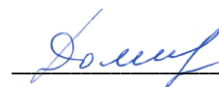


«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «Компания «А1»



А.И. Доминов



Отчет № 09/06-16

Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества
расположенного по адресу: Московская область, г. Лобня,
ул. Гагарина, 10

Дата оценки: «09» июня 2016 г.

Дата составления: «09» июня 2016 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

В соответствии с Договором на проведение оценки №25/05-16 от «25» мая 2016 г., специалистами ООО «Компания А1», была произведена оценка недвижимого имущества:

– Многофункциональный комплекс с гостиницей, офис-торгово-развлекательным центром, назначение: нежилое здание, 2-х этажное, общая площадь – 7040,1 кв.м., инв.№109:033-3458, лит. В, адрес: Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, д. 10, кадастровый номер 50:41:0000000:318;

– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственно-складская база, общая площадь – 16191 кв.м., адрес: Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, д. 10, кадастровый номер 50:41:0020105:59.

Оценка произведена по состоянию на «09» июня 2016 г.

Цель оценки заключается в определении **рыночной стоимости объекта** оценки для реализации, в рамках конкурсного производства.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от «29» июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом МЭР РФ от «20» мая 2015 г. №297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденного Приказом МЭР РФ от «20» мая 2015 г. №298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом МЭР РФ от «20» мая 2015 г. №299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) утвержденными приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. №611, Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденного Приказом МЭР РФ №327 от 01.06.2015 г. обязательными к применению, а также в соответствии со стандартами и правилами установленными Ассоциацией СРО «НКСО».

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием.

Проведенный анализ позволяет сделать вывод, что итоговое значение **рыночной стоимости** объекта оценки – недвижимого имущества расположенного по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, 10, по состоянию на «09» июня 2016 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, НДС не облагается, составляет:

167 910 000 (Сто шестьдесят семь миллионов девятьсот десять тысяч) рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Многофункциональный комплекс с гостиницей, офис-торгово-развлекательным центром, назначение: нежилое здание, 2-х этажное, общая площадь – 7040,1 кв.м., инв.№109:033-3458, лит. В, адрес: Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, д. 10, кадастровый номер 50:41:0000000:318	107 370 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственно-складская база, общая площадь – 16191 кв.м., адрес: Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, д. 10, кадастровый номер 50:41:0020105:59	60 540 000

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете.

Генеральный директор

/А.И. Доминов/

Оценщик

/А.И. Доминов/

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
2.1 Задание на оценку	5
2.2 Применяемые стандарты оценочной деятельности	6
2.3 Заявление оценщика	6
2.4 Сделанные допущения и ограничивающие условия	7
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1 Документы, устанавливающие характеристики объекта оценки	8
3.2 Информация о текущем использовании объекта оценки	8
3.3 Имущественные права на объект оценки	8
3.4 Местоположение и характеристика окружения объекта оценки	9
3.5 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
3.6 Износ и устаревания улучшений объекта оценки	11
3.7 Анализ наиболее эффективного использования	12
4. АНАЛИЗ РЫНКА	14
4.1 Анализ макроэкономической ситуации в России	14
4.2 Характеристика Московской области	15
4.3 Анализ рынка складской недвижимости Москвы и Московской области	16
4.4 Анализ ценообразующих факторов влияющих на стоимость объекта оценки	22
4.5 Выводы о ликвидности Объекта оценки	23
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	25
5.1 Определение понятия рыночной стоимости	25
5.2 Общие понятия оценки	25
5.3 Этапы проведения оценки	25
5.4 Использование или обоснование отказа от подходов к оценке	25
5.5 Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	27
5.6 Определение рыночной стоимости доходным подходом	39
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	47
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	49
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	50
8.1 Перечень документов определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки	50
8.2 Список нормативных и методических материалов	50
ПРИЛОЖЕНИЕ	51

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 – Фотографии объекта оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 – Материалы, подтверждающие авторство используемой информации.

ПРИЛОЖЕНИЕ №3 – Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ №4 – Документы Оценщика.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1.1

Объект оценки	1. Многофункциональный комплекс с гостиницей, офис-торгово-развлекательным центром, назначение: нежилое здание, 2-х этажное, общая площадь - 7040,1 кв.м., инв.№109:033-3458, лит. В, адрес: Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, д. 10, кадастровый номер 50:41:0000000:318; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственно-складская база, общая площадь - 16191 кв.м., адрес: Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, д. 10, кадастровый номер 50:41:0020105:59.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности, обременение права - ипотека
Собственник (и)	ООО «Альфа-Логистикхоф» 141730 Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, д. 10 ИНН 7710656569, ОГРН 1067761269620
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Данные не предоставлены
Назначение объекта оценки	Нежилое здание
Текущее использование	Складское, общежитие
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	«09» июня 2016 г.
Дата инспекции объекта оценки	«09» июня 2016 г.
Дата составления отчета	«09» июня 2016 г.
Номер отчета	09/06-16
Дата и номер договора	Договор на проведение оценки №25/05-16 от «25» мая 2016 г.

Таблица 1.2 Результаты произведенной оценки

№ п/п	Наименование	Результат Затратного подхода	Результат Сравнительного подхода	Результат Доходного подхода	Рыночная стоимость, руб.
	Вес подхода	0	0,70	0,30	1,0
1	Многофункциональный комплекс с гостиницей, офис-торгово-развлекательным центром, назначение: нежилое здание, 2-х этажное, общая площадь - 7040,1 кв.м., инв.№109:033-3458, лит. В, адрес: Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, д. 10, кадастровый номер 50:41:0000000:318	0	108 170 000	105 510 000	107 370 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственно-складская база, общая площадь - 16191 кв.м., адрес: Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, д. 10, кадастровый номер 50:41:0020105:59	0	60 540 000	60 540 000	60 540 000
	ИТОГО, руб.		168 710 000	166 050 000	167 910 000

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1 Задание на оценку

Таблица 2.1

Основание проведения оценки	Договор на проведение оценки №25/05-16 от «25» мая 2016 г.
Объект оценки	1. Многофункциональный комплекс с гостиницей, офис-торгово-развлекательным центром, назначение: нежилое здание, 2-х этажное, общая площадь - 7040,1 кв.м., инв.№109:033-3458, лит. В, адрес: Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, д. 10, кадастровый номер 50:41:0000000:318; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственно-складская база, общая площадь - 16191 кв.м., адрес: Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, д. 10, кадастровый номер 50:41:0020105:59.
Имущественные права	Право собственности
Цели оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Назначение оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации в рамках конкурсного производства
Вид определяемой стоимости	В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке Оценщик определяет рыночную стоимость и ликвидационную стоимость объекта оценки. Рыночная стоимость в контексте Федерального закона РФ №135-ФЗ от «29» июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется следующим образом: рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. В соответствии с пунктом 4 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. Согласно с ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.
Дата оценки (дата определения стоимости)	«09» июня 2016 г.
Срок проведения оценки	До «09» июня 2016 г.
Форма отчета	Письменная, соответствующая требованиям Федерального Закона от «29» июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также действующим Федеральным стандартам оценки
Дата составления отчета	«09» июня 2016 г.
Особые допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, не указанные в задании на оценку. В разделе 2.4 отчета об оценке Оценщик приводит допущения и ограничения, которые являются неотъемлемой частью настоящего отчета об оценке
Сведения о Заказчике и об Оценщике	
Заказчик	Конкурсный управляющий ООО «Альфа-Логистикхоф» Меренков Олег Викторович , действующий на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 02.11.2015г. по Делу № А41-16973/15. ИНН 245905553097, регистрационный номер в сводном реестре арбитражных управляющих - 13637. 660028, г. Красноярск, а/я 11973
Оценщик	Доминов Андрей Исмагилович 1. Место работы: ООО «Компания «А1» на основании трудового договора № 1 от «02» ноября 2012 г.; 2. Членство СРО: Член Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков № 0012/24

	<p>от «25» марта 2015 г., о включении в реестр оценщиков «17» сентября 2008 г. за регистрационным номером 01715;</p> <p>3. Сведения о страховании: Полис страхования ответственности оценщика № СОЦД-15-000135-24, выдан ООО «Проминстрах», срок действия договора страхования с «27» августа 2015 г. до «26» августа 2016 г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей.</p> <p>4. Сведения об образовании: Диплом о профессиональной переподготовке, серия ПП-I № 007445, выдан 01.07.2007 г. Институтом профессиональной оценки (Финансовая Академия при Правительстве Российской Федерации); Свидетельство о повышении квалификации, рег. номер 2581 ДО/10, выдан 28.05.2010 г. НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела».</p> <p>5. Стаж работы: 9 лет.</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	<p>Полис №СОЦД-15-000135-24 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности к Договору страхования №СОЦД-15-000135-24 от «24» августа 2015 г. Срок действия с 00 часов «27» августа 2015 г. до 24 часов «26» августа 2016 г. Страховая сумма 3 000 000 рублей.</p> <p>Страховая компания ООО «Проминстрах» 119048, г. Москва, Комсомольский проспект, 42, т. +7 (499) 242-52-73</p>
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Полное наименование юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью «Компания «А1»</p> <p>Сокращенное наименование юридического лица: ООО «Компания «А1»</p> <p>Генеральный директор: Доминов Андрей Исмагилович, действующий на основании Устава</p> <p>Юридический адрес: 660077, Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, 11-129</p> <p>Фактический адрес: 660077, Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, 11-129</p> <p>ИНН 2465281291, КПП 246501001, ОГРН 1122468060472 от 02.11.2012 г. р/с № 40702810500180100875 в АКБ «Енисей» (ПАО) к/с № 30101810800000000795, БИК 040407795</p>
Сведения о дополнительном страховании ответственности	<p>Полис №СОЦД-15-000111-24 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности к Договору страхования №СОЦД-15-000111-24 от «13» июля 2015 г. Срок действия с 00 часов «14» июля 2015 г. до 24 часов «13» июля 2016 г. Страховая сумма 5 000 000 рублей.</p> <p>Страховая компания ООО «Проминстрах» 119048, г. Москва, Комсомольский проспект, 42, т. +7 (499) 242-52-73</p>

2.2 Применяемые стандарты оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. №611.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «01» июня 2015 г. №327.

Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные Ассоциацией СРО «НКССО»:

- «Основопологающий (базовый) стандарт», СТО СДС СРО НКССО 1.1-2007, утвержден Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», Протокол №4 от «17» сентября 2007 г.;
- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», СТО СДС СРО НКССО 3.1-2015, утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», Протокол №26 от «24» сентября 2015 г.;
- «Цель оценки и виды стоимости», СТО СДС СРО НКССО 3.2-2015, утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», Протокол №26 от «24» сентября 2015 г.;
- «Требования к отчету об оценке», СТО СДС СРО НКССО 3.3-2015, утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», Протокол №26 от «24» сентября 2015 г.
- «Оценка недвижимости», СТО СДС СРО НКССО 3.7-2014, утвержден Правлением Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», Протокол №113 «18» декабря 2014 г.

Правила деловой и профессиональной этики:

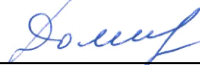
- «Правила деловой и профессиональной этики членов Ассоциации СРО», утвержден Советом (Правлением) Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», Протокол № 4 от «17» декабря 2015 года.

2.3 Заявление оценщика

Подписавший настоящий Отчет об оценке Оценщик настоящим удостоверяет:

1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объектах оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
2. Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора, относительно Объектов оценки;
3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика и юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
4. Размер оплаты Оценщика за проведение оценки Объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объектов оценки.
5. Оценщик не осуществлял личный осмотр Объектов оценки, а основывался на информации и документах, предоставленных Заказчиком настоящего Отчета об оценке.

Оценщик



/А.И. Доминов/

2.4 Сделанные допущения и ограничивающие условия

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

1. При определении стоимости Объектов оценки определяется расчетная величина цены Объектов оценки, определенная на Дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с Объектами оценки не является необходимым условием для установления их стоимости.
2. Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки Объектов оценки. Изучаются количественные и качественные характеристики Объектов оценки, собирается информация, существенная для определения стоимости Объектов оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика будут применены при проведении оценки.
3. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Оценщик проводит анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.
4. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.
5. При проведении оценки предполагается разумное владение и компетентное управление Объектами оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явятся следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении Объектов оценки.
6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объектов оценки в указанных целях и по состоянию на указанную Дату оценки.
7. Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб в случае несанкционированного использования и распространения настоящего Отчета об оценке (или любой его части).
8. Результаты оценки стоимости Объектов оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с Объектами оценки в течение 6 месяцев от даты составления Отчета об оценке или даты представления публичной оферты.
9. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.
10. Запрещается публикация Отчета об оценке целиком или по частям или публикация ссылок на Отчет об оценке, данных, содержащихся в Отчете об оценке, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без его письменного согласия.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Документы, устанавливающие характеристики объекта оценки

Перечень документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объектов оценки:

1. Свидетельство о государственной регистрации права от «24» октября 2014 г., серия 50-АИН 095921.
2. Кадастровый паспорт здания от 15.10.2014 №МО-14/ЗВ-1669771.
3. Договор купли-продажи производственно-складского здания №1 от 20.11.2009г.
4. Передаточный акт от 20.11.2009г.
5. Свидетельство о государственной регистрации права от «01» апреля 2011 г., серия 50-АИН299097.
6. Договор купли-продажи земельного участка от 22.02.2011г.
7. Кадастровая выписка о земельном участке от 21.01.2011 №5041/201/11-094.

Копии документов представлены в Приложении №3 Отчета об оценке.

3.2 Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки представляет собой нежилое здание – многофункциональный комплекс с гостиницей, офис-торгово-развлекательным центром. На дату оценки, площади 1-го этажа здания используется в качестве складских помещений, площади 2-го этажа эксплуатируются в качестве жилых помещений (общежития).

3.3 Имущественные права на объект оценки

Оцениваемым правом на объекты оценки является право собственности. Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Описание имущественных прав на улучшения объекта оценки представлены в таблице 3.3.1.

Таблица 3.3.1. – Описание имущественных прав на улучшения объекта оценки

Наименование	Описание
Объект права	Многофункциональный комплекс с гостиницей, офис-торгово-развлекательным центром, назначение: нежилое здание, 2-х этажное, общая площадь – 7040,1 кв.м., инв.№109:033-3458, лит. В, адрес: Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, д. 10, кадастровый номер 50:41:0000000:318
Вид права	Собственность
Субъект(ы) права	ООО «Альфа-Логистикхоф» 141730 Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, д. 10, ИНН 7710656569, ОГРН 1067761269620, дата гос. регистрации 19.12.2006 г.
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права от 24 октября 2014 года, серия 50-АИН 095921.
Право подтверждающий документ	Договор купли-продажи производственно-складского здания №1 от 20.11.2009 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека

Описание имущественных прав на земельный участок объекта оценки представлено в таблиц 3.3.2.

Таблица 3.3.2. – Описание имущественных прав на земельный участок объекта оценки

Показатель	Описание
Объект права	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственно-складская база, общая площадь – 16191 кв.м., адрес: Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, д. 10, кадастровый номер 50:41:0020105:59
Вид права	Собственность
Субъект(ы) права	ООО «Альфа-Логистикхоф», 141730 Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, д. 10, ИНН

Показатель	Описание
	7710656569, ОГРН 1067761269620, дата гос. регистрации 19.12.2006 г.
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права от «01» апреля 2011 г., серия 50-АИИ 299097
Право подтверждающий документ	Договор купли-продажи земельного участка от 22.02.2011 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Нет данных

Допущение: В соответствии с заданием на оценку, целью оценки является реализация объекта оценки в рамках конкурсного производства. В соответствии с действующим законодательством¹ обременение в отношении объекта оценки снимается после реализации объекта. Таким образом, оценка производится с допущением об отсутствии каких либо обременений.

