998,339	2060,383224	2,425926947	0,038237139	337,424964	9659,253404
Переменная X 5	-3152,99	119,9885417	-26,2774635	0,003819129	-28323,2598	259,6336936
Переменная X 6	3690,923	27,86941	132,4363516	0,001586472	-3690,92298	3690,922982
Переменная X 7	6064,172	6885,077393	0,880770397	0,001350122	-9510,96666	21639,31136

Как следует из данных, представленных в табл. №74 полученная модель имеет достаточно высокие показатели адекватности:

- Коэффициент детерминации $R^2=0,822$, следовательно полученная модель на 82% объясняет изменение цены под влиянием включенных в модель факторных переменных;
- Уровень значимости F-критерия составляет 0,008, так как данное значение существенно меньше 0,01 то полученная модель является высокосignificантной; это означает, что хотя бы один из факторов, которые были включены в модель, действительно сильно влияют на результирующий показатель.
- Уровни значимости t-критерия (p-значения) коэффициентов уровня регрессии для всех переменных меньше 0,05. Следовательно коэффициенты при всех переменных являются статистически значимыми.
- Коэффициент вариации результирующего показателя V рассчитывался дополнительно по формуле:

$$V=\sigma/\bar{y}*100\%;$$

Где

σ -стандартная ошибка (см. таблицу № 74);

\bar{y} -среднее значение результирующий показатель;

$$V=2156,425/25750*100\%=8,37\%;$$

Таким образом в качестве окончательной модели рассматриваем следующее уравнение:

$$Y = 31581,57 + 13072,27 * x_1 + 984,638 * x_2 + 9694,026 * x_3 + 4998,339 * x_4 - 3152,99 * x_5 + 3690,923 * x_6 + 6064,172 * x_7;$$

7.2.2..Интерпретация коэффициентов регрессионной модели.

Интерпретация коэффициентов полученной модели в полнее согласуется с экономическим смыслом переменных и позволяет обосновать в практике оценки количественные поправки на различия между объектом оценки и объектом-аналогом по включенным в модель факторам:

- При прочих равных условиях повышения класса ПСК на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость на 13072,27 (руб.);
- При прочих равных условиях повышения площади земельного участка ПСК на 1 га в среднем увеличивает удельную стоимость на 984,638 (руб).
- При прочих равных условиях повышения уровня правового статуса земельного участка на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость на 9694,026 (руб.);
- При прочих равных условиях повышение уровня оценки направления от МКАД на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость на 4998,339 (руб.);
- При прочих равных условиях удаление на один километр от МКАД земельного участка в среднем уменьшает удельную стоимость на 3152,99 (руб.);
- При прочих равных условиях повышение оценки наличия коммуникаций на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость на 3690,923 (руб.).
- При прочих равных условиях наличие специализированных объектов в ходящих в состав ПСК (котельная ТП, очистные сооружения и т.д.) в среднем увеличивает удельную стоимость на 6064,172 (руб.)

4.4. Определение точечного прогноза.

Для определения точечного прогноза стоимости Объекта оценки как единого комплекса необходимо по его характеристикам определить значения $x_1, x_2, x_3, x_4, x_5, x_6, x_7$:

Таблица №75

№ n/n	Наименование ценообразующих факторов	Обозначения	Характеристика объекта оценки	Значения $x_1, x_2, x_3, x_4, x_5, x_6, x_7, x_8$ (в соответствии с табл. №19 (ранжирование)
1	класс помещений	x_1	B+	4
2	площадь земельного участка (га);	x_2	35000м ²	3,5га
3	правовой статус земельного участка	x_3	собственность	4
4	направление от МКАД	x_4	Горьковское ш.	1
5	удалённость от МКАД	x_5	35 км от МКАД	35 (количественный показатель)
6	наличие коммуникаций	x_6	имеются	5
7	наличие специализированных объектов (котельная, очистные, ТП и т.д)	x_7	Имеется	1

Подставим значения факторных переменных для объекта оценки в регрессионную модель:

$$Y = 31581,57 + 13072,27 * 4 + 984,64 * 3,5 + 9694,026 * 4 + 4998,339 * 1 - 3152,99 * 35 + 3690,923 * 5 + 6064,172 * 1 = 45255,30;$$

Данные для определения рыночной стоимости объекта оценки см. в Таблице №76.

Таблица №76

№ n/n	Наименование показателей	Значение показателей
1	Удельный показатель рыночной стоимости 1 м ² ,	45255

	руб.	
2	Площадь объекта оценки, м ² (см. табл. №5)	15536,2
3	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	703 090 731

Таким образом, рыночная стоимость имущества, заложенного у , заложенного у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.), расположенного по адресу: Московская обл., г. Ногинск, Электростальское ш., д.23, принадлежащего ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», определённая в рамках сравнительного подхода составит:

703 090 731

(Четыреста семьдесят миллионов сорок семь тысяч семьсот тридцать один) рубль (без учёта НДС).

7.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (сдачи в аренду) и от ее последующей продажи.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты проведения оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
2. Расчет действительного валового дохода, который представляет собой потенциальный валовой доход за минусом потерь от недозагрузки объекта и невзысканных арендных платежей.
3. Расчет издержек от эксплуатации, исходя из анализа фактических издержек по содержанию или типичных издержек на данном рынке. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.
4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации не учитывает возврат капитала и доход на капитал, так как он не учитывает предположений инвестора относительно отдачи, предполагаемого срока владения собственностью, планируемой модели поступления доходов и величины начальных инвестиций. Этот метод не следует применять, когда отсутствует информация о рыночных сделках, а также когда объект не вышел на режим стабильных доходов, т.е. когда требуется реконструкция.

Учитывая особенности оцениваемого объекта, характер ожидаемых поступлений от его эксплуатации, Оценщик счел необходимым при расчете стоимости объекта с точки зрения будущих доходов использовать *метод дисконтирования денежного потока (DCF-анализ)*.

При использовании DCF-анализа каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость. В соответствии с этим методом при

определении стоимости недвижимости оценщик должен проанализировать и спрогнозировать будущие потоки денежных доходов с точки зрения их структуры, величины, времени и частоты их поступлений, и определить ставки, по которым их необходимо дисконтировать.

Расчет текущей стоимости денежных потоков производится путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков прогнозного периода по формуле:

$$PV_i = ЧОД / (1 + СД)^{n-0,5}, \text{ где}$$

PV - текущая стоимость;

ЧОД - известная в будущем сумма;

СД - ставка дисконтирования;

n - число периодов.

Величина реверсии определяется по формуле:

$$R = ДП_{\text{пост}} / C_{\text{Кап}}; \text{ где}$$

ДП_{пост} - денежный поток постпрогнозного периода;

C_{Кап} - ставка капитализации.

Ставка капитализации рассчитывалась по формуле:

$$C_{\text{Кап}} = Y_0 + \Delta - \alpha$$

Y₀ - ставка дисконта;

Δ - норма возврата капитала;

α - долгосрочные темпы роста.

