



ОТЧЕТ №081/77-2016

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ (НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК) И
ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО
АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ХИМКИ, УЛ. ЗАВОДСКАЯ, Д.
2А**

ЗАКАЗЧИК: ООО «КОНКРИТ»

ДАТА ОЦЕНКИ: 25 АВГУСТА 2016 Г.

e-g-s@yanex.ru
www.mcouk.ru

Москва 2016 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО ОТЧЕТУ №081/77-2016

В соответствии с договором № 12/77-06-2016 от 06.06.2016 г., заключенным с ООО «Конкрит», Оценщиками ООО «Международный центр оценки и консалтинга» произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А.

Цель оценки – определение рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества для целей реализации в рамках процедуры банкротства.

Датой оценки (датой, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки) является 25 августа 2016 года.

Дата составления отчета 31 октября 2016 года.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3 (утверждены Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. №297, №298, №299 и 467 от 10.07.2015 г.) и Федеральным стандартом оценки ФСО №7 (утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014).

Настоящий Отчет представляет собой единое целое. Развернутая характеристика Объекта оценки представлена в Отчете. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены на основании осмотра и предоставленной информации о наличии и состоянии объекта на дату оценки. Отдельные части Отчета не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений:

Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, по состоянию на 25 августа 2016 г., без учета НДС округленно составляет:

163 586 965 (Сто шестьдесят три миллиона пятьсот восемьдесят шесть тысяч девятьсот шестьдесят пять) рублей РФ, в том числе:

1) Стоимость имущества, обремененного залогом в пользу ООО «Строительное управление Космос-М»: 158 314 085 (Сто пятьдесят восемь миллионов триста четырнадцать тысяч восемьдесят пять) рублей РФ, в том числе:

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Здание: бокс № 1- корп. 9 (гараж), в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 926 953,00 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А	79,40	394 088	333 973,00
2	Здание: бокс № 2- корп. 10, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 929 773,00 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А	79,10	459 221	389 170,00
3	Здание: корп. 2, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 90 165 919,00 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А	4 614,60	12 408 841	10 515 967,00

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
4	Здание: корп. 3, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 144 852 224,00руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А	7 413,60	49 511 675	41 959 047,00
5	Здание: корп. 41, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 10 821 556,00 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8;	553,50	1 842 806	1 561 700,00
6	Здание: корп. 8, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 8 914 704,00 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8;	455,90	1 150 685	975 157,00
7	Сторожевая будка № 2 – корп. 29, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 140 799, 00 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А	7,80	23 684	20 071,00
8	Земельный участок в количестве 1 единица, кадастровый номер 50:10:010302:154, общей площадью 51 305 кв. м., общей балансовой стоимостью 795 764,87 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, Северная промышленно-коммунальная зона	51 305,00	102 559 000	102 559 000,00
ВСЕГО			168 350 000,00	158 314 085,00

2) *Стоимость имущества, не обремененного залогом в пользу третьих лиц: 5 272 880 (Пять миллионов двести семьдесят две тысячи восемьсот восемьдесят) рублей РФ, в том числе:*

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
9	Система кондиционирования и вентиляции воздуха, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 1 003 453,06 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8;	-	1 058 000	896 610,00
10	Ворота откатные, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 179 767,39 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8;	-	190 000	161 017,00
11	Оборудование для инженерных коммуникаций, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 328 941,02 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8.	-	347 000	294 068,00
12	будка охраны металлическая 1,5 х 1,5 х 2, в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8, у КПП;	2,25	77 000	65 254,00
13	ворота въездные L=7 м., профнастил с забором, в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8, у КПП;	L=7 м.	33 000	27 966,00
14	кран балка г/п 1 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	-	65 000	55 085,00

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

№.№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
15	кран балка г/п 2,5 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	-	66 000	55 932,00
16	кран мостовой г/п 30 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	-	875 000	741 525,00
17	кран мостовой г/п 30 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	-	875 000	741 525,00
18	кран мостовой г/п 30 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	-	875 000	741 525,00
19	КТП-0,4 кВа, ТМЗ 630/10 1976, в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 2 встроенная ТП.	-	152 000	128 814,00
20	незавершенное строение (очистные сооружения) нежилое кирпичное с подвалом и пандусом, примерно S = 490 кв. м., в количестве 1 единиц, балансовая стоимость: не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8.	490,00	1 473 000	1 248 305,00
21	Сооружение металлическое площадь примерно 216 кв.м., высота 4 метра, в количестве 1 единиц, балансовая стоимость: не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8	216,00	136 000	115 254,00
ВСЕГО			6 222 000	5 272 880,00

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете базируются на расчетах, заключениях и информации, основанной на опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений отражены в соответствующих разделах данного Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь к руководству нашей компании. Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу!

Генеральный директор
 ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
 31 октября 2016 г.



/О.В. Перепечко/

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	6
1.1. Основные факты и выводы.....	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.1. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе, Оценщиках и привлекаемых специалистах.....	11
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	13
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	16
Перечень нормативных правовых актов.....	16
6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	17
7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	19
8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	21
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
9.1. Описание местоположения Объекта оценки.....	23
9.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	25
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	33
11. АНАЛИЗ РЫНКА	34
11.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации за апрель 2016 года.....	34
11.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости.....	42
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	47
13. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	48
13.1. Последовательность проведения расчетов.....	48
13.2. Определение стоимости земельного участка.....	48
13.3. Определение стоимости объектов капитального строительства.....	60
Расчет затрат на замещение.....	64
14. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	77
14.1. Выбор метода оценки и последовательность проведения расчетов.....	77
14.2. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом.....	78
15. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	88
16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	89
17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	95
18. ПРИЛОЖЕНИЕ	98

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1. Основные факты и выводы

Порядковый номер отчета об оценке	16/77-2016
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 1612/77-06-2016 от 06.06.2016 (далее – Договор)
Состав объекта оценки, месторасположение	Объекты недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объекты движимого имущества, расположенные по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А <i>Подробный перечень представлен в разделе «Описание объекта оценки» данного отчета</i>

Согласование результатов оценки

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Подходы				Рыночная стоимость с НДС, руб.	
			затратный	вес	сравнительный	вес		доходный
Имущество в залоге								
1	Комплекс зданий с учетом стоимости земельного участка	13 203,90	160 463 000	0,5	176 237 000	0,5	Обоснованно не использовался	168 350 000
В том числе:								
2	Земельный участок в количестве 1 единица, кадастровый номер 50:10:010302:154, общей площадью 51 305 кв. м., общей балансовой стоимостью 795 764,87 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, Северная промышленно-коммунальная зона, без учета НДС	51 305,00	Обоснованно не использовался		102 559 000	1,0	Обоснованно не использовался	102 559 000
Рыночная стоимость зданий без учета стоимости земельного участка, руб.							65 791 000	
Не залоговые объекты								
1	Система кондиционирования и вентиляции воздуха, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 1 003 453,06 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8;	-	1 058 000	1,0	Обоснованно не использовался	Обоснованно не использовался	1 058 000	
2	Ворота откатные, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 179 767,39 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8;	8,00	190 000	1,0	Обоснованно не использовался	Обоснованно не использовался	190 000	
3	Оборудование для инженерных коммуникаций, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 328 941,02 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8.	-	347 000	1,0	Обоснованно не использовался	Обоснованно не использовался	347 000	

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Подходы						Рыночная стоимость с НДС, руб.
			затратный	вес	сравнительный	вес	доходный	вес	
4	1) будка охраны металлическая 1,5 x 1,5 x 2, в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8, у КПШ;	2,25	77 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		77 000
5	2) ворота въездные L=7 м., профнастил с забором, в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8, у КПШ;	L=7 м.	33 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		33 000
6	3) кран балка г/п 1 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	-	65 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		65 000
7	4) кран балка г/п 2,5 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	-	66 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		66 000
8	5) кран мостовой г/п 30 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	-	875 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		875 000
9	6) кран мостовой г/п 30 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	-	875 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		875 000
10	7) кран мостовой г/п 30 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	-	875 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		875 000
11	8) КТП-0,4 кВа, ТМЗ 630/10 1976, в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 2 встроенная ТП.	-	152 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		152 000

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Подходы						Рыночная стоимость с НДС, руб.
			затратный	вес	сравнительный	вес	доходный	вес	
12	незавершенное строение (очистные сооружения) нежилое кирпичное с подвалом и пандусом, примерно S = 490 кв. м., в количестве 1 единиц, балансовая стоимость: не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8.	490,00	1 473 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		1 473 000
13	Сооружение металлическое площадь примерно 216 кв.м., высота 4 метра, в количестве 1 единиц, балансовая стоимость: не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8	216,00	136 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		136 000
ВСЕГО								6 222 000	
ЗА ВСЕ								174 572 000,00	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2. Задание на оценку

Объект оценки	Объекты недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объекты движимого имущества, расположенные по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А
Характеристика и состав объекта оценки	
Здание: бокс № 1- корп. 9 (гараж), в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 926 953,00 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А	
Здание: бокс № 2- корп. 10, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 929 773,00 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А	
Здание: корп. 2, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 90 165 919,00 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А	
Здание: корп. 3, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 144 852 224,00руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А	
Здание: корп. 41, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 10 821 556,00 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8;	
Здание: корп. 8, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 8 914 704,00 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8;	
Сторожевая будка № 2 – корп. 29, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 140 799, 00 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А	
Земельный участок в количестве 1 единица, кадастровый номер 50:10:010302:154, общей площадью 51 305 кв. м., общей балансовой стоимостью 795 764,87 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, Северная промышленно-коммунальная зона	
Система кондиционирования и вентиляции воздуха, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 1 003 453,06 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8;	
Ворота откатные, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 179 767,39 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8;	
Оборудование для инженерных коммуникаций, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 328 941,02 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8.	
1) будка охраны металлическая 1,5 x 1,5 x 2, в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена.	

Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8, у КПП;	
2) ворота въездные L=7 м., профнастил с забором, в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8, у КПП;	
3) кран балка г/п 1 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	
4) кран балка г/п 2,5 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	
5) кран мостовой г/п 30 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	
6) кран мостовой г/п 30 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	
7) кран мостовой г/п 30 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	
8) КТП-0,4 кВа, ТМЗ 630/10 1976, в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 2 встроенная ТП.	
незавершенное строение (очистные сооружения) нежилое кирпичное с подвалом и пандусом, примерно S = 490 кв. м., в количестве 1 единиц, балансовая стоимость: не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8.	
Сооружение металлическое площадь примерно 216 кв.м., высота 4 метра, в количестве 1 единиц, балансовая стоимость: не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8	
Имущественные права на объект оценки, правоустанавливающий документ	Право собственности: ООО «Конкрит» Свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество
Правообладатель	Собственность: ООО «Конкрит» ИНН 5047101620, КПП 504701001 ОГРН 1085047448991, дата присвоения ОГРН 24.12.2008г. Место нахождения: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8
Наличие ограничений (обременений) права	Ипотека в силу закона на здания и земельный участок (первые 8 объектов из списка указанного выше)
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)	Для целей реализации в рамках процедуры банкротства
Ограничения, связанные с использованием результатов оценки	– предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; – результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования
Вид стоимости	Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: -одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; -стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; -объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; -цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за

	<p>объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <ul style="list-style-type: none"> – -платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	25 августа 2016
Срок проведения оценки	<p>Не более 10 (Десяти) рабочих дней с момента предоставления Заказчиком всей необходимой документации и информации или с момента поступления оплаты от Заказчика на счет Исполнителя в соответствии с условиями Договора на оказание услуг по оценке (что наступит позднее)</p>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> – ЗАКАЗЧИК принимает на себя обязательство заранее освободить ИСПОЛНИТЕЛЯ и ОЦЕНЩИКОВ от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны ИСПОЛНИТЕЛЯ или ОЦЕНЩИКА в процессе выполнения работ по проведению оценки и/или подготовке отчета – Предполагается, что информация, полученная от ЗАКАЗЧИКА или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. ИСПОЛНИТЕЛЬ и ОЦЕНЩИКИ не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации – ИСПОЛНИТЕЛЬ и ОЦЕНЩИКИ не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект аренды. Если ОЦЕНЩИКОМ и ИСПОЛНИТЕЛЕМ не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на объект аренды, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально – Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции ОЦЕНЩИКОВ и ИСПОЛНИТЕЛЯ в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта и его окружения. ИСПОЛНИТЕЛЬ и ОЦЕНЩИКИ не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии – Копии представленных документов соответствуют оригиналам – Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных ЗАКАЗЧИКОМ документов несет ЗАКАЗЧИК – От ИСПОЛНИТЕЛЯ и ОЦЕНЩИКОВ не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда – Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно – ИСПОЛНИТЕЛЬ обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от ЗАКАЗЧИКА, и содержащихся в

	<p>отчете об оценке выводов</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ни ЗАКАЗЧИК, ни ОЦЕНЩИКИ не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку – Мнение ОЦЕНЩИКОВ относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. ОЦЕНЩИКИ не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки – Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
<p>Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный Закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297; 3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298; 4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299; 5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611; 6. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются Оценщики

Источник: договор № 16/06-2016 от 21 июня 2016

2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКАХ И ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

Табл. 3. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Конкрит»
Сокращенное наименование	ООО «Конкрит»
ОГРН	1085047448991
Дата присвоения ОГРН	24.12.2008г.
Реквизиты	ИНН 5047101620, КПП 504701001
Место нахождения Общества	141400, Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8

Табл. 4. Сведения об Исполнителе – юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Международный центр оценки и консалтинга»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	ОГРН 1067761567026, дата присвоения 23.12.2006г.

Юридический адрес (местонахождение)	127422 г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 23
Телефон	8 916-917 7877, 8 910-333-52-52, 8 (4832)52-11-52
Реквизиты	ИНН 7717577450 КПП 771301001 р/с 40702810300470000074 в ОАО "ОТП Банк" БИК 044525311
Страхование гражданской ответственности исполнителя	Гражданская (профессиональная) ответственность оценщика (ООО «Международный центр оценки и консалтинга») застрахована ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы», страховой полис № ГО-ОЦ-1794/15 от 14.12.2015г. страховая сумма 20 000 000 руб. Срок действия договора: с 01 января 2016г. по 31 декабря 2016 г.
Местоположение саморегулируемой организации оценщиков:	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078 Москва, 1-ый Басманный переулок, д.420А, офис 5 Телефон: (495) 657-9637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007г.

Табл. 5. Сведения об Оценщиках

Оценщик, принимавший участие в составлении отчета	Бухалина Валентина Федоровна – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков за регистрационным №003231, оценщик действующего предприятия (бизнеса), оценщик недвижимости, машин и оборудования, нематериальных активов и интеллектуальной собственности.
Сведения о саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный пер., д. 2А, офис 5. тел. (495) 657-96-37, Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков, рег. №0003, 09.07.2007 г.
Сведения о профессиональной квалификации специалистов	Бухалина Валентина Федоровна Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Международной академии оценки и консалтинга от 15.05.2006 г., серия ПП №609153, регистрационный №1473; Свидетельство о повышении квалификации (с 29.03.2010 г. по 19.04.2010 г.) регистрационный №056-ОД; Стаж работы в оценочной деятельности с 2006 г. Трудовой договор б/н от 10.10.2012г
Страхование гражданской ответственности Оценщика:	Страхователь – Бухалина Валентина Федоровна. Страховой полис № 904 к договору № 433-121121/14/032IR/776/00001/5 от 31.06.2015г., Ингосстрах, Альфа страхование, срок действия с 01.01.2016 г. по 30.06.2017 г.

Табл. 6. Сведения о дополнительно привлекаемых организациях и специалистах

Дополнительно привлекаемые организации и специалисты	Для оказания услуг по оценке и составлению настоящего отчета дополнительные организации и специалисты не привлекались
--	---

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

- Оценщик, подписавший данный Отчет, настоящим удостоверяет, что
- изложенные в Отчете факты соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в Отчете допущений и ограничивающих условий и являются следствием как непредвзятого анализа исходных данных, так и персональной профессиональной практики;
- у нас нет личной заинтересованности - ни настоящей, ни будущей - относительно оцениваемого объекта или какой-либо предвзятости в отношении какой-либо стороны;
- наше вознаграждение не связано с итоговой величиной стоимости объекта оценки или какими-либо другими причинами, кроме как выполнением работ по данному Отчету, а также не зависит от тех событий, которые могут произойти в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или заранее оговоренной цены;
- работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

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

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- При расчетах, формировании заключения и выводов оценщиком использовалась информация из источников открытого доступа (сети интернет, печатных изданий и т.д.). Достоверность и достаточность данной информация была проверена при помощи средств и методов, которые были доступны в процессе проведения оценочных работ. Тем не менее, применение доступных оценщику средств и методов не может гарантировать абсолютную достоверность этой информации, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.
- Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании ксерокопий официальных документов Заказчика, на бумажном носителе, заверенных надлежащим образом. У оценщика нет причин сомневаться в достоверности предоставленных Заказчиком документов.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта (ов) оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.
- Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
- Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной стоимости Объекта оценки на дату определения стоимости и не является гарантией того, что Объект оценки будет отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции именно по этой цене.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий отчет иначе, чем это предусмотрено Договором между ними. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
- Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.
- Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и

повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта, если таковые не могли быть им предвидены в процессе выполнения работ.

- Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены и не проводились.
- Оценщик рассматривает объект недвижимости исключительно для определения рыночной стоимости, указанной в Задании на оценку.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ).
- В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.
- В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® OfficeExcel® и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.
- В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.
- В приложении к отчету об оценке содержатся заверенные копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки.
- Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
- Оценщики не имели возможности осмотра аналогов и ознакомления с их технической документацией. В таких случаях использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации, уточненные в ходе проверки информации с операторами рынка.
- При осмотре объектов оценки, представителям оценщика не был предоставлен доступ внутрь зданий, поэтому Заказчиком предоставлены фотоматериалы внутри зданий. Оценщиком делается предположение, что фотоматериалы соответствуют действительности и отражают реальное техническое состояние на дату оценки.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
5. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». Протокол № 284 от 18.12.2009 г с изменениями и дополнениями на дату оценки.