3.4 Местоположение и характеристика окружения объекта оценки

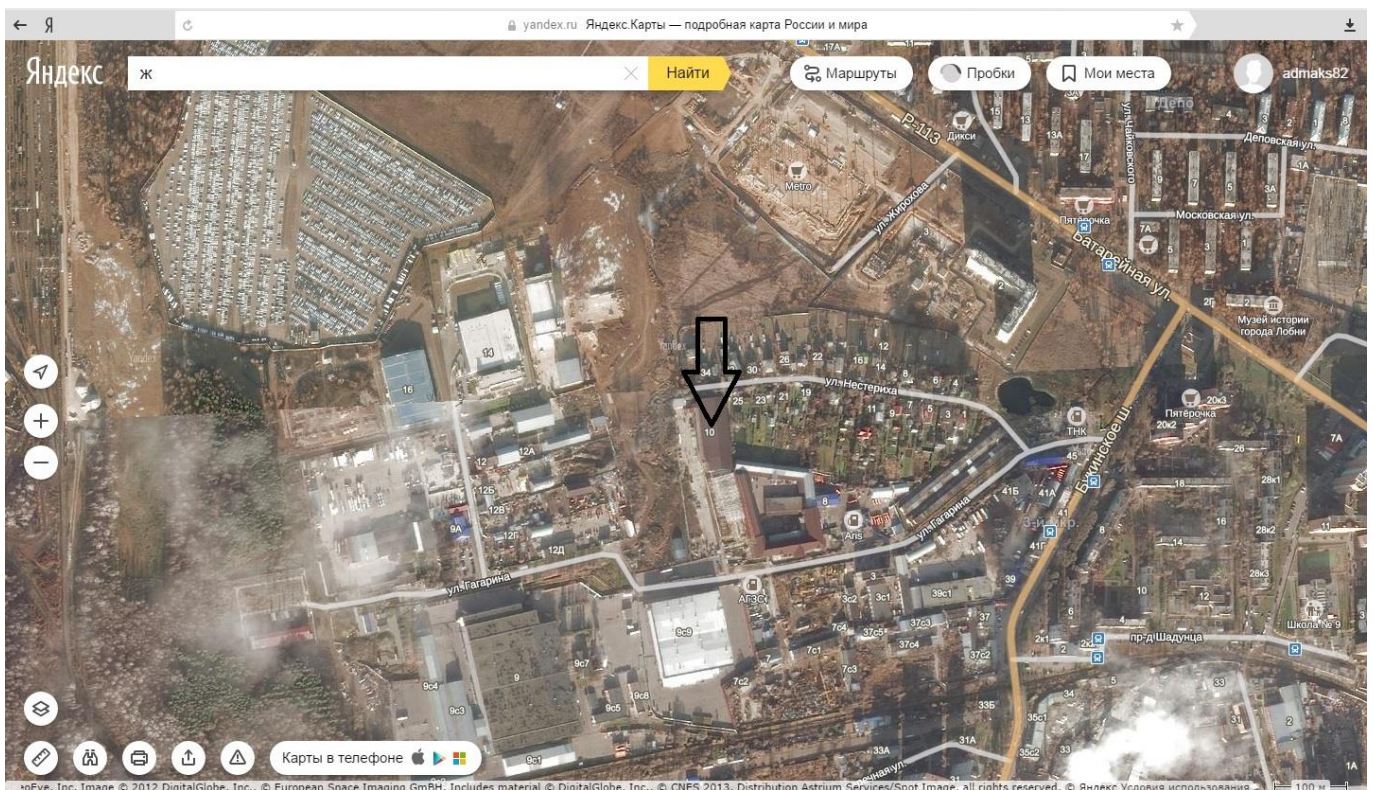
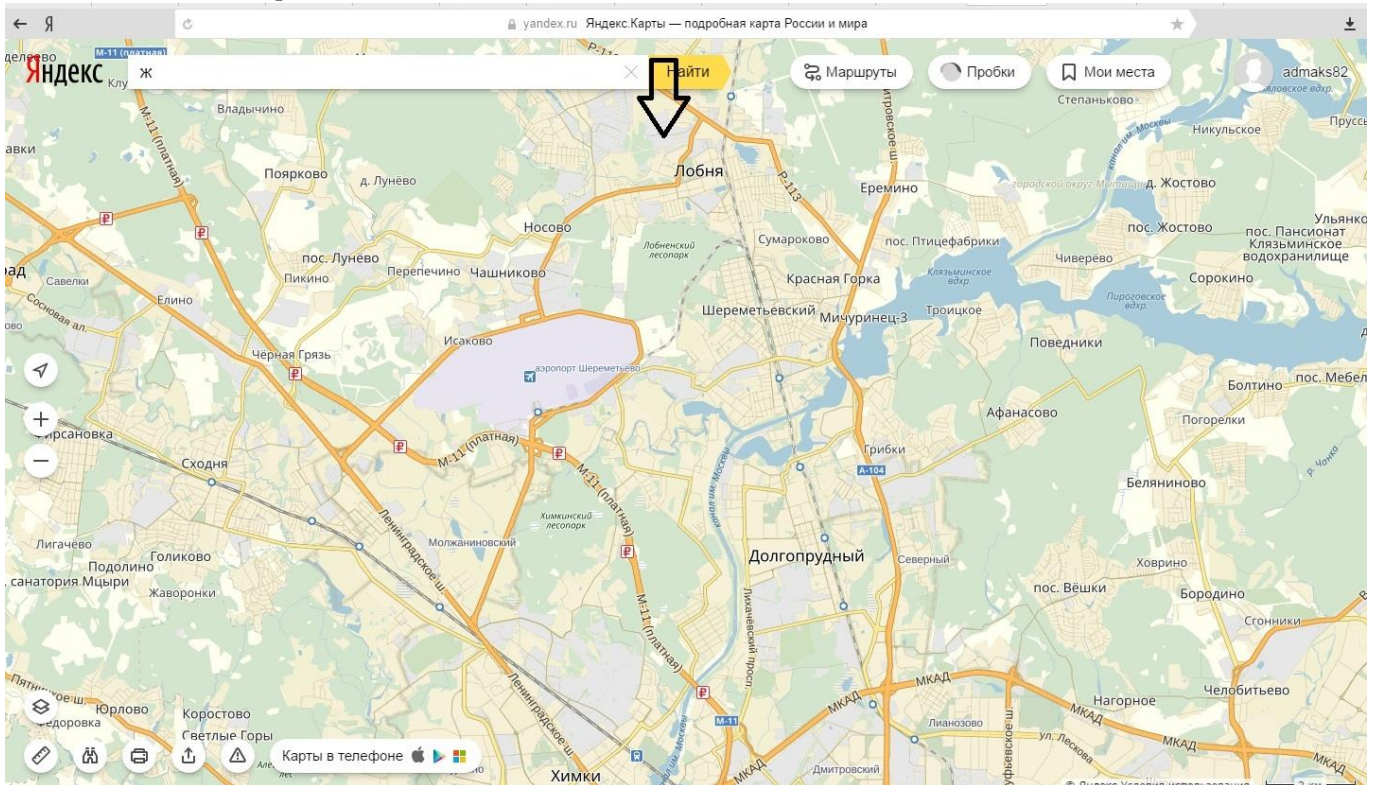
Краткая характеристика местоположения объекта оценки представлена в таблице 3.4.1.

Таблица 3.4.1 Местоположение объекта оценки

Показатель	Описание
Адрес	Россия, Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, 10
Описание г. Лобня	Лобня – городской округ в Московской области, расположен в 15 км к северу от Москвы (считая от МКАД) или в 25 км (от Савёловского вокзала). Статус города приобрел 18 декабря 1961 года. С 14 марта 1975 года город подчинён Московской области, 29 декабря 2004 года статус изменен на «городской округ Лобня». Население – 79 436 чел. (2013 год). Экономика города По объему выпускаемой продукции среди предприятий промышленности лидерами являются: центральный филиал ООО «Компания Металл Профиль», Лобненский филиал компании «Тетра Пак». Значительно увеличили объем производства ООО «Делер НФ и БИ», ООО «Звезда», ЗАО «Краснополянский керамический завод», ЗАО «Лобненский завод строительного фарфора». В окрестностях Лобни находится международный аэропорт Шереметьево, поэтому средний уровень жизни населения довольно высок. В 2012 году средняя зарплата в городе была самой высокой среди зарплат в муниципальных образованиях Московской области.
Краткая характеристика местоположения объекта оценки	Промыленно-складская зона, в ближайшем окружении расположены складские, торгово-складские объекты
Транспортная доступность	Объект оценки обладает хорошей транспортной доступностью, около 6 км. до Дмитровского шоссе, 15 км. до МКАД
Характеристики локального местоположения	Территория складской базы
Границы участка выходят на крупные транспортные магистрали	Нет. 600 м. до Рогачевского шоссе

¹Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 02.06.2016) "О несостоятельности (банкротстве)".
Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 05.10.2015) "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Рис. 3.3.1 - Схема расположения Объекта оценки



Объект оценки расположен в промышленной зоне г. Лобня по адресу: ул. Гагарина, 10. На соседнем земельном участке находится административно-складской комплекс. В ближайшем окружении расположены торгово-складские и административно-складские объекты.

Местоположение отличается хорошей транспортной доступностью 600 м. до Рогачевского шоссе, около 6 км. до Дмитровского шоссе, 15 км. до МКАД. Подъездные пути – автомобильные дороги. Примерно в 3 км. от объекта оценки расположена ж/д. ст. Лобня крупный пассажирский и грузовой железнодорожный узел.

Г. Лобня расположен вблизи международного аэропорта Шереметьево.

Выводы: Объект оценки отличается хорошей транспортной доступностью, расположен недалеко от крупнейшего авиационного хаба – аэропорт Шереметьево, ж/д станции Лобня.

3.5 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

На основании предоставленных Заказчиком документов², а так же на основании проведенного оценщиком осмотра объекта оценки, были установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленные в таблице 3.5.1.

Таблица 3.5.1 – Описание объекта оценки

Показатель	Описание
Наименование объекта	Многофункциональный комплекс с гостиницей, офис-торгово-развлекательным центром
Адрес	Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, д. 10
Литера	В
Кадастровый номер	50:41:0000000:318
Кадастровая стоимость, руб.	396 262 342
Описание земельного участка относящегося к объекту оценки	
Площадь земельного участка, кв.м.	16 191
Кадастровый номер	50:41:0020105:59
Кадастровая стоимость	41 299 031,3
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Производственно-складская база
Основные конструктивно-планировочные решения	
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Складские помещения (1 этаж), общежитие (2 этаж)
Год постройки здания	2004
Этажность здания/этаж помещения	2
Наличие подземных этажей	нет
Класс конструктивных систем	Нет данных
Площадь объекта оценки, кв.м.	7040,1
Высота потолков, м.	Нет данных
Строительный объем, куб. м.	Нет данных
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Физический износ по данным технического паспорта ВТИ, %	нет данных
Физический износ по результатам осмотра, %	не более 30%
Оценка технического состояния	удовлетворительное
Описание конструктивных элементов здания	
Фундамент	Железобетонный
Стены и их наружная отделка	Сэндвич-панели (сайдинг, металлопрофиль с утеплителем) по металлическому каркасу
Перегородки	Из прочих материалов
Перекрытия	Металлические
Крыша	Стальная металлочерепица
Полы	Бетонные, керамические
Проемы	Оконные:стеклопакет; Дверные: металл, пластик
Внутренняя отделка	Простая
Инженерные сети	Отопление – электрическое (от котла); водопровод – от центральной сети, электроснабжение – центральное
Безопасность	-
Прочие работы	-

В Приложении №1 к настоящему отчету представлены фотографии объекта оценки.

3.6 Износ и устаревания улучшений объекта оценки

Оцениваемый объект построен в 2004 г. Здание выполнено с применением материалов, актуальных для строительства в настоящее время.

На дату оценки оцениваемое здание находится в рабочем состоянии (эксплуатируются). Информация о необходимости проведения капитального ремонта здания отсутствует.

Физическое состояние

Выводы о техническом состоянии сделаны на основе осмотра и консультаций с представителем Заказчика. Согласно ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объекта коммунального и социально-

²Перечень предоставленных Заказчиком документов приведен в разделе 8.1.

культурного назначения» периодичность проведения капитального ремонта для объекта оценки составляет 15-20 лет.

Описание дефектов конструктивных элементов здания представлены в таблице ниже.

Таблица 3.6.1 Описание дефектов здания

Наименование	Описание конструктивных элементов	Характеристика состояния
Стены	Панели «СЭНДВИЧ» по металлическому каркасу	Удовлетворительное, видимые дефекты отсутствуют
Перекрытия	Из прочих материалов	Удовлетворительное, видимые дефекты отсутствуют
Крыша и кровля	профлист	Удовлетворительное, видимые дефекты отсутствуют
Полы	Бетон, линолеум	Удовлетворительное, местами трещины, естественный износ покрытий пола
Проемы	ПВХ	Удовлетворительное, загрязнение и естественный износ отделочных материалов
Отделка	Покраска, оклейка обоями,	Потемнения, местами загрязнение и естественный износ отделочных материалов
Внутренние инженерные устройства	Вода, эл.проводка, отопление	Удовлетворительное, видимые дефекты отсутствуют

Функциональные характеристики

Объект оценки выполнен с применением материалов, используемых в настоящее время.

Объемно-планировочные решения 1-го этажа (складские площади) соответствуют современным требованиям, признаков функционального устаревания помещений 1-го не выявлено. Площади 2-го этажа разделены на небольшие помещения площадью в среднем 15-30 кв.м. и используются в качестве общежития (жилых помещений). Большая часть помещений не имеет окон. В соответствии с действующими строительными нормами и правилами³, жилые помещения должны иметь естественное освещение, таким образом, текущая эксплуатация помещений второго этажа не соответствует существующим нормам. При соблюдении существующих строительных норм, возможна эксплуатация площадей второго этажа в качестве складских помещений.

Экономические внешние факторы

Объект оценки обладает отличными характеристиками местоположения, отличной транспортной доступностью, расположен вблизи крупного транспортного авиа узла, признаки внешнего устаревания отсутствуют.

3.7 Анализ наиболее эффективного использования

Стоимость объекта недвижимости тесно связана с его использованием. Так стоимость объекта недвижимости будет максимальной при наиболее эффективном использовании данного объекта.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Физическая реализуемость - связана с такими факторами, как конструктивные особенности объекта оценки (материал конструкций стен), наличие коммуникаций (отопления, водопровода, освещения), которые в каждом конкретном случае могут привести к невозможности использования анализируемого объекта для одного из рассматриваемых ниже вариантов использования.

Юридическая допустимость - базируется на нормах земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, соответствии требованиям по охране объектов культурного наследия, определяющим объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Если допускается возможность изменения норм, ограничивающих варианты использования объекта оценки, оценщики рассматривают варианты его использования с учетом такого допущения.

Финансовая оправданность - связана с выбором использования, которое будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная стоимость - рассмотрение того, какое из финансово оправданных видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа: сначала для участка земли как условно свободного (незастроенного), а затем - для этого же участка, но с существующими улучшениями.

³СНиП 31-01-2003, СНиП 23-05-95 и пр.

3.7.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

При этом под условно свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

Физическая реализуемость. Рельеф оцениваемого земельного участка ровный, спокойный. К участку подведены центральные коммуникации (электроснабжение, водопровод). Физические характеристики участка не накладывают существенных ограничений на возможные варианты его застройки.

Юридическая допустимость. Земельный участок, на котором находится оцениваемый объект, расположен в г. Лобня и относится к землям населенных пунктов, с разрешенным использованием – производственно-складская база. Использование земельного участка в других целях не предусмотрено разрешенным использованием.

Финансовая оправданность. Для земельных участков имеющих категорию – земли населенных пунктов, наибольший доход будет приносить застроенный земельный участок.

Максимальная стоимость. В соответствии с проведенным анализом рынка наибольшую стоимость имеют земельные участки застроенные объектами коммерческой недвижимости.

Вывод: рассматриваемый земельный участок с расположенным на нем улучшением создает стоимость большую, чем стоимость земли без такого улучшения (расположенное на земельном участке улучшение не уменьшает его стоимость). На основании выше изложенного использование земельного участка с улучшением следует признать наиболее эффективным.

3.7.2 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Критерием наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями, является максимизация стоимости собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Текущее использование помещений 2-го этажа в качестве жилых помещений, не соответствует существующим строительным нормам и правилам⁴, дальнейшая эксплуатация такого варианта использования предполагают расходы на реконструкцию или модернизацию объекта недвижимости, что, в свою очередь, может повлечь переоформление целевого назначения земельного участка и его разрешенного использования.

Вывод: Основываясь на изложенных особенностях рассматриваемого земельного участка и расположенного на нем улучшения, а также принимая во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- перспективы развития района, в котором расположены объект оценки;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- физическое и функциональное состояние объектов недвижимости – можно сделать вывод о том, что наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его использование в качестве складской недвижимости.

⁴СНиП 31-01-2003, СНиП 23-05-95 и пр.

4. АНАЛИЗ РЫНКА

Объект оценки представлен недвижимым имуществом, расположенными на территории г. Лобня Московской области Российской Федерации, поэтому согласно ФСО №3 необходимо провести анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

На основании поведенного анализа рынков производится анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.

В связи с этим анализ рынка будет проведен по следующим направлениям:

1. Анализ макроэкономической ситуации РФ.
2. Краткая характеристика Московской области.
3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области.
4. Анализ ценообразующих факторов объекта оценки.

4.1 Анализ макроэкономической ситуации в России

Таблица 4.1. – Основные показатели социально-экономического развития

Показатель	2015 год			2016 год	
	Март	Январь - март	Февраль	Март	январь - март
ВВП ¹⁾	96,5	97,2	100,0	98,2	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	101,2	107,4	100,6	100,5	102,1
Индекс промышленного производства ³⁾	99,4	99,6	101,0	99,5	99,4
Обрабатывающие производства ⁴⁾	98,1	98,4	99,0	97,2	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	95,1	95,0	100,4	98,6	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	133,5	76,9	85,3	83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения	97,6	97,7	95,5	98,2	96,1
Реальная заработная плата	89,4	91,0	100,6	101,6	99,5
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	32 642	31 566	33 873	35570	34 024
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,9		5,8	6,0	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	94,6
Объем платных услуг населению	99,5	99,7	100,4	98,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1	59,3
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2	37,8
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4	31,8

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 процента.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 процента. В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

Росстат опубликовал вторую оценку ВВП по счету производства и использования за 2015 год.