Расчет денежного потока в постпрогнозный период рассчитывался по следующей формуле:

$$ДП_{\text{пост}} = ЧОД_{\text{пост}} / (1 + СД)^{n_{\text{пост}} - 1};$$

где

ЧОД_{пост} - чистый операционный доход в постпрогнозный период;

n_{пост} - порядковый номер года, предшествующего постпрогнозному периоду.

Решение задачи при этом разбивается на два этапа:

1. Анализ и прогноз будущих потоков денежных доходов.
2. Определение ставки дисконтирования.

7.3.1. Определение среднерыночной ставки аренды для Объекта оценки

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в настоящем Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата. Потенциальный валовой доход рассчитывается по следующей формуле:

$$ПВД = A \times S;$$

где:

A - рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Как уже отмечалось ранее (см. п.4.3.1.2 данного отчёта) определение рыночной стоимости арендной платы за объект оценки, будет выполнен с помощью линейной регрессии методом наименьших квадратов. Это обусловлено тем, что при применении данной модели для определения рыночной стоимости арендной ставки методом сравнимых продаж имеется возможность обработать и учесть в расчётах большое количество аналогов (более 10 ед.) для получения более точного результата. В п. 4.3.1.2 были проведены начальные этапы необходимые для применения линейной регрессии:

1. была произведена выборка из 22 объектов выставленных на продажу на момент оценки (см. Таблицу №22);

2. были определены основные ценообразующие факторы;
3. качественные факторы были преобразованы в количественные (см. таблицу №24);
4. была проведена проверка наличия зависимости между каждой факторной переменной x_i ($1 \leq i \leq 11$) и результирующим показателем Y ;
5. были рассчитаны коэффициенты корреляции для количественных показателей (площадь производственно-складского комплекса, площадь земельного участка, удалённость от МКАД, площадь офисных помещений), коэффициента ранговой корреляции Спирмина для ранговых показателей (класс помещений, направления МКАД, правовой статус, наличие коммуникаций) и был проведён однофакторный дисперсионный анализ для определения наличия связи между результирующим показателем (стоимость аренды) и двухуровневым ранговым фактором «наличие ж/дорожного пути», «операционные затраты», «наличие специализированных объектов» (см. таблицу №25);

Для определения данных показателей Оценщики воспользовались встроенными возможностями MS Excel.

В результате проверки тесноты связи между результирующим показателем и всеми отобранными Оценщиком ценообразующими факторами мы пришли к выводу, что каждый из вышеперечисленных факторов в отдельности, за исключением факторов «наличие ж/дорожных путей», «площадь земельного участка», «правовой статус»

(расчётные показатели оказались меньше показателя критического см. таблицу №шшшшш), в различной степени влияет на значение стоимости объектов следовательно, все они будут включены в **регрессивную модель** при определении рыночной стоимости аренды объект оценки с той лишь поправкой, что вместо общей площади помещений будут площади полученные в результате разницы общей площади и площади офисных помещений, что бы не произошло дублирования. Поскольку в качестве аналогов взяты производственно-складские базы, разница площадей будет соответствовать площади производственных и складских помещений. Поскольку (см. п. 4.3 «Анализ рынка производственно-складских помещений») производственные и складские помещения сдаются практически по одной цене, Оценщиками было принято решение не выделять площади каждой группы помещений отдельно.

На первом этапе из данной выборки (см. таблицу №22) были выбраны объекты-аналоги наиболее близкие к объекту –оценки (см. таблицу №77). Основным показателем отбора была площадь аренднопригодных помещений (см. табл.№5).

Таблица №77

№ п/п	Наименование	Площадь производственных складских помещений м2	класс	офисные помещения, м2	Направление от МКАД (шоссе)	Удалённость от МКАД, км	Наличие коммуникаций	Наличие спецзданий	операционные затраты,	цена аренды, руб в месяц, без учёта НДС
1	Производственно-складской комплекс	1126	В	0	Дмитровское ш.	4	электричество	отсутствует	не входят	390 000
2	Производственно-складской комплекс	1842	В+	200	Каширское ш.	14	имеются все коммуникации	имеется	не входят	767 500

3	Производственно-складской комплекс	3500	A	100	Ярославское ш.	80	имеются все коммуникации	отсутствует	входят	735 000
4	Производственно-складской комплекс	1290	B	0	Ленинградское ш.	12	имеются все коммуникации	отсутствует	входят	454 250
5	Производственно-складской комплекс	61550	A+	695,2	Новорязанское ш.	19	имеются все коммуникации	имеется	входят	24 209 667
6	Производственно-складской комплекс	6000	B	200	Ленинградское ш.	3	отсутствуют	отсутствует	входят	1 750 000
7	Производственно-складской комплекс	3021	B+	100	Новорязанское ш.	50	имеются все коммуникации	отсутствует	не входят	599 920
8	Производственно-складской комплекс	1500	B+	100	Киевское ш.	70	имеются все коммуникации	отсутствует	входят	437 500
9	Производственно-складской комплекс	4440	B	735	Горьковское ш.	24	имеются все коммуникации	отсутствует	входят	888 000
10	Производственно-складской комплекс	2500	B	150	Новорязанское ш.	25	имеются все коммуникации	отсутствует	входят	760 417
11	Производственно-складской комплекс	7000	A	2500	Рязанское ш.	40	имеется	имеется	входят	1 400 000
12	Производственно-складской комплекс	2085	A	300	Горьковское ш.	20	имеются все коммуникации	отсутствует	не входят	573 375
13	Производственно-складской комплекс	6800	A	1000	Новорижское ш.	100	имеются все коммуникации	отсутствует	входят	1 224 000

	комплекс									
14	Производственно-складской комплекс	1140	A	190	Симферопольское ш.	55	имеются все коммуникации	отсутствует	входят	824 600
15	Производственно-складской комплекс	1425	B	500	Новорязанское ш.	80	имеются все коммуникации	отсутствует	не входят	280 725
16	Производственно-складской комплекс	3200	B+	200	Новорязанское ш.	25	имеются все коммуникации	имеется	входят	880 000
17	Производственно-складской комплекс	1500	A	250	Ленинградское ш.	24	имеются все коммуникации	отсутствует	входят	645 000
18	Производственно-складской комплекс	7000	A	2000	Ленинградское ш.	24	имеются все коммуникации	отсутствует	входят	204 170
19	Производственно-складской комплекс	4000	A	1250	Пятницкое шг.	4	имеются все коммуникации	отсутствует	входят	2 205 000
20	Производственно-складской комплекс	67288	A+	1000	Новорижское ш.	2	имеются все коммуникации	имеется	входят	17 074 330
21	Производственно-складской комплекс	50000	A+	7250	Новорязанское ш.	28	имеются все коммуникации	имеется	входят	25 000 000
22	Производственно-складской комплекс	3000	A	1500	Ленинградское ш.	20	имеются все коммуникации	отсутствует	входят	1 050 000

В таблице №68 представлена преобразованная информация по факторным переменным в количественном виде (на основании таблицы ранжирования №23):