Перечень нормативных правовых актов

6. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
7. Земельный кодекс РФ
8. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
9. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. с изменениями и дополнениями.

6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

1. Заключение Договора

Между Заказчиком и Исполнителем заключен Договор, включающий задание на оценку. В задании на оценку определены: Объект оценки и описание Объекта оценки, позволяющее провести его идентификацию; оцениваемые права, оказывающие влияние на стоимость; цель оценки; вид определяемой стоимости; дата и срок проведения оценки; предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения; используемые Оценщиками допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

2. Запрос, сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

На этом этапе Оценщиками был проведен сбор информации, позволивший идентифицировать правовые характеристики (наличие правовой, разрешительной и технической документации, наличие/отсутствие долевой собственности, анализ ограничений (обременений) права) и сформировать мнение об основных объемно-планировочных и технико-экономических характеристиках Объекта оценки.

3. Осмотр Объекта оценки

Осмотр Объекта оценки осуществлялся с целью формирования общего мнения об Объекте оценки и установления соответствия его фактических характеристик характеристикам, указанным в документах. В ходе осмотра произведена наружная и внутренняя фотофиксация Объекта оценки (см. Приложение 1 к настоящему Отчету).

4. Определение условий проведения оценки и допущений

В разделе приведены ограничения и допущения, которые были выявлены во время проведения оценки объекта и далее использовались при формировании итоговых выводов о его стоимости.

5. Анализ рынка

Оценщиками приведен краткий обзор общеэкономической ситуации в России, обзор сегмента (сегментов) рынка, в котором позиционировано оцениваемое имущество, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации Оценщиками был проведен отбор специальных рыночных данных, относящихся как к оцениваемому имуществу, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, произведен анализ указанных данных.

6. Анализ наиболее эффективного использования

Вывод о наиболее эффективном использовании на дату оценки основывается на анализе собранной информации с учетом существующих и предполагаемых на ближайшую перспективу ограничений на использование оцениваемого имущества.

7. Проведение оценки с использованием основных подходов к оценке

Оценка объекта была выполнена с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки, как правило, используются три основных подхода к оценке:

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

В процессе работы Оценщики проанализировали возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости Объекта оценки.

В рамках подходов к оценке использовались соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Оценщиками исходя из их опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации.

8. Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки

На данном этапе производилось согласование результатов расчета, полученных на предыдущем этапе, с учетом их весовой характеристики – весовых коэффициентов. Логически

обоснованное численное значение весовых коэффициентов определяется исходя из анализа сильных и слабых сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они (подходы) отражают текущее состояние рынка, к которому относится оцениваемый объект, а также перспективы его развития.

9. Анализ достоверности и достаточности информации, используемой при проведении оценки

Определение стоимости представляет собой непрерывный процесс сбора, анализа и корректировки информации, необходимой для оценки. Поэтому анализ достаточности и достоверности информации производится Оценщиками на протяжении всего процесса оценки, начиная с получения первичной правовой и технико-экономической информации об объекте оценки и заканчивая формированием итоговой стоимости.

При этом производится анализ:

- соответствия информации, полученной в процессе оценки, действительному состоянию Объекта оценки;
- качества материалов и доступных информационных ресурсов, используемых для определения основных ценообразующих факторов, учитывающих комплекс внешних условий функционирования Объекта оценки;
- полученной информации на степень пригодности, адекватность, отсутствие противоречий, значимость и т.д.

10. Составление и передача Заказчику Отчета

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы по оценке, систематизирована и представлена в виде единого Отчета с детальным изложением всех расчетов, основных допущений, использованных при проведении оценки, логических выводов и заключений. Отчет составлен в соответствии с требованиями законодательства.

7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Нормативно-правовая база

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998;
- Федеральный закон Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.1997;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
- Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». Протокол № 284 от 18.12.2009 г с изменениями и дополнениями на дату оценки.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России № 568-р от 07.03.2002.

Специализированная и справочная литература

- Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2003;
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005;
- Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города - М.: ЮНИТИ, 2003;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005;
- Оценка недвижимости: учеб. Пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления. / Л.Н. Тепман; под ред. В.А. Швандара. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2006;
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под редакцией доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой – 2-е издание, переработанное и дополненное – М.: КНОРУС, 2008;
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под редакцией доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой – 2-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008;
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / С.В. Грибовский – М.: Маросейка, 2008;
- СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»;
- Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Лейфер Л.А., – 4-е изд., актуализированное и расширенное – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016;

- Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1, часть 1 и часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / Лейфер Л.А., – 4-е изд., актуализированное и расширенное – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016;
- Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. / Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. – 3-е изд., актуализированное и расширенное – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2014;
- Табакова С.А., Дидковская А.В. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник Оценщика». – М.: КО-ИНВЕСТ, 2010;
- Табакова С.А., Дидковская А.В. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник Оценщика». – 8-е изд., перераб. и доп. – М.: КО-ИНВЕСТ, 2011.

Периодическая информация, информация из Интернет

- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 93 – М.: КО-ИНВЕСТ, 2015;
- Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации, <http://www.economy.gov.ru/>;
- Сайт Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации (РОССТАТ), <http://www.gks.ru/>;
- Портал услуг «Публичная кадастровая карта», <http://maps.rosreestr.ru/>;
- Свободная энциклопедия «Википедия», <http://ru.wikipedia.org/>;
- Официальный сайт администрации муниципального образования г. Саратов, <http://www.saratovmer.ru/>;
- Доска бесплатных объявлений «Classifieds24», <http://www.classifieds24.ru/>;
- Портал о торговой недвижимости и ритейле, <http://www.shopandmall.ru/>;
- Сайт «Недвижимость и цены», <http://realty.dmir.ru/>;
- Сайт АН «Миони», <http://mioni.ru/>;
- Сайт Росриэлт, <http://www.rosrealt.ru/>;
- Сайт Авито, <http://www.avito.ru/>;
- Сайт ЦИАН, <http://www.cian.ru/> и др.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

- Свидетельство о гос. регистрации 50-НГ №526574 от 08.04.2009г.; Технический паспорт здания (строения) №5442711 от 06.08.2007г.
- Свидетельство о гос. регистрации 50-НГ №526718 от 08.04.2009г.; Технический паспорт здания (строения) №5442731 от 06.08.2007г.
- Свидетельство о гос. регистрации 50-НГ №526730 от 08.04.2009г.; Технический паспорт здания (строения) №5442725 от 06.08.2007г.
- Свидетельство о гос. регистрации 50-НГ №526732 от 08.04.2009г.; Технический паспорт здания (строения) №5442710 от 06.08.2007г.
- Свидетельство о гос. регистрации 50-НГ №526729 от 08.04.2009г.; Технический паспорт здания (строения) №5442732 от 06.08.2007г.
- Свидетельство о гос. регистрации 50-АВ №061779 от 07.11.2011г.
- Технические паспорта на здания
- Перечень объектов оценки

8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В целях настоящего Отчета Оценщиками ООО «Международный центр оценки и консалтинга» вводятся следующие термины и определения основных понятий, используемых при проведении Оценки:

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

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.

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

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

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

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

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

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

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

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

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

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

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

Корректировка представляет собой операцию (часто – математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Ограничения (обременения) – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

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

Стоимость остаточная - стоимость, определенная на основе нормативных документов, относящихся к налогообложению недвижимости.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является нежилые здания, сооружения и объекты движимого имущества, расположенные по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А.

Более подробное описание объекта недвижимости представлено ниже.

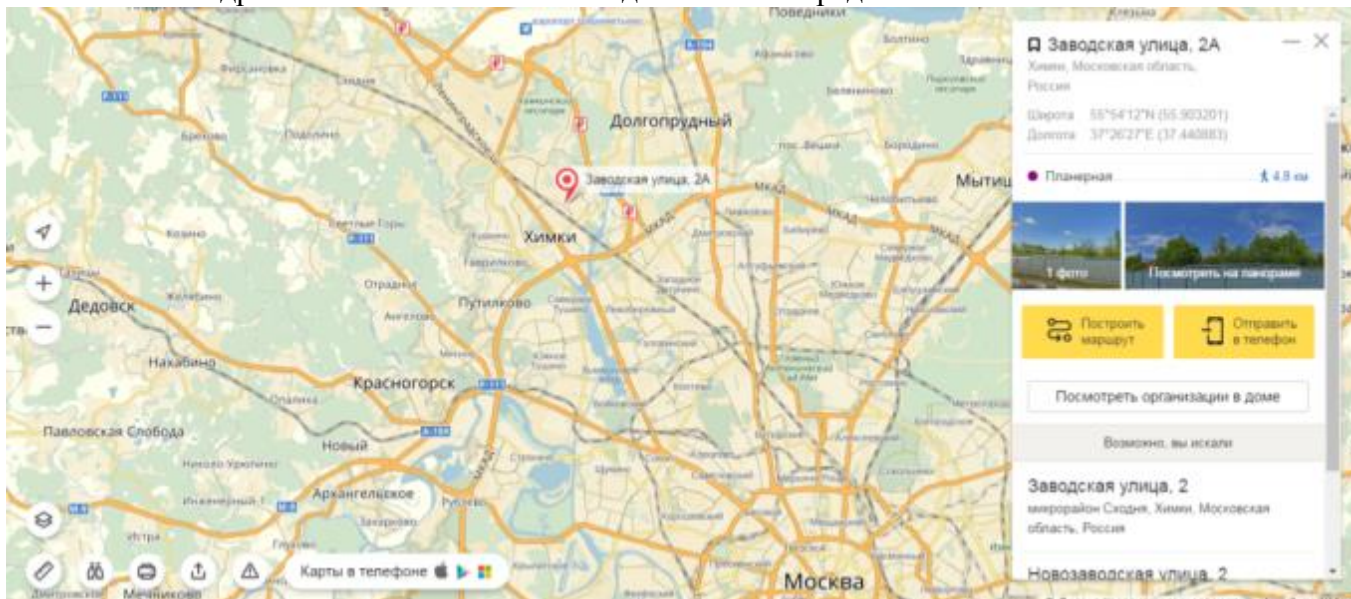


Рис. 1. Карта-схема расположения Объекта оценки



Рис. 2. Карта-схема расположения Объекта оценки

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой производственно-складскую базу, расположенную по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А.