Объем ВВП России в 2015 году составил в текущих ценах 80804,3 млрд. рублей. Физический объем относительно 2014 года снизился на 3,7 % против роста на 0,7 % в 2014 году.

Снижение физического объема производства ВВП в 2015 году по сравнению с 2014 годом в основном определялось:

- снижением производства валовой добавленной стоимости в рыболовстве, рыбоводстве (на 0,7 % против роста на 1,8 %), обрабатывающих производствах (на 5,1 % против роста на 0,6 %), производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (на 1,4 % против 1,1 %), строительстве (на 7,4 % против 2,8 %), торговле (на 10,0 % против роста на 1,4 %), транспорте и связи (на 1,5 % против на 0,8 %), финансовой деятельности (на 3,6 % против роста на 10,5 %), операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг (на 0,9 % против 0,2 %), государственном управлении и обеспечении военной безопасности (на 0,8 % против роста на 0,5 %);

- замедлением снижения производства валовой добавленной стоимости в предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (на 1,4 % против 2,3 %);

- замедлением роста валовой добавленной стоимости в добыче полезных ископаемых (1,1 % против 2,0 %),

- ускорением роста валовой добавленной стоимости в сельском хозяйстве, охоте и лесном хозяйстве (3,1 % против 2,0 %).

Со стороны использованного ВВП произошло сокращение потребительского и инвестиционного спроса.

Расходы на конечное потребление сократились в годовой оценке на 7,5 процента. Потребление домашних хозяйств снизилось на 9,6 %, сектора государственного управления – на 1,8 %, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросли на 0,5 процента. По сравнению с 2014 годом сложилась противоположная ситуация. Годом ранее динамика потребительских расходов населения и государства увеличилась на 1,5 % и 0,2 % соответственно, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства оставались стабильными.

Спад инвестиционного спроса был больше потребительского. Валовое накопление сократилось в годовой оценке на 18,7 %, что хуже показателей 2014 года почти на 11 п. пунктов. Увеличение спада связано со снижением запасов материальных средств, объем сокращения которых достиг 1,2 % ВВП, по сравнению с их снижением на 0,3 % ВВП в 2014 году. В то же время значительно увеличился спад и накопления основного капитала (до 7,6 % против 2,6 % в 2014 году).

Положительное влияние чистого экспорта на динамику ВВП (сдерживающее негативное влияние сокращения внутреннего спроса) продолжается. Экспорт товаров и услуг в 2015 году увеличился на 3,6 %, в то время как глубина падения импорта товаров и услуг достигла 25,7 % (против, соответственно, роста на 0,6 % и падения на 7,6 % в 2014 году).

4.2. Характеристика Московской области

Московская область (неофициально *Подмосковье*) – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически – город Москва^[9], часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Географическое положение

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток – на 340 км^[15].

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Численность и состав населения

Численность населения области по данным Росстата составляет 7 318 647^[11] чел. (2016). Плотность населения – 164,91 чел./км² (2016).

В Московской области наблюдается устойчивый рост населения (так, с 2005 года по 2012 год прирост составил 10,5 %) ^[117]. Смертность в Московской области превышает рождаемость, однако в последние годы естественная убыль населения снижается (с -8,5 % в 2005 году до -1,8 % в 2012 году) ^[118]. Прирост населения в области идёт главным образом за счёт увеличения числа жителей городов – такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или посёлках городского типа живёт и подавляющее большинство населения – свыше 80 %. Общий рост населения обеспечивается за счёт внешних миграций. Из общего числа прибывших в Московскую область в 2006–2010 годах около 22 % составляли иностранные граждане, причём число занятых иностранных граждан в экономике области растёт: в 2010 году численность иностранных работников составляла 230,7 тыс. чел. – в 1,6 раз больше, чем в 2005 году. Особенностью Московской области является значительный объём маятниковых миграций рабочей силы. Значительная часть экономически активного населения Московской области трудоустроивается в Москве. По абсолютным значениям численности населения в 2010 году лидировали Одинцовский (316,6 тыс. чел.), Раменский (256,3 тыс. чел.), Сергиево-Посадский (225,3 тыс. чел.) и Балашихинский (225,3) районы.

По национальности большинство населения (92,92 %, 6202 тыс. чел.) – русские; вторая по численности населения – украинцы (119,4 тыс. чел.), на третьем месте – татары (56,2 тыс. чел.). По сравнению с 2002 годом в 2010 году в наибольшей степени (в полтора раза и более) увеличилось число узбеков (более чем в шесть раз), таджиков (в пять раз), а также молдаван, армян и азербайджанцев. Количество украинцев, белорусов и евреев уменьшилось по сравнению с данными прошлой Всероссийской переписи. 419 тысяч человек не указали свою национальность – это почти в 2,5 раза больше, чем в 2002 году (172 тыс. чел.). В Московской области проживает также большое количество нелегальных трудовых мигрантов, преимущественно из стран ближнего зарубежья; в некоторых городах формируются места их компактного проживания, что способствует усилению межнациональной напряжённости. Уровень зарегистрированной безработицы традиционно невысок, в 2012 году в области было 2,7 % безработных. Величина прожиточного минимума в IV квартале 2012 года составила 7223 рубля.

Экономика

Экономика Московской области – третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2011 г.)^[143]. Объём валового регионального продукта области в 2011 году составил почти 2,2 трлн рублей^[143].

Численность занятых в экономике на 1 января 2011 года составляла 7 104 тыс. человек^[144]. Уровень зарегистрированной безработицы 2012 году составил 2,7 %^[129]. Среднемесячная номинальная заработная плата в 2010 году составила 25,5 тыс. руб.^[145]

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны – Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве^[109]. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.)^[146]. Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд руб)^[142]. Московская область занимает 3-е место по России по числу организаций с участием иностранного капитала (2010 год – свыше 800 таких организаций)^[147] и обладает высоким инвестиционным потенциалом.

По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы), в области работают десятки предприятий общероссийского значения^[71]. Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы. География размещения промышленности Московской области связана с радиально-кольцевой системой транспортных путей: промышленные города «нанизаны» на радиусы железных дорог, расходящихся из Москвы; кольца же образованы городами, находящимися на примерно равном расстоянии от Москвы. Первое кольцо образуют города-спутники Москвы (Мытищи, Люберцы, Балашиха и др.), в числе городов второго кольца города, находящиеся на расстоянии свыше 50 километров от МКАД (Клин, Орехово-Зуево, Кашира и др.). Другой особенностью размещения промышленности области является её наиболее высокая концентрация на северо-восточном от Москвы направлении (условными границами этого сектора можно считать Дмитровское шоссе и трассу М5 «Урал»)^[155]. На востоке области исторически размещались предприятия лёгкой промышленности, машиностроительные заводы, предприятия оборонного комплекса; многие из этих предприятий прекратили работу в 1990-е годы^[126]. В ходе новой волны индустриализации, начавшейся в 2000-е годы, создавались преимущественно предприятия, направленные на удовлетворение потребительского спроса (пищевая промышленность, производство мебели и строительных материалов); зачастую эти производства создавались при участии иностранных инвесторов^{[71][126]}.

4.3. Анализ рынка складской недвижимости Москвы и Московской области

В 2015 году складской сегмент находился в состоянии преобразования взаимосвязей контрагентов. Серьезных потрясений не произошло, что является результатом гибкой политики девелоперов. Участники рынка перешли на расчеты в рублях. С начала резкого ухудшения ситуации в экономике складская и индустриальная недвижимость обладает наибольшим запасом прочности по сравнению с другими сегментами рынка коммерческой недвижимости.

На февраль 2016 года уровень вакантности в сегменте складских помещений составил 9-10%. Сократился объем вводимой в эксплуатацию недвижимости. Многие складские проекты отложены, пересмотрены или заморожены. Чистая арендная ставка на склады класса «А» и «В» снизилась до уровня 4 200-4 800 рублей за кв. м в год. Произошло преобразование рынка из рынка «девелоперов» в рынок «арендатора». В начале 2015 года отмечен рост вакантности до 6%. Рекордный ввод в 2014 году (1,5 млн кв. м) ощутимо насытил рынок, многие введенные объекты находились в полупустом состоянии. Проявилась тенденция к переезду в дешевые и менее качественные складские объекты. Участилась практика субаренды.

По словам Александра Хомича, генерального директора Skladman, серьезных потрясений, которые предвещали эксперты рынка, не произошло. Увеличилась волатильность на рынке складов. Ряд игроков предлагает демпинговые ставки аренды.

Состояние рынка складской недвижимости Московского региона

На протяжении всего 2015 и в начале 2016 года складской сегмент недвижимости находился в состоянии динамичного преобразования взаимосвязей контрагентов рынка. Серьезных потрясений, которые предвещали многие эксперты рынка, не произошло, что в свою очередь является результатом гибкой и адаптивной политики девелоперских компаний. Стоит отметить, что в основу новой политики арендных отношений были положены относительно новые тенденции, которые в предыдущие годы носили скорее исключительный характер. Благодаря разумному, стратегическому подходу к ценообразованию, переходу к рублевым арендным ставкам удалось добиться относительной стабилизации на складском рынке.

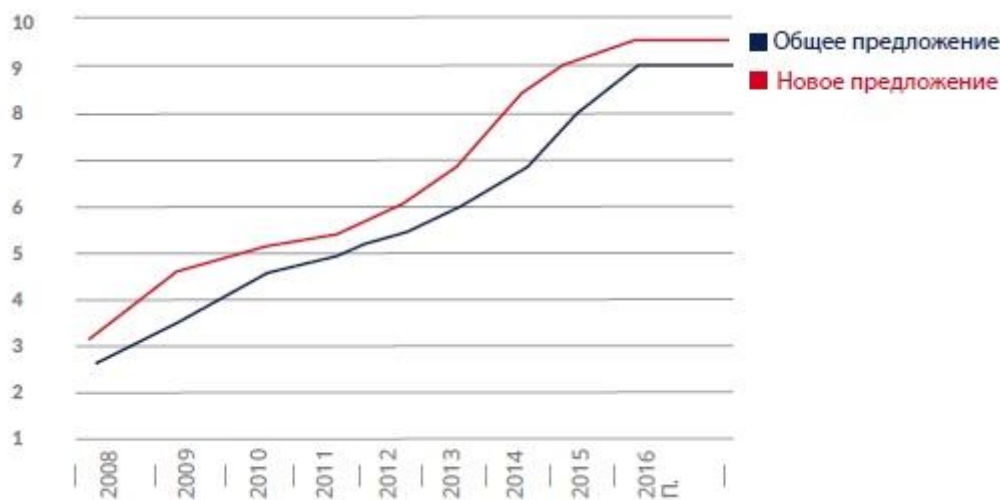
Прошедшие 15 месяцев с начала резкого ухудшения ситуации в экономике были достаточно сложным периодом, с финансовой точки зрения. Среди сегментов коммерческой

недвижимости, складская и индустриальная недвижимость обладала наибольшим запасом прочности. В 2014 году баланс на рынке, который считался дефицитным (вакантность не превышала 2-3%), был сдвинут в сторону девелоперских компаний (производителей). Спекулятивные проекты достаточно быстро поглощались. Арендные ставки на складские площади находились на уровне 110-125 долларов за кв. м в год или 4226-4800 рублей за кв. м в год. В процессе адаптации под реалии экономики собственники складской недвижимости избрали тактику удержания существующих арендаторов, для чего производился пересмотр ставок аренды, переход на рублевые арендные ставки.

Тенденции рынка складов в Московском регионе

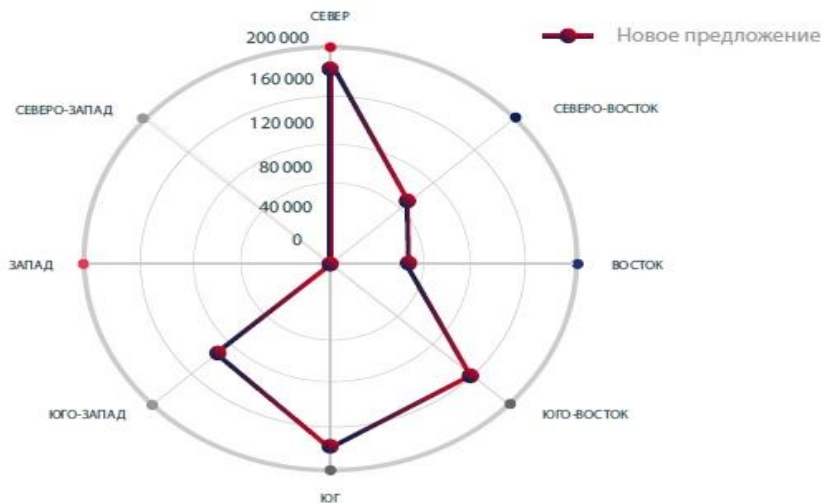
Тем не менее, на рынке была зафиксирована тенденция к переезду в дешевые и менее качественные объекты и участилась практика субаренды. За вышеуказанный период произошло преобразование складского рынка из состояния рынка «девелоперов» в состояние рынка «арендатора». В начале 2015 года был отмечен динамичный рост вакантности до 6%. Рекордный ввод складов в 2014 году (1,5 млн. кв. м) ощутимо насытил рынок, многие вновь введенные объекты находились в полупустом состоянии. Финансовое положение многих девелоперских организаций вынуждало их ускорять темпы ввода строящихся объектов, которые проектировались и строились в благополучные для складского сегмента 2012-2013 гг. На конец февраля 2016 года среднерыночный уровень вакантности составил около 9-10%, а девелоперы значительно сократили объемы вводимой недвижимости на рынок. Многие проекты были отложены, пересмотрены или заморожены.

Общее предложение складов и новое строительство (млн кв.м)



Опыт предыдущего кризиса (2008-2009 гг.) способствовал повышению финансовой устойчивости девелоперов в 2015 году, т.к. на строительство объектов привлекались рублевые кредиты. Подобный подход к финансированию проектов позволил установить рублевые ставки без угрозы банкротства или критического снижения прибыльности складского проекта.

Ввод складской недвижимости в Московском регионе (тыс. кв.м)



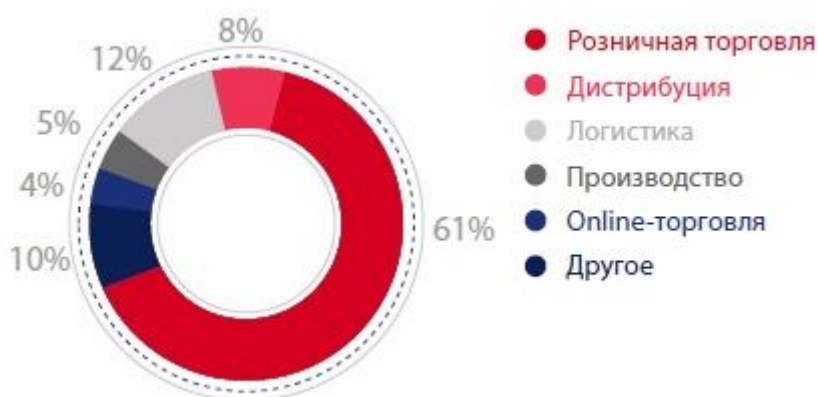
Предложение на рынке складской недвижимости Москвы и Московской области

За прошедшие 14 месяцев с начала 2015 года объем нового предложения на рынке складской недвижимости Москвы и Московской области зафиксировался на уровне 810 000 кв. м, что в 1,9

раза ниже показателя 2014 года, когда на рынок вышло порядка 1,5 млн кв.м. Можно сделать вывод, что рынок находится в состоянии некоторого замедления, после рекордного 2014 года.

Наблюдаемое сокращение предложения произошло на фоне внутриэкономического кризиса, ослабления курса национальной валюты и общего снижения платежеспособного спроса. Экономическая ситуация в стране требует от девелоперов принятия рациональных и экономически взвешенных действий. Вероятнее всего, тенденция к понижению показателя объема ввода продолжится и в текущем году. Из 800 000 кв. м, введенных за последние 14 месяцев, за январь-февраль были введены всего 2 объекта площадью чуть более 20 000 кв. м. Хотя существуют предпосылки переломить понижательный тренд (об этом в конце отчета в «Тенденциях развития рынка Московского региона»).

Распределение спроса на склады по типу арендаторов и покупателей



В 2016 году были введены в эксплуатацию складские проекты пока весьма малого масштаба и преимущественно под собственные нужды:

- вблизи г. Реутов был реализован проект компании STEP площадью 17 000 кв.м;
- в подмосковной Балашихе введен в эксплуатацию торгово-складской комплекс со складской частью площадью 4 316 кв.м ЛП «ПНК-Чехов III», находящийся в 49 км по Симферопольскому шоссе (девелопер – PNK Group) общей площадью 102 000 кв.м является крупнейшим складским проектом, введенным в эксплуатацию в 2015 году.