Таблица №78

	Наименование	Площадь произво дственн ых искладск их помещен ий м2	класс	офисн ые поме щени я, м2	Напр авле ние от МКА Д (шос се)	Удал ённость от МКА Д,км	Нали чие ком мун икац ий	Нали чие спец здан ие	опера ционн ые затрат ы,	цена аренды, руб в месяц, без учёта НДС
1	Производствен но-складской комплекс	1126	2	0	9	4	3	0	0	390 000
2	Производствен но-складской комплекс	1842	3	200	1	14	5	1	0	767 500
3	Производствен но-складской комплекс	3500	4	100	8	80	5	0	0	735 000
4	Производствен но-складской комплекс	1290	2	0	5	12	5	0	1	454 250
5	Производствен но-складской комплекс	61550	5	695,2	3	19	5	1	1	24 209 667
6	Производствен но-складской комплекс	6000	2	200	5	3	0	0	1	1 750 000
7	Производствен но-складской комплекс	3021	3	100	3	50	5	0	0	599 920
8	Производствен но-складской комплекс	1500	3	100	4	70	5	0	1	437 500
9	Производствен но-складской комплекс	4440	2	735	2	24	5	0	1	888 000
10	Производствен но-складской комплекс	2500	2	150	3	25	5	0	1	760 417
11	Производствен но-складской комплекс	7000	4	2500	1	40	5	1	1	1 400 000

12	Производственно-складской комплекс	2085	4	300	2	20	5	0	0	573 375
13	Производственно-складской комплекс	6800	4	1000	7	100	5	0	1	1 224 000
14	Производственно-складской комплекс	1140	4	190	1	55	5	0	1	824 600
15	Производственно-складской комплекс	1425	2	500	3	80	5	0	0	280 725
16	Производственно-складской комплекс	3200	3	200	3	25	5	1	1	880 000
17	Производственно-складской комплекс	1500	4	250	5	24	5	0	1	645 000
18	Производственно-складской комплекс	7000	4	2000	5	24	5	0	1	204 170
19	Производственно-складской комплекс	4000	4	1250	7	4	5	0	1	2 205 000
20	Производственно-складской комплекс	67288	5	1000	7	2	5	1	1	17 074 330
21	Производственно-складской комплекс	50000	5	7250	3	28	5	1	1	25 000 000
22	Производственно-складской комплекс	3000	4	1500	5	20	5	0	1	1 050 000

При выборе вида функциональной зависимости для регрессивной модели были учтены данные, полученные в результате анализа характера и меры зависимости факторных переменных и результирующего показателя. Полученные значения коэффициентов корреляции и коэффициентов Спирмина позволяют предположить существование линейной зависимости между факторными переменными и результирующим показателем. Выразим данную зависимость следующей формулой:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_3 x_3 + \beta_4 x_4 + \beta_5 x_5 + \beta_6 x_6 + \beta_7 x_7 + \beta_8 x_8;$$

Где:

Y - результирующая переменная стоимости аренды ПСК в руб.;

x_1 - площадь производственных и складских помещений, m^2 ;

x_2 - ранговая оценка класса помещений;

x_3 - площадь офисных помещений m^2 ;

x_4 - ранговая оценка направления от МКАД (шоссе);

x_5 - удалённость от МКАД;

x_6 -ранговая оценка наличия коммуникаций ;

x_7 - бинарная переменная(принимает значение 0 или 1) отражающая наличие специализированных объектов (котельная, очистные, ТП и т.д);

x_8 - бинарная переменная(принимает значение 0 или 1) отражающая наличие в составе арендной ставки операционных расходов(плата за коммунальные услуги).

$\beta_0, \beta_1 \dots \beta_8$ - коэффициенты корректировок. Данные коэффициенты являются неизвестными величинами, которые будут определяться методом наименьших квадратов с помощью встроенных функций MS Excel.

В таблице №79 приведены данные для построения регрессионной модели.

Таблица №79

Наименование	Площадь производственных складских помещений м2	класс	офисные помещения, м2	Направление от МКАД (шоссе)	Удалённость от МКАД, км	Наличие коммуникаций	Наличие спецздание	операционные затраты,	цена аренды, руб в месяц, без учёта НДС
	X_1	X_2	X_3	X_4	X_5	X_6	X_7	X_8	Y
Производственно-складской комплекс	1126	2	0	9	4	3	0	0	390 000
Производственно-складской комплекс	1842	3	200	1	14	5	1	0	767 500
Производственно-складской комплекс	3500	4	100	8	80	5	0	0	735 000
Производственно-складской комплекс	1290	2	0	5	12	5	0	1	454 250
Производственно-складской комплекс	61550	5	695,2	3	19	5	1	1	24 209 667
Производственно-складской комплекс	6000	2	200	5	3	0	0	1	1 750 000
Производственно-складской комплекс	3021	3	100	3	50	5	0	0	599 920

Производств енно- складской комплекс	1500	3	100	4	70	5	0	1	437 500
Производств енно- складской комплекс	4440	2	735	2	24	5	0	1	888 000
Производств енно- складской комплекс	2500	2	150	3	25	5	0	1	760 417
Производств енно- складской комплекс	7000	4	2500	1	40	5	1	1	1 400 000
Производств енно- складской комплекс	2085	4	300	2	20	5	0	0	573 375
Производств енно- складской комплекс	6800	4	1000	7	100	5	0	1	1 224 000
Производств енно- складской комплекс	1140	4	190	1	55	5	0	1	824 600
Производств енно- складской комплекс	1425	2	500	3	80	5	0	0	280 725
Производств енно- складской комплекс	3200	3	200	3	25	5	1	1	880 000
Производств енно- складской комплекс	1500	4	250	5	24	5	0	1	645 000
Производств енно- складской комплекс	7000	4	2000	5	24	5	0	1	204 170
Производств енно- складской комплекс	4000	4	1250	7	4	5	0	1	2 205 000
Производств енно- складской комплекс	67288	5	1000	7	2	5	1	1	17 074 330

Производственно-складской комплекс	50000	5	7250	3	28	5	1	1	25 000 000
Производственно-складской комплекс	3000	4	1500	5	20	5	0	1	1 050 000

Результат реализации регрессивной модели см. в табл. №80

Таблица №80

ВЫВОД ИТОГОВ						
<i>Регрессионная статистика</i>						
Множественный R	0,972592					
R-квадрат	0,945935					
Нормированный R-квадрат	0,912664					
Стандартная ошибка	224564,4					
Наблюдения	22					
Дисперсионный анализ						
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>	
Регрессия	8	1,15E+15	1,43E+14	28,43139	5,07624E-07	
Остаток	13	6,56E+13	5,04E+12			
Итого	21	1,21E+15				
	<i>Кэфф.</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>
Y-пересечение	3327731	28588,88	67,42941	0,004699	-4048469,45	8303932,337
Переменная X 1	196,199	40,6867	4,82219	1,13E-06	1580,300762	4340,097292
Переменная X 2	38956,14	708402,8	0,054992	0,007523	166936,9582	1391454,677
Переменная X 3	940,1139	383,4247	2,451887	0,017759	211,7754126	2868,452453
Переменная X 4	25693,05	252856,5	0,101611	0,008103	503200,3066	789326,2061
Переменная X 5	-75829,7	20192,69	-3,755306	0,00999	431007,3575	44139,95215
Переменная X 6	190772,9	529105,4	0,360557	0,004221	1333835,306	952289,5806
Переменная X 7	77307,27	1672873	0,046212	0,001631	4387096,253	2840947,705
Переменная X 8	68868,72	1167914	0,058967	0,005522	3211804,465	1834443,03