Здания располагаются на огороженной территории, транспортная доступность высокая. Объекты оценки расположены недалеко от Ленинградского шоссе (примерно 1800 метров).

Техническое состояние зданий – неудовлетворительное.

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

Один из крупнейших городов-спутников Москвы. Население — 239 967 чел. (2016). Химки — третий по населению подмосковный город после Балашихи (428 400 чел.) и Подольска (293 765 чел.). Химкинский район упразднён в 2005 г.

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

Промышленность

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

Торговля

Мебельный торговый комплекс «Гранд»

В 2000 году в городе открылся первый в России магазин крупнейшего в мире мебельного ретейлера ИКЕА, который впоследствии стал частью торгового комплекса МЕГА. К 2005 году химкинский комплекс МЕГА являлся крупнейшим на тот момент торговым центром России и включал в себя гипермаркет французской торговой сети Ашан, строительный магазин ОБИ, магазины сетей Калинка-Стокман, М-Видео и десятки других магазинов и предприятий обслуживания.

В городе работают магазины торговых сетей: ИКЕА, МЕГА, Ашан, ОБИ, Калинка-Стокман, Лига (Ростикс, Спортмастер, Карусель — ex: Перекрёсток, Снежная королева), М-Видео, Му-му, Монетка, Пятёрочка, Рольф, Гранд, Эльдорадо, Евросеть, Леруа Мерлен, Магнит, Азбука вкуса.

Через город проходит автомагистраль Москва — Санкт-Петербург М10 Е 105. Кроме того, через Химкинский лес начата прокладка новой скоростной трассы Москва — Санкт-Петербург, вызвавшая бурные споры и акции протеста экологов. 26 августа 2010 года Медведев поручил приостановить строительство трассы. 23 декабря 2014 года был открыт для движения пролегающий по Химкинскому лесопарку участок трассы до аэропорта Шереметьево.

Табл. 7. Характеристики местоположения

Наименование характеристики	Характеристика
Транспортная доступность	Транспортная доступность - хорошая: объект расположен в 1800 метрах от Ленинградского шоссе
Описание состояния прилегающей территории	Проезды и площадки заасфальтированы частично. Территория земельного участка огорожена
Плотность окружающей застройки, развитость близлежащей инфраструктуры	В ближайшем окружении расположены производственно-складские базы
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки	Наличие хороших подъездных путей, расположение в промзоне повышают привлекательность оцениваемого недвижимого имущества.

Источник: результаты осмотра Объекта оценки и исследования Оценщиков

9.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описания количественных и качественных характеристик здания и земельного участка представлены в нижеприведенных таблицах.

Сведения об остаточной стоимости объектов оценки Заказчиком не предоставлены.

Табл. 8. Характеристика земельного участка

Наименование характеристики	Характеристика
	Земельный участок
Имущественные права, правоустанавливающий документ	Собственность Свидетельство о гос. регистрации 50-АВ №061779 от 07.11.2011г.
Правообладатель	ООО «Конкрит» ИНН 5047101620, КПП 504701001 ОГРН 1085047448991, дата присвоения ОГРН 24.12.2008г. Место нахождения: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8
Обременения (ограничения)	Ипотека в силу закона
Площадь, кв. м	51 305,0 кв.м.
Кадастровый номер	50:10:010302:154
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации существующих зданий
Кадастровая стоимость (удельная / полная) ¹	326 247 468,90
Текущее использование	В соответствии с разрешенным использованием
Форма	Многоугольная
Топография	Рельеф ровный, плоский
Подъезд	Хороший
Доступные инженерные коммуникации	Все коммуникации по границе (действующих договоров нет, коммуникации отключены)
Благоустройство	Территория частично благоустроена, огорожена
Сведения об износе и устареваниях	Земельный участок износу и устареваниям не подвергается
Количественные и качественные характеристики земельного участка указаны на основании правоустанавливающего документа: - Свидетельство о гос. регистрации 50-АВ №061779 от 07.11.2011г. - Кадастровый паспорт земельного участка - http://pkk5.rosreestr.ru	

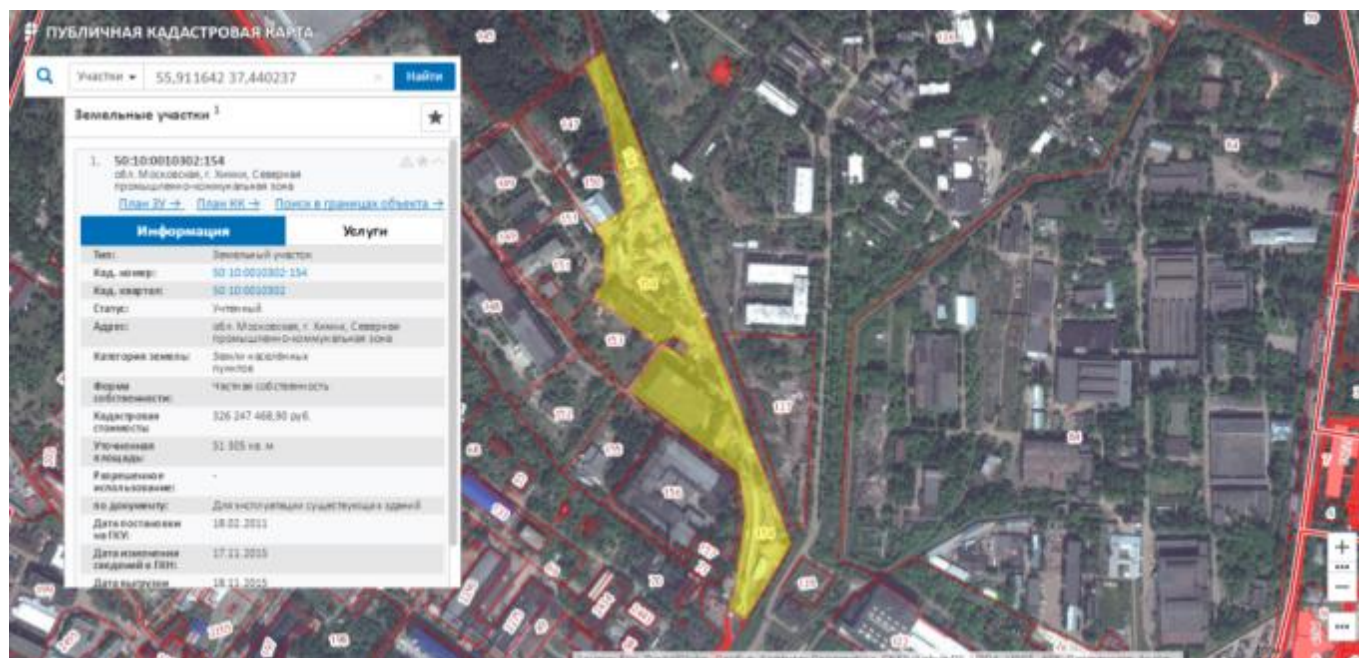


Рис. 3. Схема расположения земельного участка, полученная с сайта

Источник: <http://maps.rosreestr.ru/>

Осмотр Объектов оценки произведен на 25 августа 2016г.