Наиболее крупные построенные складские объекты в Московском регионе

Объект	Расположение	Площадь, кв. м	Девелопер	Срок ввода
2016 год				
Складской комплекс	Носовихинское ш. 2 км	17 000	Компания STEP	Q1
Торгово-складской комплекс	ш. Энтузиастов, 4 км	4 316	н/д	Q1
2015 год				
«ПНК-Чехов 3»	Симферопольское ш. 49 км	102 200	PNK Group	Q2
«ПНК-Бекасово»	Киевское ш. 48 км	91 600	PNK Group	Q3
СК «Холмогоры»	Ярославское ш. 30 км	91 500	ООО «Холмогоры»	Q2
ЛП «Софьино»	Новорязанское ш. 32 км от МКАД	91 000	«АТ Недвижимость»	Q1
ЛП «ПНК-Северное Шереметьево»	Рогачевское ш. 27 км	75 000	PNK Group	Q4
СК «Михайловская слобода»	Новорязанское ш. 20 км	64 500	Компания «Меридиан»	Q4
СК «Шерризон-Норд»	Ленинградское ш. 16 км	62 200	GriffinPartners	Q4
ЛП «Север-2»	Ленинградское ш. 31 км	49 200	«ЛогопаркДевелопмент»	Q2
СК «Кожухово»	Носовихинское ш. 5 км	47 600	ЗАО «МонАрхДевелопмент»	Q4
ЛП «Киевское 22» (фаза I)	Киевское ш. 22 км	42 000	CPD Group	Q1
ЛП «Сынково»	Симферопольское ш. 27	41 400	Холдинг «Строительный Альянс»	Q1, Q4
«ПНК-Чехов 2»	Симферопольское ш. 49 км	34 900	PNK Group	Q2, Q3

Еще один крупный проект от компании PNK Group – «ПНК –Бекасово», вышел на рынок в третьем квартале 2015 года. Совокупная площадь первой очереди проекта составила 91 600 кв.м.

Единственным проектом по северо-восточному направлению, которое не столь активно осваивалось девелоперами за последние 2-3 года, является складской комплекс «Холмогоры» площадью 91 500 кв.м. Девелопером проекта выступает ООО «Холмогоры». Данный проект привлек внимание немецкого продуктового ритейлера GlobusGroup, арендовавшего около 40 000 кв.м. Компания «АТ Недвижимость» еще в начале 2015 года ввела 91 000 кв.м складской недвижимости в логопарке «Софьино».

Стоит отметить активный ввод новых складских площадей компанией PNK Group, которая диверсифицировала ввод нового предложения по южному, западному и северному направлениям. Совокупно девелопер вывел на рынок около 270 000 кв.м.

В прошлом году и в начале текущего активность на рынке индустриальной и складской недвижимости проявляли, преимущественно, крупные игроки. Реализация их проектов шла преимущественно по формату built-to-suit (62% в 2015 году) и арендаторы были определены на старте проекта, фиксировались схемы софинансирования строительства.

Ситуация на рынке складской недвижимости Москвы и Подмосковья на март 2016 года

Ставки аренды на качественные складские помещения снизились на 15-20%. В начале 2015 года был отмечен динамичный рост вакантности до 10%. Многие вновь введенные объекты находились в полупустом состоянии. На рынке была зафиксирована тенденция к переезду в дешевые и менее качественные объекты и участилась практика субаренды. Повысился интерес к покупке складских активов, это обусловлено желанием инвесторов застраховаться от валютных рисков. Повысились предложения по продаже складских комплексов по цене сопоставимой с себестоимостью строительства.

Самые популярные направления для строительства традиционно южное и северное.

С начала 2016 года власти Московской области выдали ГПЗУ для строительства складской недвижимости площадью 1,5 млн кв.м.

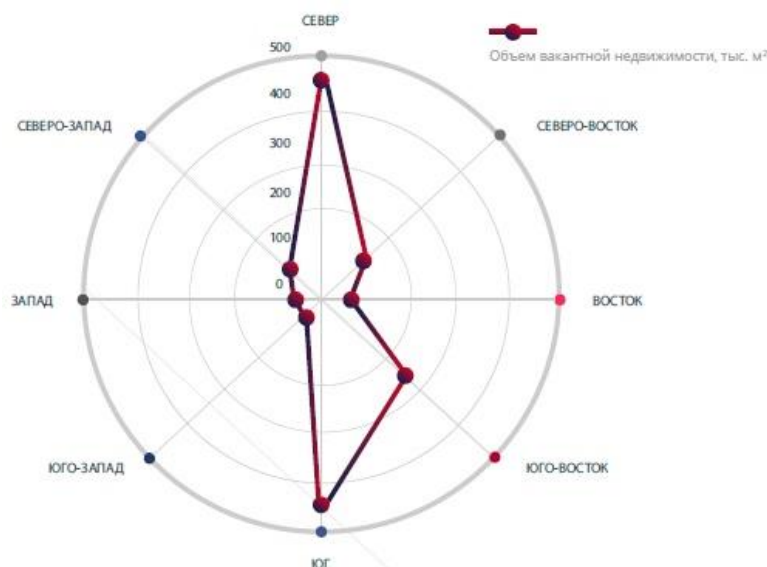
Показатели рынка на 1.03.2016 г.

Общий объем качественного предложения, тыс. кв. м	11 200
Прирост предложения в 2015-2016 гг., тыс. кв. м	810
Ожидаемый прирост предложения в 2016 г., тыс. кв. м	470
Объем поглощения в 2015-2016 гг., тыс. кв. м	1 300
Средний уровень вакантных площадей, %	9 (-0,2%)
Заявленные арендные ставки, руб./кв.м/год	4 200
Операционные расходы, руб./кв.м/год	1 000
Ставка капитализации, %	12-13

Очевидно, что преимущественное строительство «под себя» наблюдаемое в начале 2016 года и значительная доля проектов built-to-suit, являются индикаторами неблагоприятного экономического внешнего фона. Реализация спекулятивного формата требует принятия рисков, аппетит к которым сокращается по мере увеличения неопределенности бизнес процессов компаний, колебания национальной валюты и прочего. Доля спекулятивного строительства складской недвижимости в 2015 году сократилась до минимума. Оценочно, она составила около 10-15% от нового предложения. Эксперты рынка ожидают, что в 2016 году тенденция увеличения доли проектов built-to-suit и соответственно сокращение спекулятивного предложения продолжится.

Традиционно, северное и южное направления лидируют по объему ввода нового качественного предложения складских площадей. За прошедшие 14 месяцев по северному направлению введено 23% (186 000 кв. м), а по южному – 22% (178 000 кв. м), что в совокупности дает половину от нового предложения. Стоит отметить, что южное направление развивалось активнее и прошло через ряд трансформаций. Значительные объемы ввода стали фиксироваться и на юго-западном (133 000 кв. м или 16%), чего ранее не отмечалось, а также на юго-восточном (155 000 кв. м или 19%) направлениях.

Распределение вакантных складских площадей по направлениям



Таким образом, с учетом частичной диверсификации на запад и восток, южное направление продолжает удерживать приоритетное направление в складском сегменте Московского региона.

К концу 2016 года запланирован ввод новых объектов складского назначения в объеме 500 000 кв. м, что свидетельствует о высокой вероятности продолжения спада объемов ввода складской и индустриальной недвижимости, о котором говорилось ранее. Компания RadiusGroup к 3 кварталу планирует завершить строительство складского комплекса площадью 100 000 кв. м на территории СК «Южные Врата». К тому же периоду времени, PNK Group, отметившаяся, как наиболее активный девелопер складского рынка, заявила о планах по завершению строительства «PNK – Валищево» (96 000 кв. м). Оба проекта расположены на южном направлении и строились, в основном, по схеме built-to-suit.

Большинство проектов, заявленных к вводу в 2016 году представляют собой очереди коммерчески уже состоявшихся проектов, знакомые потенциальным арендаторам. Среди новых объектов складского назначения стоит отметить «Внуково-II», реализуемых компанией LogisticsPartners. Общая площадь первой очереди проекта, расположенного в 20 км по Киевскому шоссе (вблизи д. Давыдково), составит 50 000 кв. м. Еще один новый проект в 2016 году – это ЛК FM Logistic, возводимый одноименной крупной логистической компанией для своих нужд. Площадь первой очереди – 50 000 кв. м. Предполагается, что объем нового предложения в 2016 году может составить 500-600 тысяч кв. м (подробнее о тенденциях складской недвижимости – в конце аналитического обзора).

Спрос на склады в Москве и Подмосковье

За прошедшие 14 месяцев с начала 2015 года объем заключенных сделок в сегменте складской и индустриальной недвижимости составил около 1,3 млн кв. м. Пик активности арендаторов и покупателей складской недвижимости наблюдался в III квартале 2015 года, в котором совокупный объем поглощения составил 700 000 кв. м или 54% за исследуемый период. Таким образом, III квартал 2015 года является абсолютным квартальным рекордом на рынке складской недвижимости Московского региона.

Подобному факту есть объективное объяснение. В 2014 году девелоперы ввели в эксплуатацию рекордное количество складской недвижимости. Отложенный спрос потенциальных покупателей и арендаторов в период дефицитного состояния рынка ожидал на протяжении семи месяцев ценовых уступок с их стороны. Когда необходимость факта совершения взаимовыгодной сделки стала очевидна, произошло массовое заключение контрактов.

Стоит отметить, что основным драйвером роста спроса на складскую недвижимость стали ритейлеры – в III квартале с их участием было совершено порядка 80% всех сделок. За 14 исследуемых месяцев объем сделок с участием компаний данного профиля составил 61%.

Потребительский сектор, особенно компании специализирующиеся на продаже продуктов питания, в период кризиса не теряют своих рыночных позиций, так как спрос потребителей по данным товарам имеет постоянный характер.

Крупнейшей сделкой года по продаже складской недвижимости является покупка 320 000 кв. м в готовом индустриальном парке «ПНК-Чехов» группой «Бин». Логистический объект, построенный PNK Group в 2011 году, обладает общей площадью в 397 000 кв. м. А 60 000 кв. м складских площадей PNK Group продала ранее другим компаниям. В текущий момент объект заполнен на 100%, среди его арендаторов такие известные компании как «Эльдорадо», X5 RetailGroup и «М.Видео».

Компания Adidas приобрела 120 000 кв. м во второй очереди «ПНК-Чехов» – индустриальном парке «ПНК-Чехов 2». «ЛеруаМерлен» арендовала 100 000 кв. м в индустриальном парке «Южные врата». В феврале 2016 года стало известно о крупной сделке купли-продажи 65 000 кв. м складских площадей в ЛП «Сынково». Наименование компании, совершившей сделку built-to-suit, по условиям договора не подлежит распространению. В начале года, традиционно, наблюдается затишье и общее снижение объема сделок. К концу 1 квартала 2016 года, эксперты рынка ожидают, что объем сделок составит более 150 000 кв. м. Как уже упоминалось, основную долю в структуре спроса закрепили за собой компании сферы ритейла – 61% или 770 000 кв. м.

Наиболее крупные складские объекты, планируемые к вводу в 2016 г.

Объект	Расположение	Класс	Площадь, кв. м	Девелопер	Планируемая дата ввода
«Южные Врата»	пос. Белые Столбы / Каширское ш. 30 км.	A	100 000	RadiusGroup	Q3 2016
«PNK – Валищево» (4 корпус)	с. Валищево / Симферопольское ш. 32 км	A	96 000	PNK Group	Q3 2016
«Атлант Парк» (Ж7 корпус)	п. Обухово / Горьковское ш. 27 км	A	60 400	Компания «Атлант Металлопласт»	Q1 2016
СК «ССТ» (3-я очередь, Блок 4)	Раменский район, д. Бритово / Новорязанское ш. 31 км	A	50 000	«Современные складские технологии»	Q2 2016
«Внуково-II» (1-ая очередь)	д. Давыдково / Киевское ш. 20 км	A	50 000	LogisticsPartners	Q2 2016
ЛК FM Logistic (1-ая очередь)	п. имени Воровского, Ногинский р. / Носовихинское ш. 30 км	A	50 000	FM Logistics	Q3 2016

По словам Александра Хомича, Генерального директора компании Skladman, основным драйвером спроса на складскую недвижимость стали ритейлеры. А самыми популярными направлениями для строительства складских комплексов традиционно остаются южное и северное. Вторую позицию в спросе на склады занимают организации в сфере логистики, обладающие 12% долей, заключившие

договора более чем на 150 000 кв. м. На долю складской недвижимости купленной или арендованной дистрибьюторами пришлось 8% или порядка 100 000 кв. м.

В складском сегменте влияние кризиса также сказалось увеличением доли вакантных площадей, и в первую очередь – в высококлассных складских объектах (А, В+ и В-класс). В новых объектах класса «А» вакантность в 2015 году достигала 15-20%. Уровень пустующих площадей в уже существующих складских комплексах по итогам 2015 года составил порядка 9%, а в течение последних 14 месяцев поднимался до отметки 11,8% в конце II квартала 2015 года.

На текущий момент, баланс складского и индустриального рынка недвижимости продолжает оставаться таким же, как и в конце 2015 года. Вакантность находится на уровне 9%. Январь-февраль 2016 года стал своего рода периодом ожидания и попытки осмысления происходящего. Рынок получил существенную поддержку высоким спросом, однако, все участники осознают шаткость положения, перспективу сокращения нового предложения, а также сопутствующие неопределенности в российской экономике. Вероятно, в конце II квартала – начале III квартала 2016 года тенденция и новая парадигма складского рынка станет отчетливее.

На территории Московского региона в аренду предлагается порядка 1,1 млн кв. м. Распределение вакантности по направлениям свидетельствует о том, что субрынок южного направления переполнен новым предложением, так как на нем пустует чуть менее полу миллиона кв.м, что составляет около 40% от всей вакантной недвижимости региона.

На текущий момент, баланс складского и индустриального рынка недвижимости продолжает оставаться таким же, как и в конце 2015 года. Вакантность находится на уровне 9%. Январь-февраль 2016 года стал своего рода периодом ожидания и попытки осмысления происходящего.

Рынок получил существенную поддержку высоким спросом, однако, все участники осознают шаткость положения, перспективу сокращения нового предложения, а также сопутствующие неопределенности в российской экономике. Вероятно, в конце II квартала – начале III квартала 2016 года тенденция и новая парадигма складского рынка станет отчетливее. На территории Московского региона в аренду предлагается порядка 1,1 млн кв. м. Распределение вакантности по направлениям свидетельствует о том, что субрынок южного направления переполнен новым предложением, так как на нем пустует чуть менее полу миллиона квадратных метров, что составляет около 40% от всей вакантной недвижимости региона.

Второе место по уровню вакантности занимает северное направление с долей в 25% или 294 000 кв. м свободной складской недвижимости. Минимальный уровень вакантной недвижимости зафиксирован по западному, юго-западному и восточному направлениям – по 4%.

В течение 2015 года можно отметить новую тенденцию – снижение активности компаний арендаторов среднего бизнеса. Основной спрос в количественном выражении формируется за счет крупных компаний, малые компании арендуют меньше, но в количественном выражении число компаний динамично растет. Повышение интереса к складской недвижимости у малых компаний может быть обоснован попыткой импортозамещения товаров и услуг. Стоит отметить и активную оптимизацию, и сокращение размеров компаний из средних в малые, в целях минимизации расходов. Наблюдается учащение сделок по переезду небольших компаний-арендаторов из Московской области в пределы МКАД, для объединения склада и офиса или складских помещений с производственными.