Как следует из данных, представленных в табл. № 80 полученная модель имеет достаточно высокие показатели адекватности:

- Коэффициент детерминации $R^2=0,945$, следовательно полученная модель на 95% объясняет изменение цены под влиянием включенных в модель факторных переменных;
- Уровень значимости F-критерия составляет 507624E-07, так как данное значение существенно меньше 0,01 то полученная модель является высокосignимой; это означает, что хотя бы один из факторов, которые были включены в модель, действительно сильно влияют на результирующий показатель.
- Уровни значимости t-критерия (p-значения) коэффициентов уровня регрессии для всех переменных меньше 0,05. Следовательно коэффициенты при всех переменных являются статистически значимыми.
- Коэффициент вариации результирующего показателя V рассчитывался дополнительно по формуле:

$$V=\sigma/\bar{y}*100\%;$$

Где

σ -стандартная ошибка (см. таблицу № 80);

\bar{y} -среднее значение результирующий показатель;

$$V=224564,4/3743339*100\%=6,0\%;$$

Таким образом в качестве окончательной модели рассматриваем следующее уравнение:

$$Y = 3327731 + 196,2 * x_1 + 38956,14 * x_2 + 940,1139 * x_3 + 25693,05 * x_4 - 75829,7 * x_5 + 190772,9 * x_6 + 77307,27 * x_7 + 68868,72 * x_8;$$

7.3.2.Интерпретация коэффициентов регрессионной модели.

Интерпретация коэффициентов полученной модели в полнее согласуется с экономическим смыслом переменных и позволяет обосновать в практике оценки количественные поправки на различия между объектом оценки и объектом-аналогом по включенным в модель факторам:

- При прочих равных условиях повышения площади производственно-складских помещений ПСК на m^2 в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки ПСК на 196,2 (руб.)
- При прочих равных условиях повышения класса ПСК на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки ПСК на 38956,14 (руб.);
- При прочих равных условиях повышения площади офисных помещений ПСК на 1 m^2 в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки ПСК на 940,11 (руб).
- При прочих равных условиях повышение уровня оценки направления от МКАД на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки ПСК на 25693,1 (руб.);
- При прочих равных условиях удаление на один километр от МКАД земельного участка в среднем уменьшает удельную стоимость арендной ставки на 75829,7 (руб.);
- При прочих равных условиях повышение оценки наличия коммуникаций на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки на 190772,9 (руб.).
- При прочих равных условиях наличие специализированных объектов в ходящих в состав ПСК (котельная ТП, очистные сооружения и т.д.) в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки ПСК на 77307,3 (руб.)

- При прочих равных условиях учёт операционных расходов в арендной ставки в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки на 68868,72 (руб.)

7.3.3. Определение точечного прогноза.

Для определения точечного прогноза стоимости аренды Объекта оценки необходимо по его характеристикам определить значения $x_1, x_2, x_3, x_4, x_5, x_6, x_7, x_8$:

Таблица №81

№ n/n	Наименование ценообразующих факторов	Обозначения	Характеристика объекта оценки	Значения $x_1, x_2, x_3, x_4, x_5, x_6$, x_7, x_8 (в соответствии с табл. №23 (ранжирование
1	площадь производственных и складских помещений	x_1	14355,8(см. табл.№5)	14355,8
2	класс помещений	x_2	B+ (см. раздел 2.3.3.3)	4
3	площадь офисных помещений (m^2);	x_3	1180,4 m^2 (см. табл.№5)	1180,4
4	направление от МКАД	x_4	Горьковское ш.	2
5	удалённость от МКАД	x_5	35 км от МКАД	35 (количественный показатель)
6	наличие коммуникаций	x_6	имеются	5
7	наличие специализированных объектов (котельная, очистные, ТП и т.д)	x_7	имеется	1
8	Операционные расходы	x_8	учитываются	1

Подставим значения факторных переменных для объекта оценки в регрессионную модель:

$$Y = 3327731 + 196,2 * 14355,8 + 38956,14 * 4 + 940,1139 * 1180,4 + 25693,05 * 2 - 75829,7 * 35 + 190772,9 * 5 + 77307,27 * 1 + 68868,72 * 1;$$

Таким образом, с помощью построенной регрессионной модели была определены рыночная стоимость аренды за объект оценки как за единый объект , которая составила, округлённо:

5 907 246

(Пять миллионов девятьсот семь тысяч двести сорок шесть) рублей в месяц(без учёта НДС).

7.3.4 Расчёт стоимости объекта оценки.

Определение длительности прогнозного периода.

Поскольку все расчеты в методе дисконтированных денежных потоков основаны на прогнозных данных, то очень важно определить длительность прогнозного периода. Ожидаемый предстоящий срок генерирования денежных потоков Объектом оценки был разделен на два периода: прогнозный и постпрогнозный.

В настоящем Отчете, в рамках доходного подхода, Оценщик использовал пятилетний прогнозный период. Прогнозный период соответствует периоду времени, на который могут быть обоснованно спрогнозированы величины доходов и расходов. В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной .

личиной является период длительностью 3-5 лет. Это наиболее реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз.

Исходя из анализа рынка недвижимости, ежегодные темпы роста арендных ставок для производственно-складской недвижимости в прогнозный период составят в среднем 20% в год.

На основании аналитических обзоров ведущих консалтинговых компаний, предоставляющих услуги по управлению объектами недвижимости (Noble Gibbons и др.), Оценщиком было выявлено, что долгосрочные темпы роста арендных ставок для аналогичных помещений в прогнозный период ожидаются от 10% до 20%. В настоящем Отчете в качестве долгосрочных темпов роста в постпрогнозный период Оценщик принял среднее значение вышеуказанного диапазона, равное 15%. (на основании см. п. 4.3. «Анализ рынка производствен-складских помещений»).

Определение величины чистого операционного дохода.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовый доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты проведения оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется эффективный валовый доход (действительный) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.
3. Определяется чистый операционный доход (ЧОД) до выплаты налога на прибыль посредством вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.
4. Определяется чистая прибыль посредством вычитания из ЧОДа до выплаты налога на прибыль операционных расходов.

Потенциальный валовой доход (ПВД)- это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. В настоящем Отчете потенциальный валовой доход складывался из следующих составляющих:

Потенциальный валовый доход, сформированный от сдачи в аренду имущественного комплекса, по среднерыночной стоимости арендной платы в месяц составил **5 907 246 руб. без учёта НДС, соответственно в год – 70886954** рублей, включая операционные расходы (с учетом НДС).

Эффективный валовый доход - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Расчет коэффициента недоиспользования производится по следующей формуле:

$$K_{нд} = \frac{\square Tc}{(\square Na + \square Tc)};$$

где $K_{нд}$ - коэффициент недоиспользования;

Tc - средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

Na - Период, на который заключается договор аренды.