Фотографии Объекта оценки представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

¹ Данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <https://rosreestr.ru>

Табл. 9. Характеристики оцениваемых объектов: количественные и качественные характеристики

№	Наименование	Инвентарный номер	Год постройки	Стоимость балансовая, руб.	Стоимость остаточная, руб.	Общая площадь, кв.м.	Площадь под зданием, кв.м.	Объем, куб. м.	Описание	Документы
Имущество, находящееся в залоге										
1	Здание: бокс № 1-корп. 9 (гараж), в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 926 953,00 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А	311:090-6267/Ч	1962	926 953,00	736 940,24	79,40	79,40	326,00	1-этажный; Фундаменты-бетонные блоки; Стены, перегородки и колонны-кирпичные; Перекрытия и покрытия-ж/б плиты; Кровля-мягкая совмещенная; Полы-бетонные; Проемы дверные-ворота; Отделочные работы-побелка; Внутренние сантех. и электротех. работы- инженерные системы не функционируют. Техническое состояние здания – неудовлетворительное, ряд конструктивных элементов в ветхом и аварийном состоянии	Свидетельство о гос. регистрации 50-НГ №526728 от 08.04.2009г.; Технический паспорт здания (строения) №5442730 от 06.08.2007г.
2	Здание: бокс № 2-корп. 10, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 929 773,00 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А	311:090-6267/Ч1	1962	929 773,00	739 182,30	79,10	79,10	327,00	1-этажный; Фундаменты-бетонные блоки; Стены, перегородки и колонны-кирпичные; Перекрытия и покрытия-железобетонные; Кровля-мягкая совмещенная; Полы-бетонные; Проемы дверные-ворота; Отделочные работы-побелка; Внутренние сантех. и электротех. работы- инженерные системы не функционируют. Техническое состояние здания – неудовлетворительное, ряд конструктивных элементов в ветхом и аварийном состоянии	Свидетельство о гос. регистрации 50-НГ №526731 от 08.04.2009г.; Технический паспорт здания (строения) №5442727 от 06.08.2007г.
3	Здание: корп. 2, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 90 165 919,00 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А	311:090-6267/Д	-	90 165 919,00	78 963 486,54	4 614,60	1 538,20	19 211,00	3-этажный; Фундаменты- свайный и ж/б блоки; Стены, перегородки и колонны-кирпичные, панельные; Перекрытия и покрытия-ж/б плиты; Кровля-рулонная; Полы-линолеум, плитка; Проемы оконные-двойные створные; Проемы дверные-филенчатые; Отделочные работы-окраска, побелка; Внутренние сантех. и электротех. работы- инженерные системы не функционируют. Техническое состояние здания – неудовлетворительное, ряд конструктивных элементов в ветхом и аварийном состоянии	Свидетельство о гос. регистрации 50-НГ №526574 от 08.04.2009г.; Технический паспорт здания (строения) №5442711 от 06.08.2007г.

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

№	Наименование	Инвентарный номер	Год постройки	Стоимость балансовая, руб.	Стоимость остаточная, руб.	Общая площадь, кв.м.	Площадь под зданием, кв.м.	Объем, куб. м.	Описание	Документы
4	Здание: корп. 3, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 144 852 224,00руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А	311:090-6267/Е	1976	144 852 224,00	125 977 539,98	7 413,60	1 059,09	86 504,00	7-этажный; Фундаменты- свайный и ж/б блоки; Стены, перегородки и колонны-панельные; Перекрытия и покрытия-ж/б плиты; Кровля-рулонная; Полы-линолеум, бетон, плитка; Проемы оконные-двойные глухие; Проемы дверные- заполнения проемов отсутствуют, простые ворота; Отделочные работы - окраска и побелка стен, облицовка плиткой, побелка потолков; Внутренние сантех. и электротех. работы- инженерные системы не функционируют. Техническое состояние здания – неудовлетворительное, ряд конструктивных элементов в ветхом и аварийном состоянии	Свидетельство о гос. регистрации 50-НГ №526718 от 08.04.2009г.; Технический паспорт здания (строения) №5442731 от 06.08.2007г.
5	Здание: корп. 41, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 10 821 556,00 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8;	311:090-6267/Э	1963	10 821 556,00	9 327 729,98	553,50	553,50	2 794,00	1-этажный; Фундаменты-бетонные блоки; Стены, перегородки и колонны-шлакоблоки; Перекрытия и покрытия-железобетонные; Кровля-рулонная; Полы-бетонные; Проемы оконные-двойные створные; Проемы дверные-простые; Отделочные работы-побелка, штукатурка; Внутренние сантех. и электротех. работы- инженерные системы не функционируют. Техническое состояние здания – неудовлетворительное, ряд конструктивных элементов в ветхом и аварийном состоянии	Свидетельство о гос. регистрации 50-НГ №526730 от 08.04.2009г.; Технический паспорт здания (строения) №5442725 от 06.08.2007г.
6	Здание: корп. 8, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 8 914 704,00 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8;	311:090-6267/К	1987	8 914 704,00	7 087 313,22	455,90	455,90	1 745,00	1-этажный; Фундаменты-ж/б блоки; Стены, перегородки и колонны-панельные; Перекрытия и покрытия-ж/б плиты; Кровля-рулонная; Полы-линолеум, бетон, плитка; Проемы оконные-двойные глухие; Проемы дверные-простые ворота; Отделочные работы-окраска и побелка стен, облицовка плиткой, побелка потолков; Внутренние сантех. и электротех. работы- инженерные системы не функционируют. Техническое состояние здания – неудовлетворительное, ряд конструктивных элементов в ветхом и аварийном состоянии	Свидетельство о гос. регистрации 50-НГ №526732 от 08.04.2009г.; Технический паспорт здания (строения) №5442710 от 06.08.2007г.

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

№	Наименование	Инвентарный номер	Год постройки	Стоимость балансовая, руб.	Стоимость остаточная, руб.	Общая площадь, кв.м.	Площадь под зданием, кв.м.	Объем, куб. м.	Описание	Документы
7	Сторожевая будка № 2 – корп. 29, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 140 799, 00 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А	311:090-6267/O2	-	140 799, 00	63 178,84	7,80	7,80	24,00	1-этажный; Фундаменты-кирпичный ленточный; Стены, перегородки и колонны-дошчатые; Кровля-железная; Полы-линолеум; Проемы оконные-одностворные глухие переплеты; Проемы дверные-простые; Отделочные работы-окраска; Внутренние сантех. и электротех. работы- инженерные системы не функционируют. Техническое состояние здания – неудовлетворительное, ряд конструктивных элементов в ветхом и аварийном состоянии	Свидетельство о гос. регистрации 50-НГ №526729 от 08.04.2009г.; Технический паспорт здания (строения) №5442732 от 06.08.2007г.
Имущество, свободное от залога										
8	Система кондиционирования и вентиляции воздуха, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 1 003 453,06 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8;	K11/1, K12/1, П2590	05.07.10	1 003 453,06	267 587,38	-		-	Вентиляция в корпусе 2 - 3	
9	Ворота откатные, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 179 767,39 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8;	K12/2	05.07.10	179 767,39	47 938,11	8,00		-	Ворота подъемные 2 х 4 встроены в корп.№ 3	

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

№	Наименование	Инвентарный номер	Год постройки	Стоимость балансовая, руб.	Стоимость остаточная, руб.	Общая площадь, кв.м.	Площадь под зданием, кв.м.	Объем, куб. м.	Описание	Документы
10	Оборудование для инженерных коммуникаций, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 328 941,02 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8.	К12/3	05.07.10	328 941,02	87 717,62	-		-	Инфраизлучатели HELIOS, установлено Корпус3 под потолком	
11	1) будка охраны металлическая 1,5 x 1,5 x 2, в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8, у КПП;	К3	-	сведения отсутствуют (обнаруженное при инвентаризации имущество, которое не числилось на балансе)	сведения отсутствуют (обнаруженное при инвентаризации имущество, которое не числилось на балансе)	2,25		4,50	будка охраны металлическая 1,5 x 1,5 x 2	
12	2) ворота въездные L=7 м., профнастил с забором, в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8, у КПП;	К1, К1/1, К4147	-	сведения отсутствуют (обнаруженное при инвентаризации имущество, которое не числилось на балансе)	сведения отсутствуют (обнаруженное при инвентаризации имущество, которое не числилось на балансе)	L=7 м.		-	ворота въездные L=7 м.	

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

№	Наименование	Инвентарный номер	Год постройки	Стоимость балансовая, руб.	Стоимость остаточная, руб.	Общая площадь, кв.м.	Площадь под зданием, кв.м.	Объем, куб. м.	Описание	Документы
13	3) кран балка г/п 1 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	K12/7	-	сведения отсутствуют (обнаруженное при инвентаризации имущество, которое не числилось на балансе)	сведения отсутствуют (обнаруженное при инвентаризации имущество, которое не числилось на балансе)	-		-	кран балка г/п 1 тн.	
14	4) кран балка г/п 2,5 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	K12/8	-	сведения отсутствуют (обнаруженное при инвентаризации имущество, которое не числилось на балансе)	сведения отсутствуют (обнаруженное при инвентаризации имущество, которое не числилось на балансе)	-		-	кран балка г/п 2,5 тн.	
15	5) кран мостовой г/п 30 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	K12/4	-	сведения отсутствуют (обнаруженное при инвентаризации имущество, которое не числилось на балансе)	сведения отсутствуют (обнаруженное при инвентаризации имущество, которое не числилось на балансе)	-		-	кран мостовой г/п 30 тн.	