Примеры крупных сделок по аренде и продаже складской недвижимости

Объект	Класс	Площадь, кв. м	Арендатор / покупатель	Тип сделки
2016 год				
ЛП «Сынково»	А	65 000	Конфиденциально	Покупка (BTS)
ЛП «Троицкий»	А	2 000	Конфиденциально	Аренда
2015 год				
«ПНК-Чехов»	А	320 000	Группы «Бин»	Покупка
ИП «PNK-Чехов 2»	А	120 000	Adidas	Покупка
ИП «Южные врата»	А	100 000	«ЛеруаМерлен»	Аренда
ЛП «Софьино»	А	65 700	X5 RetailGroup	Аренда
ИП «PNK-Северное Шереметьево»	А	55 100	«Дикси»	Покупка
СК «А-терминал»	А	54 300	«Дикси»	Аренда
ЛП «Быково»	А	42 200	«Дочки-сыночки»	Аренда
СК «Холмогоры»	А	40 100	GlobusGroup	Аренда
ЛП «Северное Домодедово»	А	40 000	Nopeus ART	Аренда
FreightVillageВорсино	А	38 700	«Пятерочка»	Аренда
ЛП «Север-2»	А	35 800	ОВГ	Аренда
«МЛП-Черная грязь»	А	31 700	Пульс	Аренда
«ПНК-Чехов 3»	А	31 000	Лента	Покупка
ПСК «Атлант-Парк»	А	29 000	Конфиденциально	Аренда
ЛП «Север-2»	А	25 000	MajorTerminal	Аренда
СК «Бережки»	А	25 000	ТД «Гулливвер и Ко»	Аренда
ЛП «Быково»	А	20 000	VILLA	Аренда
ИП «PNK-Валищево»	А	18 000	Фармацевтическая группа «РОСТА»	Аренда
СК в Чехове	В+	15 800	VELES group	Аренда
ЛК «Никольское»	А	15 100	«Деловые Линии»	Аренда
СК «Бережки»	А	15 000	ГК «Росстайл»	Аренда

Объект	Класс	Площадь, кв. м	Арендатор / покупатель	Тип сделки
ПЛК «Северное Домодедово»	A	14 200	DPD	Аренда
ЛК «ВС-Логистик»	A	13 700	MODIS	Аренда
СК «ВС-Логистик»	A	12 000	Ontex	Аренда
«PNK-Северное Шереметьево»	A	11 700	KERCHER	Аренда
СК «Шереметьево»	A	11 600	ГК «Севертранс»	Аренда
«MLP Подольск»	A	10 000	Фармацевтическая компания «ИРВИН 2»	Аренда

Цены на склады в Москве и Подмоскowie

Текущие ставки на аренду складской недвижимости Московского региона составляют, в среднем, около 4 100 рублей за кв.м в год. Как отмечалось ранее, неблагоприятное состояние экономики, снижение покупательской способности, ослабление национальной валюты играют на понижение платежеспособности арендаторов в целом. Как следствие, наблюдается снижение арендных ставок. С начала 2015 года средний уровень арендных ставок снизился с 4 500 до 4 100 рублей за кв.м в год, в относительном выражении снижение составило 9%.

Средняя величина базовой арендной ставки в складской недвижимости класса А составляет 4 200 рублей за кв.м в год, а для класса В – 3 700 рублей за кв.м в год. Данные арендные ставки представляют собой ставки triplenet.

К базовой арендной ставке в качественных объектах (складах класса «А»), арендатор дополнительно оплачивает НДС, затраты эксплуатирующей организации и коммунальные расходы. Средний уровень эксплуатационных платежей составляет 1 000 рублей за кв.м в год, в зависимости от индивидуальных характеристик организации и уровня услуг.

Арендные ставки могут варьироваться в зависимости от местоположения, качества объекта недвижимости, уровня предоставляемых услуг и других факторов. Ставка капитализации для качественной складской недвижимости составляет от 12 до 13% в зависимости от характеристик конкретного складского объекта.

Тенденции на рынке складов Москвы и Московской области и прогнозы на 2016 год

По информации от девелоперских компаний рынок складской и индустриальной недвижимости в 2016 году может пополниться, приблизительно, 500-600 тысяч кв. м. В феврале 2016 года власти Московской области заявили о намерении стимулировать строительство складской недвижимости. Заявленный объем на 2016 год составил 1,5 млн. кв. м.

С начала 2016 года отмечается активная выдача ГПЗУ на строительство объектов складского назначения в Московской области. Стало известно, что в Солнечногорском районе планируется создать крупный промышленный кластер «Есипово». Площадь проекта может составить 1 млн. кв. м, объем инвестиций в проект оценивается в 30 млрд рублей. Завершение реализации «Есипово» произойдет не ранее 2020 года. Общая площадь застройки – 340 гектаров, вдоль автодороги М-10 «Россия», в 30 км от МКАД. Очевидно, что заявленные властями объемы недвижимости к 2016 году негативно скажутся на состоянии сегмента. Реализация подобного объема в текущих условиях не целесообразна. Тем не менее, подобные шаги могут способствовать увеличению нового предложения до 700-800 тысяч кв. м.

В 2016 году ожидается, что спрос будет ниже, чем в 2015 году, однако, тенденция будет идти к его стабилизации и увеличению количества сделок. В 2016 году возможно увеличение спроса на складскую недвижимость со стороны производственных и логистических компаний.

4.4. Анализ ценообразующих факторов влияющих на стоимость объекта оценки

В ходе проведенного исследования вторичного рынка был сделан вывод о том, что на стоимость недвижимого имущества оказывает влияние ряд факторов, являющихся ценообразующими:

Торг

Данная корректировка проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Все отобранные сопоставимые объекты были предложены к продаже на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда.

Таблица 4.4.1 – Значение корректировки на торг

Наименование	Среднее значение корректировки, %	Расширенный интервал корректировки, %	
		5%	13%
Скидки на цены высококлассных производственно-складских объектов	9%	5%	13%
Скидки на ставки аренды высококлассных производственно-складских объектов	7%	3%	13%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». ПЦФКО, Нижний Новгород, 2014

Площадь

Как правило, стоимость продажи 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Влияние площади на стоимость объекта недвижимости выполняется по следующей формуле:

$$K_4 = (SO / Sa)^K, \text{ где:}$$

K₄ - поправка на масштаб;

So - площадь оцениваемого объекта, кв. м;

Sa - площадь аналога, кв. м;

K - расчётный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения)

Таблица №4.4.2

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0,000	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

Источник информации: ¹«Инструкция № 1-03 по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом», ООО «ФБК» (член международной ассоциации PKF), г. Москва, 2005 г. 32 стр.)

Корректировка на конструктивное исполнение

Таблица 4.4.3 – Корректировка на конструктивное исполнение

Наименование	Среднее значение корректировки, %	Расширенный интервал корректировки, %	
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,85	0,70	1,00
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,75	0,63	0,88

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород 2014

Ставки капитализации

- 9,5-10,5% для офисной и торговой недвижимости и 12-13% для складов, по данным исследования рынка инвестиций по России, источник - ColliersInternational⁵;
- 10,5% для офисной недвижимости, 10,75 для торговой недвижимости, 12% для складской недвижимости по данным исследования рынка инвестиций России, источник - JonesLangLaSalle⁶.
- Расчетное значение ставки капитализации, полученное на основании данных рынка складской недвижимости Московской области (метод рыночной экстракции) лежит в диапазоне от 9,9% до 11,4%, среднее значение ставки составляет 10,7%.

4.5 Выводы о ликвидности Объекта оценки

В соответствии с рекомендациями по составлению отчетов об оценке залогового имущества, в Отчете об оценке должно быть приведено обоснование степени ликвидности Объекта оценки, указаны факторы, снижающие/увеличивающие ликвидность объекта.

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

Местоположение. Объект оценки расположен в промышленно-складской зоне г. Лобня. В ближайшем окружении объекта оценки расположены торгово-складские и производственно-складские объекты. Объект оценки обладает отличной транспортной доступностью. Характеристики местоположения положительно влияют на ликвидность объекта оценки.

Физическое и функциональное состояние. Здание, в котором расположен объект оценки построено 2004 году. По результатам осмотра общее физическое состояние объекта оценивается как удовлетворительное (имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента и здания в целом). Объект оценки можно эксплуатировать без проведения капитального ремонта. Физическое состояние положительно влияет на ликвидность объекта оценки.

Площади второго этажа разделены на небольшие помещения площадью 15-30 кв.м., используемые в качестве жилых помещений, что является нарушением действующих норм строительства и эксплуатации зданий. Существующая планировка второго этажа влияет на возможность эксплуатации объекта в соответствии с результатами АННЭИ в качестве складских площадей. Функциональное состояние негативно влияет на ликвидность объекта оценки.

Наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов. Объекты оценки имеют полный комплект правовой и технической документации.

⁵http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/q1/2016_q1_investment_rus.pdf?la=ru-RU.

⁶http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Russian_Investment_Market_JLL_Q1_2015_RUS.pdf?3e592636-e9af-4fd8-b73a-002d50669021.

Площадь объекта оценки (количество объектов) Средняя площадь объектов складского назначения предложенных к продаже в Московской области составляет 6,8 тыс кв.м. Площадь объекта типична для рынка складской недвижимости Московской области, что может положительно сказаться на ликвидности объекта оценки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации⁷ ликвидность разделена на следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	6-18

На основании проведенного анализа, а также на основании консультаций со специалистами агентств недвижимости занимающихся реализацией складской недвижимости, оценщиком сделан вывод, что учитывая функциональное состояние, объект оценки обладает низкой ликвидностью и может быть реализован по стоимости определенной в настоящем Отчете об оценке в срок 6-18 месяцев, при условии использования активных технологий продаж и продвижения объекта на рынке.

⁷ Под сроком реализации подразумевается период до получения оферты – не подписания договора купли-продажи.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

5.1 Определение понятия рыночной стоимости

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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 внимания 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.

5.2 Общие понятия оценки

Основными документами при проведении оценки являются Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1,2,3,7,9), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказами Минэкономразвития России.

Согласно пунктам раздела II. «Общие понятия оценки» Федерального Стандарта Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:

«... 5. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

6. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

7. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке».

5.3 Этапы проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

5.4 Использование или обоснование отказа от подходов к оценке.

Согласно п.20 «Федеральных стандартов оценки» Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1 определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Оценка земельного участка

Рыночная стоимость земельного участка может быть определена (согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, разработанных Минимуществом России от 10.04.2003 г. № 1102-р, а также Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, разработанных Минимуществом России от 07.03.2002 г. № 568-р) с помощью одного из ниже следующих методов:

Метод сравнения продаж предполагает определение рыночной стоимости земельного участка путем перевода цен продаж сопоставимых участков в рыночную стоимость оцениваемого участка. В Российских условиях этот метод может применяться для определения стоимости участков под индивидуальное жилищное строительство, садовых и огороднических участков.

Метод выделения. По данному методу стоимость строений вычитается из стоимости продажи недвижимости, что дает оценщику стоимость земли по остаточной стоимости. Данный метод применим для участков с относительно новыми зданиями и сооружениями, на которые имеются сметы расходов.

Метод распределения. Согласно данному методу для определенного типа недвижимости и конкретного региона существует определенная взаимосвязь между стоимостью земли и строений. Следовательно, если в каком-то регионе нет достаточного числа продаж неосвоенных земель, то можно подобрать сравнимый регион с достаточным числом заключенных сделок, определить типичное соотношение между стоимостью земли и стоимостью строений и использовать это соотношение в оценке для данного региона. Этот метод в российской практике не получил широкого распространения ввиду отсутствия активного земельного рынка.

Метод капитализации земельной ренты. В рамках данного метода стоимость земельного участка определяется путем капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей.

Метод остатка. Метод основан на принципе добавочной продуктивности. Стоимость земли определяется как остаток после учета всех необходимых платежей, связанных с затратами на труд, капитал и менеджмент.

Метод предполагаемого использования. Расчет стоимости земельного участка производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка, в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования».

В настоящем отчете рыночная стоимость земельного участка была произведена в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

При оценке улучшений объекта оценки выделяют следующие основные методы в рамках каждого из подходов:

Затратный подход:

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоимость приобретения свободного земельного участка и создания аналогичного по привлекательности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

В затратном подходе предполагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости объекта.

Затратный подход не учитывает основных факторов влияющих на цену недвижимости – местоположения, транспортной доступности, доходности, перспектив развития. Стоимость строительства, аналогичного объектов определить не представляется возможным, поскольку отсутствует необходимая техническая информация об объекте оценки. И покупатель, и продавец совершенно не будут ориентироваться на затратный подход. Зачастую инвесторы, просто не обращают на затратный подход внимания, ему присваивается минимальный вес, практически им можно пренебречь.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода.

Сравнительный подход:

Согласно ФСО №1: «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов».

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к стоимости Объекта оценки.

Оценка объекта оценки в рамках сравнительного подхода была произведена в рамках метода сравнения продаж, как наиболее адекватного метода оценки при оценке имущества.

Доходный подход:

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

Согласно 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».

Оценщик располагает информацией, позволяющей прогнозировать доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с ними расходы. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применение доходного подхода к стоимости Объекта оценки.

5.5 Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

5.5.1 Методология сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость.

В основу сравнительного подхода положен принцип *замещения*, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

Задача определения рыночной стоимости оцениваемого имущества, методом сравнительного анализа продаж решается в следующей последовательности:

- выявление недавних продаж (предложений) сопоставимых объектов;
- выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
- внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
- согласование результатов и определение искомой стоимости.

Элементами сравнения условно называются те характеристики объектов недвижимости, которые могут оказывать непосредственное влияние на их цены.

Согласно ФСО №7 «Оценка недвижимости», при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

– сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

– в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

На основании результата АННЭИ объекта оценки, выполнен сбор информации на рынке недвижимости Московской области.

Учитывая наличие достаточного объема рыночных предложений на продажу оценщик применил для оценки рыночной стоимости объекта оценки метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с недвижимостью допускается использование цен предложения (спроса).

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

5.5.2 Выбор и описание объектов аналогов

Выбор сопоставимых объектов производился на основании анализа информации периодических изданий и сети Интернет. «В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения сопоставимого объекта за 1 кв.м.

Для проведения оценки нами были выбраны сопоставимые аналоги, предлагаемые к продаже на дату оценки. Критериями отбора являлись:

- местоположение (объекты аналоги расположены в северном, северо-западном направлении (Дмитровское, Ленинградское шоссе, на удалении не более 15 км. от МКАД, вблизи аэропорта Шереметьево)
- назначение (объекты складского назначения, не выше класса В)
- площадь (не менее 5000 кв.м.)

В рамках расчета была произведена выборка сопоставимых объектов складского назначения в Московской области.

Таблица 5.5.2.1 – Характеристики объектов-аналогов

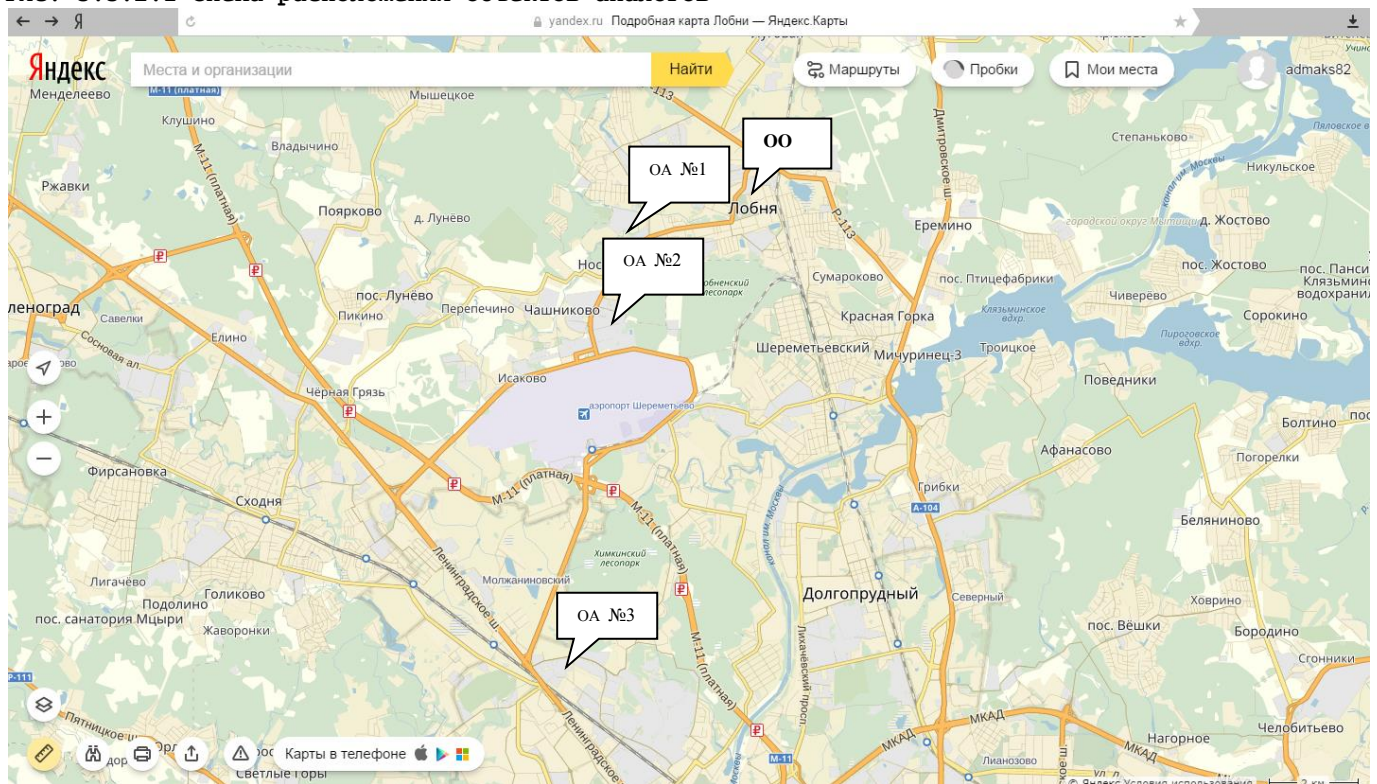
Характеристики	Объект – аналог №1	Объект – аналог №2	Объект – аналог №3
Контактные данные	тел. 7-916-927-50-93 Дмитрий	АН "Апекс-недвижимость", тел. 8-495-256-41-87, Николай Васильевич	тел. +7 905 556-46-49
Источник информации	http://biznes.fm/shop/49824/desc/prodam-proizvodstvo-sheremetevskaja	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_5800_m2_pod_sklad_proizvodstvo_665734747	http://khimki.cian.ru/sale/commercial/14474438/
Дата предложения	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016
Местоположение	Московская область, г. Лобня, ул. Шереметьевская	Московская область, г. Химки, Северный проезд, 3	Московская область, Химки, ул. Вашутинское шоссе, 10А
Площадь улучшений,	6 768,50	5 800,00	5 300,00