Исходя из интервью со специалистами компаний, предоставляющих услуги по управлению объектами недвижимости (Noble Gibbons, Stiles&Riabokobylko и др.), было определено, что:

а) в Московской области средний период для помещений, сопоставимых с оцениваемыми помещениями, в течение которого они свободны - составляет 1 мес; б) средний период, на который заключается договор аренды – 11 месяцев. Таким образом, коэффициент недоиспользования оцениваемых помещений арендаторами равен 7,00%.

Стандартные условия сдачи имущественных комплексов в аренду предполагают проведение комплекса мероприятий, направленных на снижение потерь от неуплаты аренды. Так, арендодателем устанавливаются следующие условия сдачи площадей в аренду:

- создание за счет средств арендаторов страхового фонда, в размере до 3-х месячных арендных платежей;
- выставление счетов на оплату аренду и сбор платежей в начале очередного периода.

Указанные выше мероприятия позволяют практически до нуля снизить риск неуплаты платежей недобросовестными арендаторами.

Анализ расходов.

Чистый операционный доход до выплаты налога на прибыль равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов и резерва на замещение.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Операционные расходы принято делить на:

условно-постоянные расходы (расходы на оплату платежей по земельному участку, затраты на страхование, налог на имущество);

условно-переменные (эксплуатационные расходы, расходы на управление) Данные по всем видам расходов даны в приложении №4.1 к данному отчёту.

Расходы на замещение.

Оценщики считают, что расходы на замещение в нашем конкретном случае будут соответствовать устранимому износу зданий входящих в объект оценки (в среднем эти расходы составят 35% от ПВД). Из расчёта, что собственник здания будет проводить ремонтные работы постепенно в течении всего прогнозного периода.

Резерв на капитальные ремонтные работы и переоборудования, расходы на управления и прочие расходы приняты на основании данных компании «Praedium»¹ и анализа рынка недвижимости (см. Приложение 3.1). В результате прогноза потока будущих доходов мы определили чистый операционный доход, который составил:

Таблица №82

Период	Чистый операционный доход, руб.	ЧОД постпрогнозный период вместе с продаж, руб.	Стоимость будущей реверсии(цена перепродажи), руб.
1-й год	31765042		
2-й год	65057344		
3-й год	78319457		
4-й год	90956107		
5-й год	105549570		

¹ <http://www.praedium.ru/>

Конец 5-го года		887398238	
			781 848 668

Расчет дан в приложении №4.2.

Расчет ставки дисконтирования.

Ставка дисконта – коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем. То есть, ставка дисконта используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня за право получения ожидаемых в будущем поступлений.

При определении ставки дисконтирования следует учитывать тип денежного потока по отношению к инфляции и, если используется реальный денежный поток, то ставка дисконта, учитывающая инфляционную составляющую должна быть скорректирована на величину инфляции по модели Фишера:

$$r = (R - i) / (1 + i), \text{ где}$$

r - реальная ставка дисконта (очищенная от инфляционной составляющей),

R - номинальная ставка дисконта,

i - годовой уровень инфляции.

Модель Фишера, как правило, применяется, в случае если годовой уровень инфляции более 10%, в противном случае можно использовать упрощенную формулу:

$$r = R - i$$

Расчет ставки дисконта всегда несет в себе долю (и зачастую значительную) субъективизма. Но в основе любой оценки лежит мнение конкретного лица - то есть субъективность суждения.

В западной практике для расчёта ставки дисконтирования применяются следующие методы:

- метод кумулятивного построения;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод выделения;
- метод мониторинга.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма.

Кумулятивный метод определения ставки дисконтирования.

Данный метод предполагает определение базовой ставки процента и поправок на риски, связанные с инвестициями в недвижимость и управлением этими инвестициями.

- В мировой практике обычно базовой (безрисковой) принимается ставка по наиболее надежным ценным бумагам - долгосрочным правительственным облигациям.

Применяется также более расширенное понимание базовой ставки, к которым наряду с указанными инвестициями относятся:

- Вклад в надежный банк под фиксированный процент;
- Комбинированная валютная сделка с хеджированием.

В данном случае наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой доходности является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Именно они являются высоколиквидными, а уровень риска инвестирования по ним приближается к нулю. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки доходности принимались во внимание следующие аргументы:

- при прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности;

- для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза;
- ценная бумага должна быть номинирована в рублях.

Наиболее подходящей государственной ценной бумагой является облигация федерального займа 26-й серии, т. е. ОФЗ с амортизацией долга со сроком обращения с по 2022 г. включительно.

Таблица № 83

Дата торгов		02.06.2014
Код		SU26207RMFS9
Краткое наименование		ОФЗ -26207
Дата погашения/ оферты		03.02.2027
Номинальная ст-ть		1000
Дюрация		2929
Цена сделок, %	откр.	96,500
	мин.	96,500
	макс.	96,500
Средне взвешенная цена, %	Знач	96,500
	измен.	1,5
Последняя сделка, %	Знач	96,500
	измен.	1,5
Рыночная цена (1), %		95,9874
Рыночная цена (2), %		-
Цены заявок, %	макс. спрос	-
	мин. предл	-
Последние котировки, %	покупка	94,100
	продажа	96,600
Признаваемая котировка, %		-
Доходность по цене, %	посл.	8,79
	ср.взв	8,79
Объем, шт.		150000000
Объем сделок, руб.		196 690 633,4700
Накопленный купонный доход, руб.		9,83
Кол-во сделок, шт		1
Доразмещение, шт.		0,00
Выкуп, шт		0,00

Руководствуясь данными соображениями, оценщик принял для расчетов коэффициент капитализации равной 8,79%, как наиболее вероятную ставку альтернативности вложения в государственные ценные бумаги ([www/micex.ru](http://www.micex.ru)).

ИЗНАЧАЛЬНО ИСХОДИМ ИЗ СЛЕДУЮЩЕЙ ПОЗИЦИИ: Все аргументы, касающиеся выведения ставки дисконта (экономически обоснованные), имеют право на существование как неотъемлемая часть работы оценщика.

В расчет принимаются любые факторы (с необязательным включением в сам отчет), обосновывающие логику и ход рассуждений оценщика и позволяющие ему принять решение.

Перед тем как приступить к определению самой ставки дисконта, определим начальные условия типичного инвестора на рынке, желающего инвестировать средства в тот или иной тип недвижимости, при имеющейся альтернативе выбора финансовых инструментов и типичного знания рынка. Т.е. инвестор владеет информацией, которая доступна из прессы, телевидения, радио, специализированных и популярных изданий типа: «Коммерсант», «Деньги» и т.д., с допущением, что он не является профессионалом ни фондового рынка, ни рынка недвижимости.

Срок, на который предполагается инвестировать средства, составляет период не менее года, т.е. они не рассматриваются как спекулятивные краткосрочные активы.

Риски, связанные с инвестициями в недвижимость, можно распределить следующим образом:

Риски, связанные с маркетингом. Хотя рынок продаж аналогичных объектов развит хорошо, требуется маркетинговая стратегия. Оцениваемый объект не является специфичным, Поэтому показатель риска равен – 1,25.