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

№	Наименование	Инвентарный номер	Год постройки	Стоимость балансовая, руб.	Стоимость остаточная, руб.	Общая площадь, кв.м.	Площадь под зданием, кв.м.	Объем, куб. м.	Описание	Документы
16	6) кран мостовой г/п 30 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	K12/5	-	сведения отсутствуют (обнаруженное при инвентаризации имущество, которое не числилось на балансе)	сведения отсутствуют (обнаруженное при инвентаризации имущество, которое не числилось на балансе)	-		-	кран мостовой г/п 30 тн.	
17	7) кран мостовой г/п 30 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	K12/6	-	сведения отсутствуют (обнаруженное при инвентаризации имущество, которое не числилось на балансе)	сведения отсутствуют (обнаруженное при инвентаризации имущество, которое не числилось на балансе)	-		-	кран мостовой г/п 30 тн.	
18	8) КТП-0,4 кВа, ТМЗ 630/10 1976, в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 2 встроенная ТП.	П3378	1976	сведения отсутствуют (обнаруженное при инвентаризации имущество, которое не числилось на балансе)	сведения отсутствуют (обнаруженное при инвентаризации имущество, которое не числилось на балансе)	-		-	КТП-0,4 кВа, ТМЗ 630/10 1976	

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

№	Наименование	Инвентарный номер	Год постройки	Стоимость балансовая, руб.	Стоимость остаточная, руб.	Общая площадь, кв.м.	Площадь под зданием, кв.м.	Объем, куб. м.	Описание	Документы
19	незавершенное строение (очистные сооружения) нежилое кирпичное с подвалом и пандусом, примерно S = 490 кв. м., в количестве 1 единиц, балансовая стоимость: не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8.	-	-	сведения отсутствуют (обнаруженное при инвентаризации имущество, которое не числилось на балансе)	сведения отсутствуют (обнаруженное при инвентаризации имущество, которое не числилось на балансе)	490,00		-	незавершенное строение (очистные сооружения) нежилое кирпичное с подвалом и пандусом	
20	Сооружение металлическое площадь примерно 216 кв.м., высота 4 метра, в количестве 1 единиц, балансовая стоимость: не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8	-	-	сведения отсутствуют (обнаруженное при инвентаризации имущество, которое не числилось на балансе)	сведения отсутствуют (обнаруженное при инвентаризации имущество, которое не числилось на балансе)	216,00		-	Сооружение металлическое	

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ). Наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей (Стандарты ООО РОО).

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (п.10, ФСО N 1)".

Анализ наиболее эффективного использования объекта осуществляется в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного

Анализ наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

В данном случае, рассматривать варианты использования земельного участка как свободного невозможно, так как в данном случае проводится оценка объектов, обремененных залогом и реализуемых в рамках конкурсного производства.

Поэтому был проведен анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями.

Наиболее эффективное использование земельного участка с имеющимися улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Критерий физической возможности. Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Критерий юридической разрешенности. Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

Объект оценки - административное здание. Использование объекта в качестве офисного здания юридически законно.

Критерий экономической целесообразности. Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта оценки сопоставляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Учитывая целевое назначение зданий и их месторасположение, наиболее возможным и максимально эффективным использованием объектов оценки будет являться производственно-складская база (снос зданий невозможен по причине того, что все капитальные здания находятся в залоге у банка).

Также необходимо отметить, что целью проведения оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства. Объекты недвижимости оцениваются в текущем состоянии, при этом оценке подлежит конкретный объект в состоянии «как есть», а не возможные гипотетические объекты улучшений земельного участка, которые могли бы дать другую стоимость объекту недвижимости.

С учетом цели и задачи оценки, был сделан вывод о том, что в данном случае наиболее эффективным использованием объектов следует принять использование их в качестве производственно-складской базы.

Наиболее эффективный вид использования земельного участка - для эксплуатации существующих зданий.

11. АНАЛИЗ РЫНКА

11.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА АПРЕЛЬ 2016 ГОДА.

Итоги за апрель текущего года свидетельствуют о продолжающейся тенденции снижения экономики умеренными темпами. Сезонно сглаженный показатель ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в апреле понизился на 0,1 % к предыдущему месяцу. Сокращение экономики обусловлено негативной динамикой в добыче полезных ископаемых, строительстве, розничной торговле и платных услуг населению. Позитивными стали итоги месяца для обрабатывающих производств и сельского хозяйства.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в апреле по сравнению с апрелем 2015 г. составило 0,7 %, по итогам четырех месяцев ВВП сократился на 1,1 % к соответствующему периоду прошлого года.

По предварительной оценке Росстата, в I квартале 2016 г. индекс физического объема валового внутреннего продукта относительно соответствующего периода 2015 года составил 98,8 процента.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом в апреле рост продолжился (0,1 %). Рост был достигнут, главным образом, разворотом в обрабатывающей промышленности, где зафиксирована плюсовая динамика (0,5 %). В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение (-0,7 %). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после стабилизации в марте в апреле вновь произошло снижение (-0,8 %).

В отраслях инвестиционного спроса продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, после роста в марте вновь сократилось производство машин и оборудования, возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, стабилизировалось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортоориентированных секторах стабилизировался рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, продолжилось сокращение в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, рост продолжился в химическом производстве.

В потребительских отраслях восстановился рост производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производства кожи, изделий из кожи и производства обуви; продолжился рост текстильного и швейного.

Прирост производства сельскохозяйственной продукции в апреле составил с исключением сезонности 0,2 процента.

После мартовского роста безработица в апреле текущего года снизилась с 6 % до 5,9 процента. Однако с исключением сезонности она продолжила рост и составила, по оценке Минэкономразвития России, 5,7 процента.

По оценке Минэкономразвития России, в апреле было отмечено значительное снижение реальной заработной платы (-1,4 % к марту с исключением сезонного фактора), по уточненным данным в марте сезонно очищенное снижение составило 0,3 процента.

Динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в апреле 2016 г. вернулась к значениям февраля: сокращение замедлилось до -0,2 процента.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора) темпы снижения практически не изменились с марта текущего года. По предварительным данным, в апреле произошло снижение на 0,6 процента.

Экспорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 83,9 млрд. долл. США (снижение на 30,6 % к январю-апрелю к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 52,5 млрд. долл. США (снижение на 13,7 % к январю-апрелю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-апреле 2016 г., по оценке, составило 31,4 млрд. долл. США, относительно января-апреле 2015 г. снизилось на 47,7 процента.

В апреле тенденция замедления инфляции сохранилась. По данным Росстата, она составила 0,4 %, с начала года - 2,5 %, за годовой период - 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца - 0,5 %, с начала года - 7,9 %, за годовой период - 16,4 %).

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	апр.	январь-апр.	март	апр.	апр. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-апр.
ВВП ¹⁾	95,6	96,8	98,8	99,3	-0,1	98,9
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,5	107,9	100,5	100,4		102,5
Индекс промышленного производства ³⁾	95,5	98,5	99,5	100,5	0,1	99,9
Обработывающие производства	92,8	97,0	97,2	100,6	0,5	98,2
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,3	103,5	102,7	102,7	0,2	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	92,6	94,3	98,6	94,1	-1,3	96,7
Ввод в действие жилых домов	116,1	129,4	85,3	93,3		85,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	97,4 ⁶⁾	97,6 ⁶⁾	98,8	92,9	-1,5	95,3
Реальная заработная плата работников организаций	90,4	90,8	101,5	98,3 ⁷⁾	-1,4	99,1 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	34377	32257	35501	36210 ⁷⁾		34553 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8		6,0	5,9	5,7	5,9
Оборот розничной торговли	90,2	92,3	94,2	95,2	-0,2	94,8
Объем платных услуг населению	97,5 ⁶⁾	99,1 ⁶⁾	99,0	99,2	-0,6	98,9
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,7	120,9	23,0	23,7 ⁸⁾		83,9 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	60,8	15,3	14,6 ⁸⁾		52,5 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	59,2	54,3	36,4	39,3		33,7

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Март, апрель - в % к предыдущему месяцу, январь-апрель – в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Данные изменены за счет получения отчетных данных

⁵⁾ Предварительные данные.

⁶⁾ Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁷⁾ Оценка Росстата.

⁸⁾ Оценка.

По данным Росстата, индекс промышленного производства в апреле вырос на 0,5 % по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Добыча полезных ископаемых замедлила темпы роста (1,7 %, г/г), обрабатывающие производства вышли в положительную область (0,6 %, г/г). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды по итогам апреля снизилось на 4,0 процента.

	год	январь	февраль	март	1 кв.	апр.
Производство – всего, % , г/г	-3,4	-2,7	1,0	-0,5	-0,6	0,5
Добыча полезных ископаемых	0,3	0,4	5,8	4,2	3,4	1,7
Обрабатывающие производства	-5,4	-5,6	-1,0	-2,8	-3,1	0,6
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	-1,6	2,5	0,0	-0,8	0,6	-4,0

Рассчитываемый Минэкономразвития показывает, что динамика промышленного производства на протяжении четырех месяцев остается положительной. В апреле прирост составил 0,1 %, м/м. С исключением календарных факторов зафиксировано снижение добычи полезных ископаемых (-0,7 %, м/м), обрабатывающие производства выросли на 0,5 %, м/м., производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось на 0,8 %, м/м.

	окт.	нояб.	дек.	январь	февраль	март	апр.
Производство – всего, % , м/м	0,1	-0,9	-0,2	0,3	0,1	0,2	0,1
Добыча полезных ископаемых	0,3	-0,4	0,2	0,0	0,5	0,5	-0,7
Обрабатывающие производства	-0,1	-0,7	-0,5	-0,2	0,4	0,0	0,5
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	0,3	0,5	-2,3	2,8	-1,7	0,0	-0,8

В апреле 2016 г. рекордные темпы добычи нефти замедлились (+1,5 %, г/г). Данные Минэнерго России подтверждают динамику замедления, хотя и отличны от Росстата: по ним рост добычи в апреле составил 1,2 %, г/г, а ежесуточная добыча составила 10,84 млн. баррелей в сутки.