Характеристики	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
кв.м.			
Площадь земельного участка, кв.м.	14 500,00	10 000,00	16 000,00
Стоимость предложения, в т.ч НДС, руб./кв.м.	180 000 000	150 000 000	185 000 000
Стоимость предложения, в т.ч. НДС, руб./кв.м.	26 594	25 862	34 906
Тип недвижимости	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Складское	Складское	Складское
Передаваемые права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Конструктивное исполнение	Металлический каркас, сэндвич-панели	Металлический каркас	Кирпич, ж/бетон
Описание	<p>Продается производственно-административный комплекс общей площадью 6768,5 кв.м., расположен на севере от Москвы в Солнечногорском районе Московской области на расстоянии около 12 км по прямой от МКАД и 3 км от Ленинградского шоссе на территории Свободной Экономической Зоны «Шерризон». Площадь земельного участка составляет 145 соток. Земля находится в долгосрочной аренде сроком на 49 лет.</p> <p>Технические характеристики Объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Сетка колон - 6 м., 9м. (см. Приложение - поэтажный план) • Нагрузки на пол: 1 этаж - 5тонн, 2 и 3 этажи - 200 кг. • Электроснабжение - в настоящее время выделено 600 кВт. • Земельный участок располагает следующими элементами инженерной инфраструктуры: - Централизованное газоснабжение (на границе участка); - Автономное водоснабжение (холодное); -Центральное отопление (собственная котельная на жидком топливе); -Канализация и очистные сооружения ТОПАЗ; -Ливневая канализация; -Пожарный водоем (в непосредственной близости от объекта); - Наличие в непосредственной близости автодороги и железнодорожной ветки . <p>Сооружение имеет следующие характеристики:</p> <ul style="list-style-type: none"> • этажность здания: этаж №1 - производственно-складское помещение площадью 3048,1кв.м. этаж №2 - офисные 	<p>Продажа помещения пл. 5800 м2 под склад, производство, теплый склад Химки Ленинградское шоссе в складском комплексе. Срочно!</p> <p>Продажа складского (производственного) комплекса класса В площадью 5800 м2(2 корпуса 3500 м2 и 2300 м2) на огороженном асфальтированном участке площадью 1 га в районе Шереметьево-1. Возможна рассрочка платежей.- Высота потолка корпусов: от 6 м до 9 м; -6 ворот (док веллеры и докшелтеры) и 2 ворот - " в пол"; - отопление (включает бойлерную систему), водоснабжение, канализация; -пожарная сигнализация; - круглосуточное кпп и видеонаблюдение; Объект расположен на расстоянии 1 километра от терминала С аэропорта Шереметьево 1 Имеются офисные помещения . Конт. лицо: Николай Васильевич ID 123625</p>	<p>Срочная продажа производственно-складского комплекса с аредным бизнесом. Техническое описание объекта: Земельный участок 1,6 га (земли населенных пунктов, для производственной базы) Площадь застройки 0,6 га, 1 ГА ПЛОЩАДЬ ПЕРСПЕКТИВНОЙ ЗАСТРОЙКИ. Общая площадь помещений 5300 м2 (абк с общежитием 1400 м2, производственно-складские помещения 3900 м2; высота потолков до 10 м, кран-балки). Коммуникации: ТП-400 ква, централизованное отопление, водоснабжение/водоотведение. Транспортная доступность: Прекрасное расположение, близость объекта от Москвы, удобная транспортная доступность (4,5 км от МКАД по Ленинградскому шоссе м-10) располагается на повороте на Международное шоссе в аэропорт Шереметьево. До станции Химки 10 мин на общественном транспорте. Тпу Химки-2, скоростной трамвай "Стрела". Инфраструктура: В ста метрах расположены: ТЦ МЕГА-ХИМКИ, ЖК "Солнечная Система" (14 домов от 5 до 17 этажности, около 3000 квартир) ЖК "Две Столицы" (9 домов от 13 до 17 этажности, около 3500 квартир) Арендный бизнес на объекте: Рентабельность 15% годовых</p>

Характеристики	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
	<p>помещения общей площадью 3099,1 кв.м. этаж №3 – помещения свободного назначения общей площадью 477,0 кв.м.; высота производственно-складских помещений составляет 3,5-6,7 м.; первый этаж здания оснащен 3-мя погрузочными воротами; подъездные пути проложены по всему периметру строения; • организованы отдельные въезд и выезд на территорию участка; • оборудована погрузочно-разгрузочная площадка; • организована стоянка для личного транспорта; • прилегающая территория имеет озеленение (газон, декоративные деревья). Площадь участка занята производственным зданием, расположенным на 86 сотках. 59 соток представляют собой свободную под застройку или иные цели площадку. Цена 180 000 000 руб. (продажа юр.лица)</p>		

Примечание: копии источников информации представлены в Приложении №2.

Рис. 5.5.2.1 Схема расположения объектов аналогов



5.5.3 Корректировка цен объектов аналогов

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта оценки посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

При сравнении Объекта оценки с объектами сравнения использовались следующие корректировки:

1. Корректировка на передаваемые права. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Все объекты предполагают передачу права собственности, корректировка не проводилась

2. Корректировка на условия финансирования. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной формой приобретения недвижимости (бартер, кредит). В нашем случае информация о каких-либо не типичных условиях финансирования сделок отсутствует, условия совершения сделок принимаются как стандартные. Корректировка на условия финансирования не проводилась.

3. Корректировка на факт сделки (на торг). Данная корректировка проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Все отобранные сопоставимые объекты были предложены к продаже на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда.

Таблица 5.5.3.1 – Значение корректировки на торг

Наименование	Среднее значение корректировки, %	Расширенный интервал корректировки, %	
Скидки на цены высококлассных производственно-складских объектов	9%	5%	13%
Скидки на ставки аренды высококлассных производственно-складских объектов	7%	3%	13%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». ПЦФКО, Нижний Новгород, 2014

Для всех объектов налогов проводится понижающая корректировка 9%.

4. Корректировка на дату предложения (сделки). Поправка учитывает рост цен на рынке недвижимости. Цены предложения объектов-аналогов актуальны по состоянию на дату оценки. По данному фактору корректировка не проводилась.

5. Корректировка на местоположение. Корректировка отражает разницу в характеристиках местоположения объектов. Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор, влияющий на стоимость объекта.

Все объекты аналоги обладают сопоставимыми характеристиками местоположения, расположены на северном, северо-западном направлении. Корректировка не проводилась.

6. Корректировка на площадь здания. Как правило, стоимость продажи 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести корректировки.

Расчет поправки на масштаб выполняется по следующей формуле⁸:

$$K_4 = (S_0 / S_a)^K, \text{ где:}$$

K₄ – поправка на масштаб;

S₀ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;

S_a – площадь аналога, кв. м;

K – расчётный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения), равный 0,119

Таблица №5.5.3.3

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0,000	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

7. Корректировка на площадь земельного участка. Необходимость внесения данной корректировки обусловлена тем, что земельные участки в составе объектов-аналогов отличаются от оцениваемых участков по размеру. Расчет корректировки представлен ниже.

Таблица 5.5.3.4 – Расчет корректировки на площадь земельного участка

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв.м.	7040,1	6769	5800	5300

⁸«Инструкция № 1-03 по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом», ООО «ФБК» (член международной ассоциации РКФ), г. Москва, 2005 г. 32 стр.).

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь ЗУ, кв.м.	16191,0	14500	10000	16000
Плотность застройки	0,435	0,467	0,580	0,331
Площадь ЗУ Аналогов сопоставимая по площади застройки с ОО		15566,37	13338,99	12189,07
Избыточная площадь кв.м.		1066	3338,987	-3810,926
Стоимость ЗУ объекта-аналога, руб.		3739	3739	3739
Стоимость избыточного ЗУ, руб.		3 987 266	12 484 841	-14 249 475
Величина корректировки, руб.		589	2 153	-2 689
Величина корректировки, %		2,43%	9,15%	-8,46%

8. Корректировка на материал стен

Таблица 5.5.3.5 – Физическое состояние здания

Наименование	Среднее значение корректировки, %	Расширенный интервал корректировки, %	
		нижний	верхний
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,85	0,70	1,00
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,75	0,63	0,88

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород 2014

9. Корректировка на физическое состояние. Все объекты имеют удовлетворительное физическое состояние. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Допущение: Для объекта аналогов №3 проводится корректировка на конструктивные отличия в размере 17%, в результате этого валовая корректировка по этим аналогам составила 32% соответственно. В качестве проверки оценщиком проводится определение надежности полученных результатов корректировки цен аналогов.

Определение надежности полученных результатов

Для всех полученных результатов проводится определение надежности полученных результатов.

В общем случае достаточно указать предельную погрешность по набору скорректированных цен объектов-аналогов, воспользовавшись распределением Стьюдента. Поскольку при выполнении индивидуальных оценок количество используемых объектов-аналогов находится в диапазоне от 3 до 10 (редко превышает 30 даже при использовании регрессионных моделей), совокупность скорректированных цен объектов-аналогов может быть отнесена к малым выборкам. При этом вся совокупность рыночных данных, формирующих реальную рыночную стоимость (ставку) может рассматриваться как генеральная совокупность.

Величина предельной ошибки рассчитывалась с использованием электронные таблицы Excel. Расчет производится в 4 этапа:

1. Вычисляется **стандартное (среднеквадратическое) отклонение** - функция Excel СТАНДОТКЛОН.

2 Вычисляется **стандартную ошибку** выборки по формуле:

Стандартная ошибка = Стандартное отклонение/КОРЕНЬ(Количество аналогов).

3. Находятся критические точки распределения Стьюдента по заданной доверительной вероятности 95% и числу степеней свободы, определяемому как уменьшенное на единицу количество аналогов:

$t = \text{СТЮДРАСПОВБР}(1-0,95; \text{«Число степеней свободы»})$.

Таблица значений t-критерия Стьюдента для наиболее распространенного размера выборок объектов-аналогов, используемых в индивидуальной оценке и заданного уровня доверительной вероятности 95% приведено в следующей таблице.

Таблица 5.5.3.6 – Значения t-критерия Стьюдента

Количество аналогов	3	4	5	6	7	8
t-критерий (95%)	4,3027	3,1824	2,7765	2,5706	2,4469	2,3646

4. Вычислить предельную ошибку интервального оценивания полученного результата как произведение стандартной ошибки и полученного значения t-критерия. Для определения предельной ошибки в процентах от результата отнести значение полученной предельной ошибки к полученному результату рыночной стоимости (арендной ставки) и выразить в процентах.

5. Доверительный интервал определяется как «рыночная стоимость» плюс/минус «предельная ошибка».

Вывод: проведенная проверка показала, что коэффициент вариации составляет 5%, что свидетельствует об однородности полученных результатов (при норме значения коэффициента вариации <33,3%).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в таблице 5.5.3.7.

Таблица 5.5.3.7 – Расчет стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект - аналог №4	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Цена предложения, руб.		26 594	25 862	34 906
1. Корректировка на вид передаваемых прав.				
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		26 594	25 862	34 906
2. Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		26 594	25 862	34 906
3. Корректировка на факт сделки (на торг)				
Тип аналога	сделка	оферта	оферта	оферта
Корректировка		-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная цена, руб.		24 200	23 534	31 764
4. Корректировка на дату предложения (сделки)				
Дата предложения	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		24 200	23 534	31 764
5. Корректировка на местоположение				
Местоположение	Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, 10	Московская область, г. Лобня, ул. Шереметьевская	Московская область, г. Химки, Северный проезд, 3	Московская область, Химки, ул. Вашутинское шоссе, 10А
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		24 200	23 534	31 764
6. Корректировка на площадь				
Площадь зданий	7040,1	6 769	5 800	5 300
Корректировка на площадь, %		-0,9%	-4,7%	-6,9%
Скорректированная цена, руб.		23 976	22 438	29 573
7. Корректировка на площадь земельного участка				
Площадь ЗУ, кв.м.	16 191,00	14 500,00	10 000,00	16 000,00
Корректировка на площадь ЗУ		2,43%	9,15%	-8,46%
Скорректированная цена, руб.		24 559	24 490	27 069
7. Корректировка тип материал стен				
Материал стен	сэндвич-панели	Металлический каркас, сэндвич-панели	Металлический каркас	Кирпич, ж/бетон
Корректировка		0%	0%	-17%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		24 559	24 490	22 468
8. Корректировка на физическое состояние				
Оценка состояния	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0%	0%	0%

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект - аналог №4	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Скорректированная цена, руб./кв.м.		24 559	24 490	22 468
Суммарная корректировка (без учета скидки на торг)		3%	14%	32%
Количество корректировок		3	3	4
Общее количество корректировок $K = \sum k$	10			
Удельное количество корректировок по каждому аналогу $m=k/K$		0,30	0,30	0,40
Величина y , обратное m		3,33	3,33	2,50
Сумма y	9,17			
Вес аналога $W=y/\sum y$	1,00	0,36	0,36	0,27
Средневзвешенное значение стоимости, руб./кв.м.	23 964			
Площадь объекта, кв.м.	7 040,1			
Рыночная стоимость объекта оценки кв.м. (округленно), руб.	168 710 000			
Рыночная стоимость нежилого здания площадью 7040,1 кв.м., руб.	108 170 000			
Рыночная стоимость земельного участка площадью 16 191 кв.м., руб.	60 540 000			
Определение надежности полученных результатов				
Величина коэффициента вариации	5%			
Стандартное отклонение	1188,17			
Абсолютная ошибка	2951,58			
Доверительная вероятность	95%			
Критерий Стьюдента	4,3027			
Средневзвешенное значение стоимости, руб./кв.м.	23 964			

5.5.4 Определение рыночной стоимости земельного участка

Для определения стоимости земли используются унифицированные методы, которые могут быть применены при оценке земельных участков с любым типом землепользования, в том числе для оценки земли в городах, пригородах, сельских населенных пунктах, для оценки сельскохозяйственных и лесных угодий, оценки земли, занятой промышленными и линейными объектами вне черты поселений.

Возможность и целесообразность применения того или иного метода зависит от целей оценки, типа оцениваемой недвижимости, наличия исходных данных. Обязательным условием определения стоимости земли любым методом является использование рыночных данных.

При определении стоимости земли оцениваться могут как свободные от застройки земельные участки, так земельные участки (собственно земля) в составе единых объектов недвижимости.

Особенностью оценки рыночной стоимости земли является то, что любой земельный участок рассматривается как условно свободный, или не занятый зданиями, сооружениями, строениями или иными объектами недвижимого имущества, которые могут не соответствовать ее наиболее эффективному использованию.

Таблица 5.5.4.1 Применимость методов оценки

Метод	Освоенность земельного участка	Подход		
		Затратный (Элементы)	Сравнительный	Доходный
Сравнения продаж	застроенный	+	+	-
	незастроенный	-	+	-
Метод выделения	застроенный	+	+	-
	незастроенный	-	-	-
Метод распределения	застроенный	+	+	-
	незастроенный	-	-	-
Метод капитализации земельной ренты	застроенный	-	-	+
	незастроенный	-	-	+
Метод остатка	застроенный	+	-	+
	незастроенный	-	-	+
Метод предполагаемого использования	застроенный	+	-	+
	незастроенный	-	-	+

Для определения стоимости земельных участков оценщик применяет метод сравнения продаж.

Выбор и описание аналогов

Для реализации метода сравнения продаж были отобраны предложения по продаже земельных участков. В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения сопоставимого объекта за 1 кв.м. Описание и характеристики объектов аналогов представлены в таблице 5.5.4.2.