Риски, связанные со временем реализации объекта учитывает вероятность продажи объекта в период адекватного маркетинга. В нашем конкретном случае мы имеем дело с объектами недвижимости, которые следует реализовать в ограниченные сроки, так как речь идёт о вынужденной продаже имущества в результате банкротства. Поэтому мы считаем, что риск, связанный со временем реализации оцениваемого имущества будет высоким и оцениваем его, как – 2,5.

Риски, связанные с политическими решениями, которые оказывают влияние на рынок недвижимости. В настоящий момент законодательно не определен ряд моментов, способных в той или иной степени повлиять на стоимость, как земельных участков, так и недвижимого имущества вообще. Это вопросы, связанные с зонированием, налогообложением и др., поэтому риск, связанный с политическими решениями определен как – 1,25.

Риски, связанные с региональными особенностями рынка недвижимости, оценены, как низкие. Рынок недвижимости в Московской области можно охарактеризовать как, развитой – 0.

Риски, связанные с влиянием окружающей среды на объект недвижимости оценен как – 0, так объект недвижимости является производственным объектом и находится в производственной зоне .

Риски, связанные с инвестициями в определенные типы объектов недвижимости.

Учитывая местоположение и результаты наилучшего использования оцениваемого имущества, можно сказать, что риск инвестиций в такие объекты – 0 т.к., по мнению оценщика, так, как в настоящий момент инвестирование в производственные-складские объекты, становится делом выгодным.

По причине отсутствия статистических данных, необходимых для определения стандартного (среднеквадратичного) отклонения, риски, связанные с инвестициями в объект недвижимости, были определены экспертным путем. Результаты расчетов приведены ниже:

Таблица №84

Факторы риска вложения в объект недвижимости	Уровень фактора риска				
	0,00	1,25	2,5	3,75	5,00
Риски, связанные с маркетингом		*			
Риски, связанные с временем реализации объекта			*		
Риски, связанные с политическими решениями		*			
Риски, связанные с региональными особенностями	*				
Риски, связанные с влиянием окружающей среды	*				
Риски, связанные с инвестициями в определенные типы объектов недвижимости	*				
Сумма	0,00	2,5	2,5	0,0	0,00
Средневзвешенный итог	1				

Риски, связанные с управлением инвестициями можно распределить следующим образом:

Риск, связанный с использованием объекта не наиболее эффективным способом. Поскольку по итогам НЭИ профиль объекта не будет сменен, настоящий риск принят на уровне -0,00.

Риск, связанный с отсутствием управленческого учета. Рассматриваемый объект может сдаваться собственником в аренду, поэтому, риск, связанный с отсутствием управленческого учета принимает значение – 1,25.

Риск потери объектом потребительских свойств. Риск потери потребительских качеств несущих конструкций – 0 (т.к. оцениваемые здания и сооружения входящий в состав объекта оценки находятся в основном в хорошем состоянии).

Риск, связанный с отсутствием перспективного финансового планирования оценивается на уровне – 0.

Риск недозагрузки объекта. Учитывая местоположение объекта, данный вид риска оценивается как – 0.

Риски, связанные с управлением инвестициями в недвижимость, были также определены экспертным путем. Результаты расчетов приведены ниже.

Таблица №85

Факторы риска управления объектом недвижимости	Уровень фактора риска				
	0,00	1,25	2,5	3,75	5,00
Риск, связанный с использованием объекта не наилучшим и не наиболее эффективным способом	*				
Риски, связанные с отсутствием управленческого учета		*			
Риски потери объектом потребительских свойств	*				
Риски, связанные с отсутствием перспективного финансового планирования	0				
Риск недозагрузки объекта	*				
Взвешенный итог	0,00	1,25	0,0	0,0	0,00
Сумма	0,25				

Кроме того, оценщиком учтен риск на низкую ликвидность оцениваемого объекта – расчет произведен по формуле:

1. поправку на ликвидность примем равной 1,46% Величина данной поправки принимается на основании исследования рынка недвижимости, точнее, сегмента рынка к которому может быть отнесен оцениваемый объект и определяется сроком эксплуатации и определяется по формуле:

$$R = R_f (1 + R_f)^N \setminus (1 + R_f)^{-n} * \{1 - (1 + R_f)^{-n}\}; \text{ где}$$

R- поправка на низкую ликвидность;

R_f –безрисковая ставка;

N- типичный прогнозный период владения данным объектом;

n – период экспозиции объекта недвижимости.

При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. То есть, здесь подразумевается размер компенсации, которую следует закладывать в стоимость объекта недвижимости при его продаже, возникающую за счет невозможности использования денежных средств в течение стандартного срока экспозиции. Следует предполагать, что данная сумма, полученная сразу, могла бы быть реинвестирована с доходом на уровне безрисковой ставки.

Итоги определения ставки дисконтирования приведены ниже в табл. ниже.

Таблица №86

Фактор	Значение, %
Базовая ставка	8,79
Инвестиции в недвижимость	1

Управление инвестициями	0,25
Низкая ликвидность	1,46
Ставка дисконтирования	11,5

Рассчитанная таким образом ставка дисконтирования для Объекта оценки составит 11,5%. Полученная ставка дисконта является ставкой дисконта для «кеш флоу» собственного капитала, свободными для влияния инфляции. Предполагаемые поступления арендных платежей и стоимость предыдущих продажи дисконтируются в текущую стоимость объекта из расчёта ставки дисконтирования.

Расчёт ставки капитализации для постпрогнозного периода

Таблица №87

	<i>Метод Ринга</i>	<i>Метод Инвуда</i>	<i>Метод Хоскольда</i>
<i>Описание</i>	Предполагает, что возмещение основной суммы происходит ежегодно равными частями. Применяется, если ожидается снижение доходов.	Метод основан на предположении, что доход поступает в виде постоянных, равных платежей. Основной предпосылкой метода Инвуда является допущение о том, что величина аннуитетного платежа соответствует полному возврату начальных инвестиций и получению дохода на капитал в течение времени поступления аннуитета.	Применяется при равномерно поступающих потоках дохода, в этом случае сумма возмещения поступает каждый год и помещается на расчетный счет под процент, равный безрисковой ставке. Метод предполагает, что инвестор не располагает доступными вариантами для реинвестирования по ставке, равной ставке на первоначальные инвестиции. В этом случае, чтобы обезопасить возврат своих средств, инвестор формирует фонд возмещения, реинвестируя по минимальной из возможных ставок, т.е. по безрисковой ставке.

Оценщик счёл возможным при расчёте нормы возврата использовать формулу прямолинейного возврата капитала (Метод Ринга).

Исходя из анализа документов, предоставленных Заказчиком, и Методики определения аварийности строений, Оценщик принял значение оставшейся полезной жизни оцениваемых объектов 51 года

Таблица №88

<i>Нормативный срок</i>	<i>Год постройки</i>	<i>Эффективный возраст</i>	<i>Срок оставшейся жизни для постпрогнозного периода</i>
100	1965	49	51

Норма возврата рассчитывается по формуле:

$$H_{\text{возврата}} = 1 / \text{Срок оставшейся жизни для постпрогнозного периода}$$

Расчёт ставки капитализации для постпрогнозного периода приведён в табл.89

Расчёт ставки капитализации для постпрогнозного периода.