Производство электро- и теплоэнергии в апреле ускорило темпы снижения и составило -1,7 %, г/г и -6,6 %, г/г соответственно. Добыча газа также снизилась (-5,0 %, г/г).

ТЭК, % , г/г	февраль	март	апрель
Нефть добытая	7,2	5,3	1,5
Газ горючий природный	-2,8	6,1	-5,0
Уголь	6,0	6,2	8,0
Электроэнергия	1,4	-0,7	-1,7
Теплоэнергия	-0,3	-0,3	-6,6
Нефтехимия, % , г/г	февраль	март	апрель
Топливо дизельное	-3,3	-4,4	2,2
Мазут топочный	-23,1	-36,5	-29,7
Бензин автомобильный	-0,7	9,4	3,8
Пластмассы в первичных формах	-1,1	5,3	6,5

Объем работ по виду деятельности «Строительство» в апреле снизился на 5,9 %, г/г - это максимальное падение за полгода. Сезонно сглаженный индекс также свидетельствует о нисходящей траектории. Ввод в действие жилых домов по итогам апреля составил 4,7 млн. кв. м общей площади (на 6,7 % меньше, чем в соответствующем периоде 2015 года), однако больше, чем в апреле 2014 г. (4,3 млн. кв. м). Причиной наблюдаемого сокращения наряду с общим замедлением производственной и инвестиционной активности может быть недостаточное финансирование отрасли.

Производство стройматериалов в апреле продолжило падение, однако стоит отметить, что темпы спада по некоторым позициям замедлились. Выпуск цемента прибавил 4,9 п. пункта по сравнению с предыдущим месяцем (до -8,3 %, г/г), блоков - 7,9 п. пункта (до -21,3 %, г/г).

Строительство, % , г/г	февраль	март	апрель
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	0,4	-1,4	-5,9
Производство стройматериалов, % , г/г	февраль	март	апрель
Портландцемент	-17,7	-13,2	-8,3
Кирпич керамический неогнеуп. строительный	-24,5	-18,2	-20,6
Блоки стеновые мелкие из ячеистого бетона	-24,2	-19,0	-18,0
Конструкции и детали сборные железобетонные	-23,0	-19,3	-20,0

Согласно отчету РЖД по погрузке, в апреле был зафиксирован рост на 1,4 % к

соответствующему периоду прошлого года. Основной положительный вклад продолжают вносить строительные грузы.

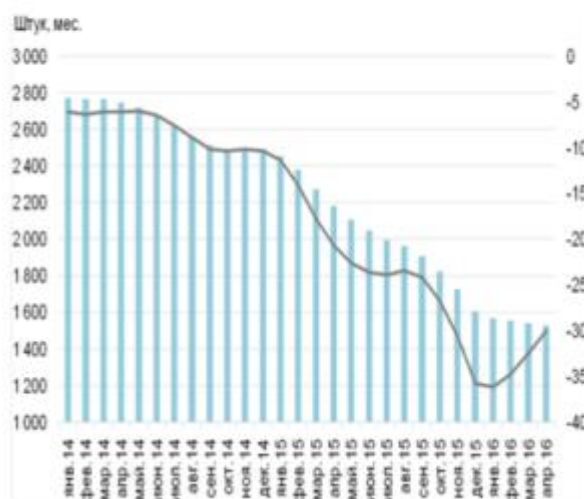
Строительство, %, г/г	февраль	март	апрель
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	0,4	-1,4	-5,9

Производство стройматериалов, %, г/г	февраль	март	апрель
Портландцемент	-17,7	-13,2	-8,3
Кирпич керамический неогнеуп. строительный	-24,5	-18,2	-20,6
Блоки стеновые мелкие из ячеистого бетона	-24,2	-19,0	-18,0
Конструкции и детали сборные железобетонные	-23,0	-19,3	-20,0

Начавшееся в январе текущего года замедление темпа падения продаж легковых автомобилей продолжается четвертый месяц подряд, что позволяет с высокой вероятностью судить о стабилизации рынка. В апреле текущего года темп падения продаж составил, согласно данным Ассоциации Европейского Бизнеса, 8,5 %, что является самым низким показателем за предшествующие 12 месяцев, и впервые темп падения перестал принимать двузначное значение.

Продажи легковых машин в Российской Федерации

	кол-во	г/г,%
янв.15	115 528	-24,3
фев.15	128 313	-37,9
мар.15	139 850	-42,5
апр.15	132 456	-41,5
май.15	125 801	-37,5
июн.15	140 161	-29,7
июл.15	131 087	-27,5
авг.15	138 670	-19,4
сен.15	140 867	-28,6
окт.15	129 958	-38,5
ноя.15	131 572	-42,7
дек.15	146 963	-45,7
янв.16	81 849	-29,2
фев.16	111 145	-13,4
мар.16	125 917	-10,0
апр.16	121 256	-8,5



Спад в производстве легковых автомобилей, значительно усилившийся в марте, в апреле замедлился, и его темп составил чуть менее 22 % по отношению к апрелю прошлого года (для сравнения, в марте темп спада составил 25,9 %).

Существенно улучшилась и вновь вышла в положительную область динамика в производстве автобусов. Темп роста объёмов производства по данной позиции составил 7,6 % по отношению к апрелю прошлого года. Для сравнения, в марте в производстве автобусов имел место спад почти на 19 % по отношению к марту прошлого года.

В то же время, в апреле текущего года вышло в отрицательную область производство грузовых автомобилей. Темп спада по данной позиции составил 0,2 %, в то время как в марте текущего года темп роста производства грузовых автомобилей составил 2,2 % по отношению к марту прошлого года, а в феврале объём производства грузовых автомобилей вырос почти на 43 процента.

В апреле текущего года существенно замедлился спад объёмов производства грузовых вагонов и составил 11 % по отношению к апрелю прошлого года, тогда как в марте темп спада по данной позиции составил более 25 процентов. Производство грузовых вагонов вышло в положительную область ещё в январе текущего года, а в феврале темп роста значительно ускорился - почти до 22 процентов. Ещё в ноябре 2015 г. в связи со вступлением в силу с 1 января 2016 г. запрета на эксплуатацию грузовых вагонов с продлённым с 2016 года сроком службы, начали появляться позитивные тенденции в данной отрасли.

В апреле текущего года вновь вышло из негативной области производство

металлорежущих станков. Темп роста по данной позиции составил 3,7 % по отношению к апрелю прошлого года.

Машиностроение, %, г/г	февраль	март	апрель
Автомобили легковые	-17,5	-25,9	-21,7
Автобусы	6,7	-18,8	7,6
Автомобили грузовые (включая шасси)	42,7	2,2	-0,2
Вагоны грузовые магистральные	21,9	-25,4	-11,0

Станкостроение, %, г/г	февраль	март	апрель
Станки металлорежущие	7,4	-26,9	3,7

В апреле текущего года замедлился темп роста производства чугуна и составил 3,5 % по отношению к апрелю прошлого года, тогда как в марте значение этого показателя составляло 9,4% по отношению к марту предыдущего года. В то же время, несколько улучшилась динамика производства проката готовых черных металлов. Темп роста по данной позиции в апреле текущего года составил 3,5 % по отношению к апрелю прошлого года.

Производство стальных труб остаётся в отрицательной области, однако темп падения объёмов производства в апреле сократился и составил 5,3 % по отношению к апрелю прошлого года. Для сравнения, в марте темп падения объёмов производства стальных труб составил 9,2 % по отношению к марту предыдущего года.

Металлургия, %, г/г	февраль	март	апрель
Чугун	10,9	9,4	3,5
Прокат готовых черных металлов	-5,3	2,2	3,5
Трубы стальные	2,7	-9,2	-5,3
Конструкции сборные из стали	-9,2	-3,6	-14,7

Значительно ухудшилась динамика производства конструкций из стали. Темп падения объёмов производства составил почти 15 % по отношению к апрелю прошлого года, в то время как в марте темп падения производства конструкций из стали составлял 3,6 процента.

Химическая промышленность в апреле демонстрирует улучшение ситуации: наблюдается уверенный прирост производства аммиака (12,4 %), карбоната динатрия (6,4 %), пластмасс (6,5 %), гидроксида натрия (7,8 %). Рост производства минеральных или химических удобрений замедлилось до 1,8 %, волокон синтетических до 6,6 процента.

Химическая промышленность, %, г/г	февраль	март	апрель
Аммиак безводный	7,7	9,3	12,4
Карбонат динатрия	5,7	2,7	6,4
Удобрения минеральные или химические	-1,4	8,3	1,8
Пластмассы в первичных формах	-1,1	5,3	6,5
Синтетические каучуки	-4,4	-5,1	1,1
Гидроксид натрия (сода каустическая)	-17,2	-12,5	7,8
Волокна синтетические	5,8	13,6	6,6

Импортозамещение поддерживает положительные темпы роста пищевой промышленности, несмотря на непростую экономическую ситуацию (индекс производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака в апреле составил 102,2% к соответствующему месяцу предыдущего года). В то же время по некоторым сегментам наблюдается эффект «насыщения»: производство сыров и продуктов сырных перестало показывать в 2016 году двузначные темпы прироста и в апреле составило 4,3 %, г/г, снижение производства колбасных изделий (-4,5 %), молока жирного обработанного (-2,3 %) и масел растительных нерафинированных (-7,7 %) находятся в отрицательной области. Рост к соответствующему месяцу прошлого года показали производство мяса и субпродуктов пищевых убойных животных (15,3 %) и домашней птицы (5,3 %).