Таблица 5.5.4.2 - Характеристики объектов - аналогов

Характеристики	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Продавец	тел. +7 (495) 722-86-33	тел. 8 (495) 256 08 80	тел. +7 916 037-10-60	тел. +7 (917) 509-75-84
Источник информации	http://zemzag.ru/zemli/prom/naznacheniya/dmitrovskoe_shosse/uchastki_ot_05_ga_u_derevni_krasnaya_gorka/	http://www.promzona.ru/catalog/promzona/sheremetev/	http://mytishchi.ian.ru/sale/suburban/4221700/	http://lobnya.mos.ru/objects/earth/200200514589.html
Дата предложения	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016
Местоположение	Московская область, д. Красная Горка	Московская область, Шереметьево	Московская область, д. Аббакумово	Московская область, г. Лобня, ул. Шереметьевская, 10
Направление	Дмитровское шоссе	Дмитровское шоссе	Дмитровское шоссе	Дмитровское шоссе
Расстояние до МКАД, км.	10	10	15	
Площадь участка, га	30,00	67,00	1,90	2,30
Площадь участка (минимально возможное межевание), кв.м.	5 000,00	10 000,00	5 000,00	23 000,00
Кадастровый номер	-	-	-	-
Стоимость предложения, руб.	-	2 674 800 000	85 500 000	82 000 000
Стоимость предложения, руб./кв.м.	3 800,00	4 000,00	4 500,00	3 565,22

Характеристики	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	Промышленное	Промышленное	Промышленное	Промышленное
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Аренда
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Описание	<p>Очень удобно расположенный земельный участок промышленного назначения, площадью 30 Га, с подведенными по границе электричеством, газом, канализацией находится на развилке Дмитровского и Рогачевского шоссе, у деревни Красная горка.</p> <p>Высокая транспортная доступность, близость к аэропорту Шереметьево, железнодорожной ветке Савеловского направления, каналу им. Москвы, дают возможность покупателю организовывать на данной земле практически любой бизнес, - будь то складской терминал, производство, АЗС и пр. Единой концепцией развития бизнес-парка определено подведение дорог к границам каждого участка. Получены ТУ на газ, а точка подключения в паре сотен метров от участков.</p> <p>Мощностей по электричеству достаточно и для крупного производства.</p>	<p>Технические характеристики: Все участки обеспечены внутриквартальными дорогами.</p> <p>Оптимизированы затраты на подведение коммуникаций за счет общей инфраструктуры.</p> <p>Документы: В соответствии с утвержденным Генеральным Планом участок относится к категории Земли населенных пунктов с разрешенным видом использования под общественно-деловое, промышленное строительство.</p>	<p>Вашему вниманию участок 1,9 Га из актива 28 Га промышленного назначения, расположенные в 10 км от МКАД в Мытищинском районе юго-восточнее д.Аббакумово в непосредственной близости от Дмитровского и Рогачевского шоссе в индустриальном парке. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, и т.д. Вид разрешенного использования: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, объектов придорожного сервиса и общественного питания. От шоссе до участка - 25-50 метров - асфальтированный подъезд. Недалеко ж/д станция "Шереметьевская" Савёловского направления. Каждый участок Индустриального парка будет обеспечен необходимыми инженерными коммуникациями: газ, электричество. Проектируется подъездная и внутриплощадочная дорога. Подана заявка на ТУ на 2 МВт электроэнергии. Получены ТУ на все коммуникации (водопровод, канализация, газ). Вид права - собственность. Участки от 50 сот. Добро пожаловать! С уважением, Галина.</p>	<p>Продаю земельный участок площадью 2,3 Га (состоящий из 1,78 Га долгосрочная аренда на 49 лет и 50 соток находятся в процессе оформления краткосрочной аренды под благоустройство территории), под размещение торгово-офисно-складского комплекса. Московская область, около 20 км от МКАД через Дмитровское шоссе город Лобня, ул.Шереметьевская д.10. Возможность подключения коммуникаций. Готов ответить на вопросы и провести показ объекта. Звоните тел: 8-906-094-96-73</p>

Примечание: копии источников информации представлены в Приложении №2.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта оценки посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

При сравнении Объекта оценки с объектами сравнения использовались следующие корректировки:

1. Корректировка на вид передаваемых прав.

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

Таблица 5.5.4.3 – Значение корректировки на вид передаваемых прав

Наименование	Среднее значение корректировки, %	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,75	0,81

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород 2014

Для объекта аналога №4 проводится повышающая корректировка 16%.

2. Корректировка на условия финансирования. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной формой приобретения недвижимости (бартер, кредит). В нашем случае информация о каких-либо не типичных условиях финансирования сделок отсутствует, условия совершения сделок принимаются как стандартные. Корректировка на условия финансирования не проводилась.

3. Корректировка на факт сделки (на торг). Данная корректировка проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Все отобранные сопоставимые объекты были предложены к продаже в рамках аукциона, торги признаны не состоявшимися, необходимо проведение корректировки на торг.

Таблица 5.5.4.4 – Значение корректировки на торг

Наименование	Среднее значение корректировки, %	Расширенный интервал	
Скидки на цены земельных участков под индустриальную застройку	9%	5%	15%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород 2014

Для всех объектов аналогов проводится понижающая корректировка 9%.

4. Корректировка на дату предложения (сделки). Поправка учитывает рост цен на рынке недвижимости. Цены всех аналогов представлены по состоянию на июнь 2016г. По данному фактору корректировка не проводилась.

5. Корректировка на местоположение.

Все объекты имеют сопоставимое местоположение расположены на направлении «Дмитровское шоссе», близи А/п Шереметьево, корректировка не проводилась.

Таблица 5.5.4.5 – Расчет рыночной стоимости земельного участка.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект – аналог №1	Объект – аналог №2	Объект – аналог №3	Объект – аналог №4
Цена предложения, руб./кв.м.		3 800	4 000	4 500	3 565
1. Корректировка на вид передаваемых прав.					
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Аренда
Корректировка		0%	0%	0%	16%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		3 800,0	4 000,0	4 500,0	4 135,7
2. Корректировка на условия финансирования					
Условия финансирования	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		3 800,0	4 000,0	4 500,0	4 135,7

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
3. Корректировка на факт сделки (на торг)					
Тип аналога	сделка	оферта	оферта	оферта	оферта
Корректировка		-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		3 458	3 640	4 095	3 763
4. Корректировка на дату предложения (сделки)					
Дата предложения	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		3 458,0	3 640,0	4 095,0	3 763,4
5. Корректировка на местоположение					
Местоположение	Московская область, г. Лобня	Московская область, д. Красная Горка	Московская область, Шереметьево	Московская область, д. Аббакумово	Московская область, г. Лобня, ул. Шереметьевская, 10
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		3 458	3 640	4 095	3 763
Количество корректировок		1	1	1	1
Общее количество корректировок $K = \sum k$		4			
Удельное количество корректировок по каждому аналогу $m=k/K$		0,25	0,25	0,25	0,25
Величина y , обратное m		4,00	4,00	4,00	4,00
Сумма y	16,00				
Вес аналога $W=y/\sum y$	1,00	0,25	0,25	0,25	0,25
Средневзвешенное значение стоимости $ZУ$, руб./кв.м.		3 739,1			
Площадь земельного участка, кв.м.		16 191,0			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		60 539 944,1			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		60 540 000			
Определение надежности полученных результатов					
Величина коэффициента вариации		7%			
Стандартное отклонение		268,39			
Абсолютная ошибка		427,06			
Доверительная вероятность		95%			
Критерий Стьюдента		3,1824			

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Многофункциональный комплекс с гостиницей, офис-торгово-развлекательным центром, назначение: нежилое здание, 2-х этажное, общая площадь - 7040,1 кв.м., инв.№109:033-3458, лит. В, адрес: Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, д. 10, кадастровый номер 50:41:0000000:318	108 170 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственно-складская база, общая площадь - 16191 кв.м., адрес: Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, д. 10, кадастровый номер 50:41:0020105:59	60 540 000

5.6 Определение рыночной стоимости доходным подходом

5.6.1 Методологи доходного подхода

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость. Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда объекта оценки.

Методы доходного подхода

- Метод капитализации дохода;
- Метод дисконтированных денежных потоков.

Метод капитализации денежного потока

Данный метод используется, когда имеется достаточное количество данных для оценки дохода, который, в свою очередь, является стабильным или хотя бы предсказуемым; если известно, что в обозримом будущем доходы от объекта останутся примерно, на одном и том же уровне, близком к начальному уровню. Это касается объектов с арендной платой, четко определенной на длительный период времени. Первый метод достаточно прост и отражает поведение рынка. Его основные предпосылки и допущения таковы:

- величина дохода постоянна или изменяется с постоянными темпами роста;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Таким образом, метод прямой капитализации применяется только для таких объектов оценки, для которых вариант их наиболее эффективного использования предполагает получение в будущем денежных потоков, равных по величине, либо изменяющихся с одинаковыми темпами. В остальных случаях используется метод дисконтирования денежного потока.

Основной формулой метода капитализации дохода является:

$$C_p = \frac{NOP}{R} \quad (5.6.1)$$

где:

NOP – чистый операционный доход объекта оценки, руб.;

R – коэффициент капитализации.

Этапы применения доходного подхода к оценке:

1. Определение потенциального валового дохода;
2. Определение действительного валового дохода;
3. Определение чистого операционного дохода;
4. Определение ставки капитализации;
5. Определение рыночной стоимости объекта оценки по формуле (5.6.1).

Метод дисконтирования денежных потоков

Данный метод более сложен, детален, он позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Применяется этот метод в случаях, когда:

- предполагается, что будущие уровни денежных потоков будут существенно отличаться от текущих;
- существуют данные, позволяющие обосновать размер этих будущих потоков от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Оценка объекта недвижимости с помощью данного метода осуществляется следующим образом:

- определяются период расчета и интервалы для расчета денежных потоков;
- рассчитываются прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию, то есть, денежные средства, полученные от будущей продажи объекта в конце периода владения;
- определяется ставка дисконта;
- прогнозируемые будущие доходы дисконтируются в текущую стоимость с использованием ставок дохода, отражающих состояние и ожидание рынка.

Процесс расчета текущей стоимости заключается в дисконтировании каждого денежного потока соответствующей ему ставкой дисконтирования и последующем сложении всех полученных значений текущей стоимости.

$$PV = \frac{C_1}{1+i_1} + \frac{C_2}{(1+i_2)^2} + \frac{C_3}{(1+i_3)^3} + \dots = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i_t)^t}, \quad (5.6.2.)$$

где:

PV – текущая стоимость,

C_i – денежный поток периода t,

i_t – ставка дисконтирования денежного потока периода t.

При определении расчетного периода необходимо учитывать продолжительность функционирования оцениваемого объекта, требования инвестора к срокам окупаемости и получения доходов. В настоящее время в связи с недостаточной стабильностью рынка недвижимости и, следовательно, низкой достоверностью долгосрочного прогнозирования, как правило, используют расчетный период не более 3 - 5 лет. В международной оценочной практике принято принимать за среднюю величину прогнозного периода 5 - 10 лет.

При прогнозировании денежных потоков используют реконструированные отчеты о доходах. При этом можно прогнозировать тенденции изменения как доходной, так и расходной части Отчета. Прогнозирование осуществляется на основании рыночных данных, полученных после изучения Отчета о доходах и расходах для оцениваемого объекта или для подобных ему, а также согласно прогнозам оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.

Чтобы посчитать денежные потоки за прогнозный период, нужно тщательно проанализировать информацию о доходах и расходах от объекта недвижимости, имевших место в прошлом, а после, изучив текущее состояние рынка недвижимости и динамику изменения его основных характеристик, спрогнозировать доходы и расходы на основе реконструированного Отчета о доходах.

Учитывая объем и качество имеющейся информации, а также основываясь на том, что наиболее эффективным использованием объекта оценки согласно разделу 8 является его текущее использование, в качестве объекта торгово-офисной недвижимости, и предполагая, что в обозримом будущем доходы от объекта останутся примерно, на одном и том же уровне, близком к начальному уровню, рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода была рассчитана методом капитализации дохода.

5.6.2 Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход - это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учета потерь и расходов в год. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости, и определяется по формуле:

$$ПВД = S \times A \quad (5.6.3)$$

где:

ПВД - потенциальный валовый доход, руб.;

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

A - арендная ставка за 1 кв. м в год, руб.

При определении арендной ставки объекта оценки, оценщик опирался на:

- Открытые данные рынка аренды коммерческой недвижимости г. Лобня.

Допущение 1: Анализ НЭИ проведенный оценщиком, показал, что текущее использование помещений 2-го этажа оцениваемого здания в качестве жилых помещений (общежития) не соответствует существующим строительным нормам, и наиболее эффективным использованием данных площадей является складское назначение. При определении потенциального валового дохода оценщик делает допущение о возможности складского использования помещений второго этажа.

Допущение 2: Оценщику не предоставлена информация позволяющая выделить площади первого и второго этажей здания. При определении валового дохода оценщик делает допущение, что площади этажей равны и площадь каждого этажа составляют $\frac{1}{2}$ от площади всего здания.

Расчет рыночной арендной ставки.

Выбор и описание аналогов

Для оценки рыночной арендной платы использованы данные по аренде объектов-аналогов. Был проведен анализ аналогов по сегменту аренды.

Для оценки рыночной стоимости арендной платы за объекты оценки подобраны предложения о сдаче в аренду складских помещений в г. Лобня. Арендная ставка рыночная включает НДС. Объекты аналоги валового дохода представлены в таблицах 5.6.2.1

Таблица №5.6.2.1 - Характеристики объектов аналогов

Характеристики	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Продавец	тел. 8-967-003-57-77	тел. +7 495 789-49-27	тел. +7 926 394-84-65
Источник информации	https://www.avito.ru/lobnya/kommercheskaya_nedvizhimos_t/sklad_500m2_791271801	http://lobnya.cian.ru/rent/commercial/13921727/	http://lobnya.cian.ru/rent/commercial/144330451/
Дата предложения	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016
Местоположение	Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, 10	Московская область, г. Лобня, ул. Лейтенанта Бойко	Московская область, г. Лобня
Тип недвижимости	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Назначение	склад	склад	склад
Площадь объекта, м2	500,00	2 340,00	5 000,00
Ставка аренды, руб./кв.м.	297,81	391,67	329,17

Характеристики	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Материал стен	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Вид передаваемых прав	прямая аренда	прямая аренда	прямая аренда
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены
Описание	Сдаётся тёплый склад 500 м2. С пандусом для погрузки и выгрузки (Евро) . На территории склада офис есть 138 м2 , с кабинетами и евро ремонтом . 350р квадратный метр ! Цена общая за склад и офис . 638 м2!	Предлагается в аренду склад площадью 2340 м2, расположенный в СК «Лобня» класса А. Тип строения: капитальное Помещение: отапливаемое, пол антипыль Высота потолков: 10,8-11,5 Назначение: склад; Разгрузка: пандус; доки; тип договора: прямая аренда. Ставка: 4700.00 руб./м2 в год. Логистический комплекс «Лобня» расположен по адресу: Лобня г. ЛОТ № 899825. ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного складского помещения. Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.	Сдам складское помещение 5000 м ² Сдается часть складского комплекса 5000 м ² , пол анти пыль , ворота размером 2990x3120 мм, укомплектованных докшеллерами и докшеллерами; - зона высотного хранения с рабочей высотой 14 метров - зона хранения хранения на втором этаже, - отдельная территория со стоянкой крупнотоннажного транспорта. На первом этаже здания общей площадью 10000 кв. м, состоит из пяти блоков, предназначенных для размещения складских помещений . Шаг колонн 12 м. Блоки по сторонам от центральной части имеют высоту 6,3 м, шаг колонн. Второй этаж предназначен для складских помещений, загрузка осуществляется с помощью штабелера через технологические проемы. В левом крыле здания размещены офисные помещений

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость арендной ставки за Объект оценки посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

1. переданные права на Объект;
2. условия финансирования;
3. условия продажи (чистота сделки);
4. время продажи;
5. местоположение;
6. качественные характеристики объекта.

При сравнении Объекта оценки с объектами сравнения использовались следующие корректировки:

Корректировка на условия сделки. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. В нашем случае все сделки проводятся в рыночных условиях, и корректировка не учитывается.

Корректировка на условия финансирования. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной формой приобретения недвижимости (бартер, кредит). В нашем случае информация о каких-либо не типичных условиях финансирования сделок отсутствует, условия совершения сделок принимаются как стандартные. Корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на факт сделки (на торг). Данная корректировка проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Все отобранные сопоставимые объекты были предложены к продаже на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда.

Таблица 5.6.2.2 – Значение корректировки на торг

Наименование	Среднее значение корректировки, %	Расширенный интервал корректировки, %	
Скидки на арендные ставки	7%	3%	13%

Наименование	Среднее значение корректировки, %	Расширенный интервал корректировки, %	
высококласных производственно-складских объектов			

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». ПЦФКО, Нижний Новгород, 2014

Корректировка на время продажи. Поправка учитывает рост цен на рынке недвижимости. Цены всех аналогов представлены по состоянию на июнь 2016г. По данному фактору корректировка не проводилась.

Корректировка на местоположение. Корректировка отражает разницу в характеристиках местоположения объектов. Все объекты обладают сопоставимыми характеристиками местоположения. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на этаж расположения

Таблица 5.6.2.3 – Значение корректировки на этаж расположения производственно-складских объектов

Наименование	Среднее значение корректировки, %	Расширенный интервал корректировки, %	
Отношение арендной ставки аренды объекта на втором этаже и выше, к удельной ставки аренды такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,75	0,95

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». ПЦФКО, Нижний Новгород, 2014

Расчет рыночной арендной ставки объекта оценки сравнительным подходом представлен в таблице 5.6.2.4.