Таблица №89

Наименование	Значения
Ставка дисконтирования	11,5%
Норма возврата капитала	2%
Ставка капитализации	13,5%

Таким образом, ставка капитализации для постпрогнозного периода, рассчитанная методом Ринга, составит на дату оценки 13,5%.

Отсюда следует, что стоимость будущей реверсии (цена перепродажи) составит:

781 848 668

(Семьсот восемьдесят один миллион восемьсот сорок восемь тысяч шестьсот шестьдесят восемь) рублей (без учёта НДС).

Расчет стоимости объекта методом дисконтирования денежных потоков дан в приложении №4.2.

Таким образом, рыночная стоимость имущества, заложенного у, заложенного у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.), расположенного по адресу: Московская обл., г. Ногинск, Электростальское ш., д.23, принадлежащего ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», определённая в рамках доходного подхода составит:

711 091 275

(Семьсот одиннадцать миллионов девятьсот одна тысяча двести семьдесят пять) рублей (без учёта НДС).

расчёт дан в приложении №3.2

7.4. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

При оценке объекта оценки были применены три подхода к определению его рыночной стоимости. Каждый подход к оценке описывает различные мотивации потенциальных покупателей объекта.

Для выведения итоговых величин стоимости объекта оценки используется метод средневзвешенной оценки, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент (процедура согласования результатов).

Целью сопоставления результатов всех использованных методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяется по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
2. Тип, качество и полнота информации, на основе которого проводится анализ;
3. Способность используемых методов адекватно отражать изменения в экономике, вызывающие колебания конъюнктуры и стоимость денег;
4. Способность оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие, как, месторасположение, размер потенциальная доходность.

Согласно действующим международным и российским стандартам оценки и оценочной деятельности итоговое значение рыночной стоимости представляет собой результат согласование расчетов по каждому из базовых методов. Согласование осуществляется посредством применения весовых коэффициентов, отражающих степень применимости конкретного метода к оцениваемому объекту. Выбор конкретных числовых значений весовых коэффициентов определялся экспертно на основании степени обоснованности стоимостных показателей по каждому конкретному методу оценки.

При выборе весовых коэффициентов необходимо рассмотреть результаты в свете следующих критериев.

1. Адекватность подходов и методов оценки.

На основании изложенного содержания методов в рамках подходов к оценке объекта оценки следует сделать вывод о том, что использование рыночной информации при проведении оценки методом предполагаемого использования дает основание считать результаты, полученные в рамках затратного подхода адекватными, нежели результаты, полученные в рамках доходного подхода, который хоть и отражает текущую ситуацию на рынке, но основан на предположениях, в отличие от затратного подхода, который основан на достоверной информации. Результаты сравнительного подхода также следует признать недостаточно адекватными, так как расчётов использовались цены предложения, а не сделок. Таким образом, с этой точки зрения у затратного подхода должен быть значительно больший вес.

2. Достоверность подходов. Здесь при расчете рыночной стоимости объекта оценки всеми тремя подходами используется информация, подтвержденная соответствующими специализированными источниками.

Итоговое значение стоимости вычисляется как математическое ожидание цены, требуемой за объект на рынке, с учетом вероятности принадлежности потенциального покупателя к тому или иному сегменту.

Согласование результатов расчетов стоимости объекта оценки

Таблица №90

№ п/п	Наименование подхода	Результат расчета, руб., без учёта НДС	Весовой коэффициен т	Рыночная стоимость с учетом весового коэффициента, в рублях без учёта НДС
	1	2	3	4
1	Сравнительный.	703 090 731	0,3	210 927 219
2	Доходный	711 091 275	0,3	213 327 382
3	Затратный	693 458 459	0,4	277 383 384
4	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			701 637 985

Проводя анализ результатов полученных разными подходами к оценке недвижимости, экспертами были сделаны следующие выводы:

- Оценка по доходности показывает ту максимальную цену, выше которой потенциальный инвестор не захочет платить по сравнению с другой недвижимостью, приносящий аналогичный доход. Основу расчета рыночной стоимости составляет прогноз доходов и расходов, который может не оправдаться, поэтому мы принимаем коэффициент равным - 0,3.
- Метод прямого сравнительного анализа продаж, показывает цену продажи объекта, сложившуюся на данном сегменте рынка недвижимости в настоящее время. В финансово-экономической ситуации сложившейся на момент оценки, главным регулятором уровня стоимости становится соотношение спроса и предложения, на основании которого базируется данный метод, поэтому мы принимаем весовой коэффициент равным – 0,3
- Затратный подход основан на наиболее достоверной информации, он учитывает все специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, размеры, местоположение, поэтому мы присваиваем данному методу весовой коэффициент – 0,4.

В рамках настоящего отчёта стоимость каждого здания выделялась из общей стоимости комплекса условно, исходя из доли стоимости каждого здания полученной в рамках затратного подхода в общей стоимости имущественного комплекса, полученного в рамках затратного подхода (расчёт доли по каждой единице объекта недвижимости дан в таблице №91 и приложении № А).

Таблица №91

	Наименование	Лит	Рыночная стоимость на дату оценки, определённая затратным подходом без учёта НДС.	Рыночная стоимость на дату оценки, определённая сравнительным подходом без учёта НДС.	Рыночная стоимость на дату оценки, определённая доходным подходом без учёта НДС.	Рыночная стоимость на дату оценки, без учёта НДС.
52-9852	Здание колбасного цеха, 3-эт. (в том числе: колбасный корпус-объект №1 инв.№00000500; бытовое помещение расположенное на 2-м эт здания кол.ц-объект №2 инв.№00000505; компрессорный цех-объект №3 инв.№00000514; колбасный цех(цех обвалки) - объект №4 инв.№00000501; здание холодильника - объект №5 инв.№00000504; двери изоляционные-объект №6 инв.№00000508; разгрузочная ж/д платформа- объект №7 инв.№00000547; платформа уравни т. 3500*2000(до 6 тонн)-объект №8	В	354 282 665	360 119 951	364 968 387	359 239 567

<p>инв.№00002557; галерея- объект №9- инв.№00000559; дверь мод 480 TN Световой проем 2000*2200Н инв.№00002570; дверь откатная мод 480 TN Световой проем 190*215Н инв.№00001982; система вентиляции термического отделения инв.№00003120; приточная уст. CDC125 инв.№ 00001992; система вентиляции колбасного завода инв.№ 00003433; вытяжная вентиляция колбасного завода инв.№ 00002632; система вентиляций цеха специй инв.№ 00003381; система вентиляций (цех обвалки инв.№ 00001988; высоковольтная ячейка инв.№ 00003075; комплекс электрообеспечения инв.№ 00003361; система видеонаблюдения колбасного завода инв.№ 00003443; система видеонаблюдения колбасного завода инв.№ 00002934; приточная уст. CDC56 инв.№ 00001991; приточная установка инв.№ 00002110; станция центрального холодоснабжения 4АЦФ 6G22.2 инв.№ 00002082; дефростационная установка типа WSV- 230 для мясной, 00002169; дефростационная установка типа WSV- 230 для мясной, 00002171; дефростационная установка типа WSV- 230 для мясной, 00002170.)</p>					
---	--	--	--	--	--