Таблица 5.6.2.4 – Расчет рыночной арендной ставки

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена предложения, руб./кв.м.		298	392	329
1. Корректировка на вид передаваемых прав				
Передаваемые права	прямая аренда	прямая аренда	прямая аренда	прямая аренда
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		298	392	329
2. Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		298	392	329
3. Корректировка на условия аренды				
Условия аренды	сделка	оферта	оферта	оферта
Корректировка		-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		277	364	306
4. Корректировка на дату предложения				
Дата предложения	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		277	364	306
5. Корректировка на местоположение				
Местоположение	Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, 10	Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, 10	Московская область, г. Лобня, ул. Лейтенанта Бойко	Московская область, г. Лобня
Корректировка		0%	0%	0%

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		277	364	306
6. Корректировка на материал стен				
Материал стен	Сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		277	364	306
Количество корректировок		1	1	1
Общее количество корректировок $K = \sum k$	3			
Удельное количество корректировок по каждому аналогу $m=k/K$		0,33	0,33	0,33
Величина y , обратное m		3,00	3,00	3,00
Сумма y	9,00			
Вес аналога $W=y/\sum y$	1,00	0,33	0,33	0,33
Средневзвешенная арендная ставка помещений 1-го этажа, руб. кв.м./мес.			316	
Корректировка на этаж расположения			0,85	
Средневзвешенная арендная ставка помещений 2-го этажа, руб. кв.м./мес.			268	

5.6.3 Определение действительного валового дохода.

Действительный валовый доход (ДВД) – это предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы:

$$ДВД = ПВД - \text{Общие потери}$$

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

При составлении реконструированного отчета о доходах величина потерь от незанятости или принимается исходя из рыночных прогнозов, или рассчитывается для конкретного объекта недвижимости по формуле:

$$V = \frac{K_n \times n_f}{n_0}, \text{ где:}$$

K_n – коэффициент оборачиваемости арендных площадей (доля помещений приходящихся на 1 договор аренды, другими словами, среднее количество арендаторов помещения);

n_f – число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, которые необходимы для поиска новых арендаторов после ухода старых;

n_0 – общее число арендных периодов в течение рассматриваемого срока.

Скидка на недозагрузку оценивалась на основе экспертных данных «Справочника оценщика Том. 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» 2014. Среднее значение потери от недозагрузки для высококласных производственно-складских помещений – 11%.

5.6.4 Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Чистый операционный доход (ЧОД) определяется вычитанием из действительного валового дохода операционных расходов и резервного фонда на восстановление.

Операционные расходы (расходы на эксплуатацию) – это постоянные, ежегодные расходы, позволяющие объекту недвижимости функционировать на должном уровне.

Коммунальные платежи оплачиваются по отдельному договору по счетчикам.

Размер операционных расходов для определялся по данным опубликованным в сборнике «Справочник оценщика Том. 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» 2014г., под редакцией Лейфера Л.А.) в размере 17% от потенциального валового дохода. К операционным расходам отнесены:

- среднегодовые затраты на текущий ремонт;
- затраты на уборку;
- охрану объекта;
- на управление и заключение договоров аренды;
- на оплату обслуживающего персонала;
- затрат на содержание территории и автостоянки;
- налог на имущество;
- плата за землю;
- страхование;
- расходы на замещение.

Расчет чистого операционного дохода представлен в таблице 5.6.6.1:

5.6.5 Расчет ставки капитализации.

Ставка капитализации – ставка, используемая для пересчета потока доходов в единую сумму капитальной стоимости. Коэффициент капитализации включает в себя доход на капитал и возврат капитала.

Методы определения ставки капитализации:

1. Метод рыночной экстракции (рыночной выжимки).
2. Аналитический метод (кумулятивное построение R).
3. Методы ипотечно-инвестиционного анализа (при использовании заемного капитала).
4. Метод экспертизы (опроса экспертов рынка недвижимости).

В рамках настоящей оценки расчет ставки капитализации производится методом кумулятивного построения.

Ставка капитализации – ставка, используемая для пересчета потока доходов в единую сумму капитальной стоимости. Коэффициент капитализации включает в себя доход на капитал и возврат капитала.

Ставка капитализации для текущего дохода должна прямо или косвенно учитывать:

- Компенсацию за безрисковые, ликвидные инвестиции;
- Риск инвестиций в недвижимость;
- Компенсацию за низкую ликвидность;
- Компенсацию за инвестиционный менеджмент;
- Поправку на прогнозируемое повышение или снижение стоимости.

В рамках настоящей оценки расчет ставки капитализации производится методом рыночной экстракции.

Метод рыночной экстракции заключается в сопоставлении чистого операционного дохода, который могут принести объекты, сопоставимые с объектом оценки, при сдаче их в аренду, и цен продаж (предложения, спроса) этих же объектов.

Для реализации метода были отобраны три объекта аналога складского назначения.

Таблица 5.6.5.1 – Описание объектов-аналогов

Характеристики	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Тип недвижимости	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Склад	Склад	Склад
Местоположение	Московская область, с.Беседы, 1 км от МКАД	Московская область, г. Лесные Поляны	Московская область, Юго-восток, 35 км. от МКАД
Площадь объекта, кв.м.	380,00	7 282,00	6 000,00
Цена предложения, руб.	22 040 000	135 000 000	230 000 000
Арендная ставка, руб/кв.м.	479 ⁹	233	417
Назначение	с.Беседы, 1 км от МКАД, идеальная транспортная доступность (МКАД, Каширское шоссе) Промышленный проезд д.9. Объект отличного состояния, построен в 2012 году. Помещение сдано в аренду, приносит ежемесячный доход 182	Объект недвижимости представляет собой: 2-х этажное здание. Монтажно-комплектовочная и складская зона (2 этаж офисы). Расположено по адресу: Московская область, Пушкинский район, пос. Лесные Поляны, мкр-н «Полянка», д. 14, В здании имеются офисные помещения, расположенные	Отопление: температурный режим. Отопление осуществляется от собственной котельной. Пол: антипыль. Нагрузка на пол 6 т/м2. Высота потолка: 9 м. Большая огороженная территория 4 Га (из них 2,5 га открытая

⁹ Арендная ставка определена на основании данных о доходности объекта аналога, т.е. фактически является чистым операционным доходом 1 кв.м. объекта аналога в месяц.

Характеристики	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
	000 рублей. Все документы готовы к сделке. Собственник. В наличии есть помещения разных площадей. Звоните!	на втором этаже. Отопление офисных помещений - электрическое. Здание - не отапливаемое.	
Дата предложения	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016
Источник информации	https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_sdan_o_v_arendu_380_m_655838184	https://www.avito.ru/lesnye_polyany/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_4500_m_ofisy_661256256	https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_proizvodstvo_6000m_2_mvt_ploschadka_2.5_ga_764229614
Контактные данные	тел. +7 926-589-16-90	тел. +7 902 927 6666	8-925-085-74-98

Примечание: копии источников информации представлены в Приложении №2 Отчета об оценке.

Расчет чистого операционного дохода аналогичен расчету ЧОД объекта оценки и описан выше.

Действительный валовой доход (ДВД) - это предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Общие потери}$$

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

При составлении реконструированного отчета о доходах величина потерь от незанятости или принимается исходя из рыночных прогнозов, или рассчитывается для конкретного объекта недвижимости по формуле:

$$V = \frac{K_n \times n_f}{n_0}$$

где:

K_n - коэффициент оборачиваемости арендных площадей (доля помещений приходящихся на 1 договор аренды, другими словами, среднее количество арендаторов помещения;

n_f - число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, которые необходимы для поиска новых арендаторов после ухода старых;

n_0 - общее число арендных периодов в течение рассматриваемого срока.

Скидка на недозагрузку оценивалась на основе экспертных данных «Справочника оценщика Том. 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Среднее значение потери от недозагрузки для высококлассных производственно-складских объектов составляют 17%.

В настоящих условиях случаи неплатежей очень редки, т.к. обычно арендная плата берется вперед как минимум за месяц. Таким образом, потери от неуплаты арендных платежей недобросовестными арендаторами принимаем равными 0%.

Чистый операционный доход (ЧОД) определяется вычитанием из действительного валового дохода операционных расходов и резервного фонда на восстановление.

Операционные расходы (расходы на эксплуатацию) - это постоянные, ежегодные расходы, позволяющие объекту недвижимости функционировать на должном уровне. По своей экономической сути операционные расходы делятся на:

- постоянные;
- переменные.

Размер операционных расходов для определялся по данным опубликованным в сборнике «Справочник оценщика Том. 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки) 2014г., под редакцией Лейфера Л.А.) в размере 17% от потенциального валового дохода (неактивный рынок).

Расчет ставки капитализации представлен в таблице 5.6.5.2.

Таблица 5.6.5.2 Расчет ставки капитализации

Показатель	Объекта - аналог №1	Объекта - аналог №2	Объекта - аналог №3
Площадь объекта, кв.м.	-	7 282,00	6 000,00
Потенциальный валовой доход	-		
Ставка аренды, руб/кв.м. мес.	-	233	417

Показатель	Объекта - аналог №1	Объекта - аналог №2	Объекта - аналог №3
Скидка на торг, %	-	7%	7%
Скорректированная на торг ставка аренды, руб.	-	216	388
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	-	18 903 088	27 922 320
Действительный валовой доход	-		
Скидка на недозагрузку	-	11,00%	11,00%
Потенциальный валовый доход (ПВД) с учетом скидки на недозагрузку, руб.	-	16 823 748	24 850 865
Потери, возникающие в результате неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами	-	0,00%	0,00%
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	-	16 823 748	24 850 865
Операционные расходы	-		
Средняя доля операционных расходов от ПВД	-	17%	17%
Операционные расходы	-	2 860 037	4 224 647
Чистый операционный доход	2 184 000	13 963 711	20 626 218
Цена предложения, руб.	22 040 000	135 000 000	230 000 000
Скидка на торг, %	9,0%	9,0%	9,0%
Рыночная стоимость объекта, руб.	20 056 400	122 850 000	209 300 000
Ставка капитализации	10,9%	11,4%	9,9%
Среднее значение		10,70%	

Примечание: Чистый операционный доход объекта аналога №1 принимается по данным собственника объекта.

5.6.6 Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом капитализации приведен в таблице 5.6.6.1.

Таблица 5.6.6.1 - Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Показатель	Помещения 1-го этажа	Помещения 2-го этажа
Средняя ставка аренды	316	268
Площадь, кв.м.	3 520,05	3 520,05
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. (Средняя ставка арендной платы в год)	13 338 656	11 337 857
Скидка на недозагрузку ("Справочник оценщика", 2014г.)	11,00%	11,00%
Потенциальный валовый доход (ПВД) с учетом скидки на недозагрузку, руб.	11 871 404	10 090 693
Потери, возникающие в результате неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами	0,00%	0,00%
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	11 871 404	10 090 693
Операционные расходы, %	17%	17%
Операционные расходы, руб.	2 267 571	1 927 436
Чистый операционный доход, руб.	9 603 833	8 163 257
Ставка капитализации	10,70%	10,70%
Рыночная стоимость, руб.	89 755 444	76 292 124
ИТОГО (округленно), руб.	166 050 000	
Рыночная стоимость нежилого здания площадью 7040,1 кв.м., руб.	105 510 000	
Рыночная стоимость земельного участка площадью 16 191 кв.м., руб.	60 540 000	

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$\tilde{N} = \sum \tilde{N}_i \times \hat{E}_i,$$

где:

\tilde{N} – итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.;

\tilde{N}_i – результат оценки в рамках каждого из трех подходов, руб.;

\hat{E}_i – весовые коэффициенты (вес) каждого из подходов (обычно $\sum K_i = 1$).

Существуют два базовых метода определения весовых коэффициентов:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода. В отчете об оценке был применен метод субъективного взвешивания.

Анализ полноты и достоверности исходной информации показал, что исходная информация, использованная для всех подходов, является достаточной и достоверной. Анализ преимуществ и недостатков каждого из подходов с учетом цели проведения оценки представлен в таблице 6.1.

Таблица 6.1.

Наименование	Подходы		
	Доходный	Сравнительный	Затратный
Критерий	Баллы		
Достоверность информации	20	80	0
Полнота информации	30	70	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя и продавца	30	70	0
Способность учитывать конъюнктуру рынка	30	70	0
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	40	60	0
Допущения, принятые в расчетах	30	70	0
Итого суммы баллов	180	420	0
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	600		
Вес подхода, %	30,00%	70,00%	0,00%

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице 6.2.

Таблица 6.2.

№ п/п	Наименование	Результат затратного подхода	Результат Сравнительного подхода	Результат Доходного подхода	Рыночная стоимость, руб.
	Вес подхода	0	0,70	0,30	
1	Многофункциональный комплекс с гостиницей, офис-торгово-развлекательным центром, назначение: нежилое здание, 2-х этажное, общая площадь – 7040,1 кв.м., инв.№109:033-3458, лит. В, адрес: Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, д. 10, кадастровый номер 50:41:0000000:318	0	108 170 000	105 510 000	107 370 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственно-складская база, общая площадь – 16191 кв.м., адрес: Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, д. 10, кадастровый номер 50:41:0020105:59	0	60 540 000	60 540 000	60 540 000
	ИТОГО, руб.		168 710 000	166 050 000	167 910 000

В соответствии с требованиями п.30 ФСО №7, после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете итогового результата оценки стоимости недвижимости, должен привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Аналогичные требования включены и в действующие зарубежные стандарты оценки. Например, профессиональные стандарты оценки RICS¹⁰ содержат следующее положения:

1.4 ...фактически, если не обратить внимания заказчика на существенный фактор неопределенности, это может создать у него впечатление, что сделанные по итогам оценки заключения имеют больший вес, чем предполагалось, т. е. отчет об оценке введет заказчика в заблуждение, что является нарушением требований ... (к содержанию отчета).

3.5 При использовании в отчете математического расчета неопределенности оценки он должен сопровождаться соответствующим описанием использованного метода или модели и ограничений.

По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами. Такие методики известны лишь для некоторых методов сравнительного подхода¹¹.

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно «достижимая точность» (неопределенность) оценки недвижимости может находиться в пределах $\pm 10-20\%$ ¹².

В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемого объекта, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная».

Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах $\pm 15\%$ от итогового результата ее оценки, т.е возможные границы стоимости объекта оценки лежат в диапазоне: 142 720 000 – 193 100 000 руб.

¹⁰Профессиональные стандарты оценки RICS. Январь 2014, VPGA9 Оценка на рынках, подверженных изменениям: определенность и неопределенность в оценке.

¹¹См. например, Зельдин М.А., Баринов Н.П., Аббасов М.Э., Доверительный интервал для среднего по выборке из конечной генеральной совокупности, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3657>, Неопределенность оценки рыночной стоимости, полученной по модели множественной регрессии, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/leyfer/Leyfer-09-2013.pdf>.

¹² См, например, Баринов Н.П. «Оценка рыночной стоимости земельного участка методом многомерного регрессионного анализа», журнал «Регистр оценщика» №18, 2104; бюллетень RWAY №232 (июль 2014), №236 (ноябрь 2014), <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3821>; а также RupertDeBarr. Valuationandsaleprice, 2004 report, RICS 2005.

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Результаты анализа, имеющаяся в нашем распоряжении информация, позволяют сделать следующие выводы по выполненной оценке стоимости:

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки - недвижимого имущества расположенного по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, 10, по состоянию на «09» июня 2016 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, НДС не облагается, составляет:

167 910 000 (Сто шестьдесят семь миллионов девятьсот десять тысяч) рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Многофункциональный комплекс с гостиницей, офис-торгово-развлекательным центром, назначение: нежилое здание, 2-х этажное, общая площадь - 7040,1 кв.м., инв.№109:033-3458, лит. В, адрес: Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, д. 10, кадастровый номер 50:41:0000000:318	107 370 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственно-складская база, общая площадь - 16191 кв.м., адрес: Московская область, г. Лобня, ул. Гагарина, д. 10, кадастровый номер 50:41:0020105:59	60 540 000

Оценщик



/А.И. Доминов/

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

8.1 Перечень документов определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Свидетельство о государственной регистрации права от «24» октября 2014 г., серия 50-АИН 095921.
2. Кадастровый паспорт здания от 15.10.2014 №МО-14/ЗВ-1669771.
3. Договор купли-продажи производственно-складского здания №1 от 20.11.2009г.
4. Передаточный акт от 20.11.2009г.
5. Свидетельство о государственной регистрации права от «01» апреля 2011 г., серия 50-АИН299097.
6. Договор купли-продажи земельного участка от 22.02.2011г.
7. Кадастровая выписка о земельном участке от 21.01.2011 №5041/201/11-094.

Копии документов представлены в Приложении №2 Отчета об оценке.

8.2 Список нормативных и методических материалов

1. Гражданский Кодекс РФ.
2. Земельный Кодекс РФ.
3. Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.
8. «Оценка недвижимости», Грязнова А. Г., Федотова М. А., изд. «Финансы и статистика», 2006 г.
9. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2014 г.)
10. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2014 г.)

Примечание: Информация сети Internet подробно указана по тексту.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 – Фотографии объекта оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 – Материалы, подтверждающие авторство используемой информации.

ПРИЛОЖЕНИЕ №3 – Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ №4 – Документы Оценщика.