00001255.	Здание конторы, лит Б-б (в том числе: система видеонаблюдения офиса инв.№ 00003278; бронированные стекла в раме инв.№ 00000896; дверь бронированная конторы инв.№ 00000892; бронированное стекло в раме инв.№ 00000897; дверь бронированная конторы инв.№ 00000893; окна бронированные (13 шт.) инв.№ 00000895)	Б	110 868 621	112 695 331	114 212 593	112 419 826
00000525.	Здание склада готовой продукции,	лит АВ	86 671 027	88 099 049	89 285 161	87 883 674
00000526.	Здание бухгалтерии, лит АП (в том числе: автоматическая телефонная станция инв.№ 00000861)	АП	6 668 985	6 778 866	6 870 132	6 762 293
00000507.	Здание парткома (с весовой), лит В (в том числе: бронестекла в раме (4 шт.) инв.№ 00000876; дверь бронированная (касса) инв.№ 00000829)	В	7 646 985	7 772 979	7 877 630	7 753 977
00000507.	Здание проходной, лит А I (в том числе: система видеонаблюдения проходной инв.№ 00003202; система контроля доступа ПК TSS-2000NTService инв.№ 00001900;тревожная сигнализация проходной инв.№ мб003365; система сигнализации проходной инв.№ мб003441)	А I	3 909 612	3 974 028	4 027 532	3 964 313
52-9852	Здание ЖБЦ,	Д	568 581	577 949	585 730	576 536
00001090.	Световой козырек,		280 947	285 576	289 421	284 878
00002033.	Домик для охраны,		65 839	66 924	67 825	66 760

00000561.	Кирпичное ограждение,		786 469	799 427	810 190	797 473
0мб003963	Асфальтовое покрытие территории, №1		7 457 191	7 580 058	7 682 112	7 561 527
00001824.	Устройство лучевого дренажа холодильника,		617 079	627 246	635 691	625 713
00002136.	Пешеходный мост,		399 864	406 452	411 925	405 459
00002137.	Навес для автомашин,		471 414	479 181	485 633	478 010
00001446.	Шлагбаум со стрелой 3м,		16 299	16 568	16 791	16 527
00001967.	Шлагбаум электромеханический до 4м 3.5с 5000цикл,		18 805	19 115	19 372	19 068
00002138.	Беседка,		403 632	410 282	415 806	409 279
0мб003967	Железнодорожная ветка,		26 629	27 068	27 432	27 002
00001340.	Ворота Металлические кованые на весовую 18м2,		304 570	309 588	313 756	308 831
00000564.	Ворота с электроприводом,		687 739	699 070	708 482	697 361
00000551.	Ж/б ограждение завода,	1	173 061	175 912	178 281	175 482
б/н	Стальной трубопровод системы отопления (колбасный завод, офис, проходная)		1 145 724	1 164 601	1 180 281	1 161 754
б/н	Паропровод к колбасному заводу		168 489	171 265	173 571	170 846
б/н	Стальной трубопровод горячего водоснабжения		572 862	582 301	590 140	580 877
00000553.	Водопровод к конторе.весовой. проходной,		75 376	76 618	77 649	76 431
00000550a	Водопровод (к колбасному заводу)		15 075	15 323	15 530	15 286

00001454.	Ель голубая		8 000,00	8 132	8 241	8 112
00001455.	Ель голубая		8 000,00	8 132	8 241	8 112
00001456.	Ель голубая		8 000,00	8 132	8 241	8 112
00001457.	Ель голубая		8 000,00	8 132	8 241	8 112
00001458.	Ель голубая		8 000,00	8 132	8 241	8 112
00001459.	Ель голубая		8 000,00	8 132	8 241	8 112
00001460.	Ель голубая		8 000,00	8 132	8 241	8 112
00001461.	Ель голубая		8 000,00	8 132	8 241	8 112
00001462.	Ель голубая		8 000,00	8 132	8 241	8 112
00001895.	Благоустройство		236 419	240 314	243 550	239 727
	ИТОГО по улучшениям		584 611 959	594 244 231	602 244 775	592 791 485
	Земельный участок S=35000м2		108 846 500	108 846 500	108 846 500	108 846 500
	ВСЕГО		693 458 459	703 090 731	711 091 275	701 637 985

Таким образом, рыночная стоимость имущества, заложенного у , заложенного у ООО «Управляющая компания «Инвестиции Управления Активами» по договору залога №54-09/3 от 26.08.2009г(см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 30.01.2013г.), расположенного по адресу: Московская обл., г. Ногинск, Электростальское ш., д.23, принадлежащего ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», составит:

701 637 985

(Семьсот один миллион шестьсот тридцать семь тысяч девятьсот восемьдесят пять) рублей (без учёта НДС).

8.Пределы использования полученных результатов.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение рыночной стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной цены купли-продажи на дату осуществления фактической сделки.

Согласно п. 26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, "может быть признана рекомендуемой для целей совершения с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев".

Эксперт – оценщик:

Топилина Е.В

Эксперт – оценщик:

Севрюков Д.В.

Перечень примененной нормативной документации.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) (с изм. и доп. от 30 марта, 9 июля 1999 г., 2 января, 5 августа, 29 декабря 2000 г., 24 марта, 30 мая, 6, 7, 8 августа, 27, 29 ноября, 28, 29, 30, 31 декабря 2001 г., 29 мая, 24, 25 июля, 24, 27, 31 декабря 2002 г., 6, 22, 28 мая, 6, 23, 30 июня, 7 июля, 11 ноября, 8, 23 декабря 2003

- г., 5 апреля, 29, 30 июня, 20, 28, 29 июля, 18, 20, 22 августа, 4 октября, 2, 29 ноября, 28, 29, 30 декабря 2004 г., 18 мая, 3, 6, 18, 29, 30 июня, 1, 18, 21, 22 июля, 20 октября, 4 ноября, 5, 6, 20, 31 декабря 2005 г., 10 января, 2, 28 февраля, 13 марта 2006 г.).
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29 июля 1998г.
 4. Федеральный закон № 157-ФЗ от 27.07.2006г « О внесении изменений в федеральный закон Об оценочной деятельности в Российской Федерации
 5. Федеральным законом от 14.11.2002г. №143-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
 - 6). Федеральный закон о несостоятельности и банкротстве от 02.11.2002г.
 - 7). Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1)»
 - 8). Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №2)»
 - 9). Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №3)»
 - 10). Международные стандарты оценки, как общепринятые принципы международного права, являющиеся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации составной частью правовой системы РФ.
 - 11). Журналы – «Недвижимость & цены».
 - 12). Газеты «Подмосковье» с рекламными приложениями.
 - 13). Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
 - 14). Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений. Утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 13 августа 1971года.
 - 15). Ценностные коэффициенты. Министерство финансов РСФСР Утверждены 29 июля 1982 №981.
 - 16). В.Т. Александров «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости» СПб: СтройИздат СЗ,2010.
 - 17). С.В. Грибовский «Математические методы оценки стоимости имущества»

ПРИЛОЖЕНИЯ