Пищевая промышленность, %, г/г	февраль	март	апрель
Мясо и субпродукты убойных животных	8,8	13,2	15,3
Мясо и субпродукты пищ. домашней птицы	8,2	4,5	5,3
Изделия колбасные	-2,7	-4,5	-4,5
Рыба и продукты рыбные переработанные и консервированные	-5,3	5,0	-7,7
Сыры и продукты сырные	3,2	5,6	4,3
Молоко жидкое обработанное	3,8	-0,4	-2,3
Масла растительные нерафинированные	0,6	-17,2	-7,7

Отрасли легкой промышленности в апреле показывают разнонаправленную динамику: производство тканей (16,5 %) и трикотажных изделий (12,2 %) растет двузначными темпами к соответствующему месяцу предыдущего года, а производство в отраслях, изготавливающих готовую продукцию, снижается: костюмы потеряли 4,8 %, пальто и полупальто замедлили темпы роста (4,0 %, г/г). Общий индекс текстильного и швейного производства в апреле составил 103,7 %, за январь-апрель 102,0 % к соответствующему периоду прошлого года.

Легкая промышленность, %, г/г	февраль	март	апрель
Ткани	17,3	25,6	16,5
Трикотажные изделия	-1,0	-7,3	12,2
Костюмы	-33,0	-35,6	-4,8
Пальто и полупальто	9,7	27,4	4,0
Обувь	5,8	0,7	-7,9
Хромовые кожтовары	12,1	20,6	22,1

По оперативным данным, в марте 2016 г. в номинальном объеме сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности оказался почти в 2,3 выше, чем в феврале, но на 8,8 % ниже, чем в марте 2015 года. По итогам трех месяцев сальдированный финансовый результат снизился на 3,2% в годовом выражении против роста на 88,9 % за аналогичный период 2015 года.

Снижение за три месяца текущего года по сравнению с аналогичным периодом 2015 года в основном произошло в следующих отраслях: в добыче полезных ископаемых снижение происходит третий месяц подряд и составило 45,7 %, в оптовой и розничной торговле второй месяц подряд - 5,6 %, в обрабатывающих производствах -

процента. На ухудшении финансовых результатов деятельности сказались возросшие в первом квартале по сравнению с аналогичным периодом прошлого года издержки предприятий на фоне замедляющихся темпов роста цен.

Рост убытков за три первые месяца 2016 года в целом по экономике составил 15,8 % против аналогичного периода 2015 года. Доля убыточных предприятий в их общем количестве снизилась до 34,9 % по сравнению с 37,6 % в январе текущего года.

Годовые темпы сокращения реальной заработной платы работников организаций в апреле текущего года составили 1,7 процента. При этом, в целом за январь-апрель с учетом положительных темпов, отмеченных в феврале-марте текущего года (0,6 % и 1,5 % соответственно,) реальная заработная плата снизилась всего на 0,9 процента.

Положительная тенденция в динамике реальных располагаемых доходов не получила продолжение в апреле 2016 года. По предварительным данным Росстата, в апреле текущего года реальные располагаемые доходы сократились на 7,1 % в годовом выражении, в целом за январь-апрель снижение составило 4,7 процента.

Склонность к сбережению



%, г/г	2015 год				2016 год					
	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	2015 год	январь	февраль	март	I кв.	апрель.
Реальная заработная плата	-9,0	-8,5	-9,5	-9,8	-9,3	-3,6	0,6	1,5	-0,6	-1,7
Реальные располагаемые доходы населения	-2,3	-4,8	-5,2	-4,4	-4,3	-5,5	-4,5	-1,2	-3,7	-7,1

Улучшилась ситуация с задолженностью по заработной плате, которая в апреле продемонстрировала снижение на 417 млн. рублей (на 9,3 %), общий объем задолженности на 1 мая составил 4054 млн. рублей. Основное снижение задолженности по заработной плате пришлось на три крупных вида экономической деятельности - транспорт, строительство и производство и распределение электроэнергии, газа и воды.

После мартовского «всплеска» норма сбережений с исключением сезонного фактора в апреле текущего года снизилась до средних значений прошлого года, составив 13,6% от располагаемых доходов.

В апреле 2016 г. динамика оборота розничной торговли продолжала снижаться. С замедлением темпов падения, что частично объясняется снижением склонности населения к сбережению. Оборот розничной торговли в апреле к соответствующему месяцу прошлого года уменьшился на 4,8 %, тогда как в апреле 2015 г. снижение составляло 9,8 процента. На торможение темпов падения повлияло замедление темпов снижения оборота и продовольственных и непродовольственных товаров. Оборот пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в апреле 2016 г. уменьшился на 4,3 %, что в 2,1 раза меньше темпов снижения апреля 2015 г. (снижение на 8,9%), по непродовольственным товарам - на 5,3 % (апрель 2015 - снижение на 10,8 %).

%, г/г	2015					2016			
	январь	фев.	март	апр.	год	январь	фев.	март	апр.
Оборот розничной торговли-всего	-4,4	-7,4	-8,9	-9,8	-10,0	-6,0	-4,3	-5,8	-4,8
Оборот пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	-5,3	-7,5	-7,6	-8,9	-8,9	-5,4	-3,0	-5,0	-4,3
Оборот розничной торговли непродовольственными товарами	-3,5	-7,5	-10,2	-10,8	-11,0	-6,5	-5,6	-6,5	-5,3

По итогам января-апреля 2016 г. динамика оборота розничной торговли составила 94,8% (январь-апрель 2015 г. - 92,3 %), в том числе по пищевым продуктам, включая напитки, и табачным изделиям - 95,6 % (92,6 %), непродовольственным товарам - 94,0% (91,9%).

По расчетам Минэкономразвития России, с устранением сезонности снижение динамики оборота розничной торговли в апреле замедлилось до -0,2 %, тогда как в марте этот показатель составил -0,8 процента.

В структуре оборота розничной торговли доля оборота розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в фактических ценах в апреле 2016 г. составила 49,5 %, что на 0,1 п. пункта выше аналогичного показателя за 2015 год (49,4 %), доля непродовольственных товаров - 50,5% (в апреле 2015 г. - 50,6 процента).

В апреле 2016 г. оборот розничной торговли продолжает формироваться торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющих деятельность вне рынка, их доля в обороте розничной торговли увеличилась на 0,9 п. пункта по сравнению с апрелем 2015 г., и составила 92,9 процента. Доля же розничных рынков и ярмарок продолжает неуклонно снижаться, в апреле она составила 7,1 % (апрель 2015 г. 8,0 %).

Динамика оборота розничной торговли торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями за январь-апрель составила 95,8 %, что на 2,8 п. пункта больше, чем за соответствующий период 2015 г. (93,0 %), динамика продаж на розничных рынках и ярмарках за рассматриваемый период сократилась на 1,3 п. пункта и составила 83,6 %, за соответствующий период 2015 г. (84,9 %).

Уровень товарных запасов в розничной торговле продолжает оставаться достаточно стабильным и в апреле составил 38 дней (март -38 дней).

В объеме платных услуг населению в апреле 2016 г. также наблюдается замедление отрицательной динамики. В апреле 2016 г. этот показатель уменьшился на 0,8 % (в марте 2016 г. падение составляло 1,0 %).

По итогам января-апреля 2016 г. объем платных услуг населению по сравнению с аналогичным периодом 2015 года уменьшился на 1,1 процента.

Несмотря на общее снижение объема платных услуг населению, по итогам января-апреля 2016 г. наблюдается рост объемов по 6 из 14 видов, по которым ведется наблюдение за ценами.

Из условно называемых «обязательных услуг» увеличение объемов наблюдается в сфере транспортных услуг - на 0,4 % (в январе-апреле 2015 г. -0,8 %); в сфере жилищных услуг - на 0,7 % (-1,2 %). Услуги связи при этом снизились на 2,5 % (-0,6 %); коммунальные услуги - на 0,8 % (-0,3 %).

В январе-апреле 2016 г. увеличение объемов также демонстрируют услуги гостиниц и аналогичных мест размещения - на 7,4 % (в январе-апреле 2015 г. - -0,6 %); услуг физической культуры и спорта - на 7,1 % (+7,5 %); услуги учреждений культуры - на 1,7 % (+4,1 %); медицинские услуги - на 0,6 % (+3,2 %).

Наибольшее падение объемов в январе-апреле 2016 г. продемонстрировали туристские услуги - на 13,8 % (январь-апрель 2015 г. -11,4 %). Рынок бытовых услуг занимает около 10 % в структуре платных услуг населению. По итогам января-апреля 2016 г. наблюдается снижение объемов на 2,5 %, что на 1,1 п. пункта меньше, чем в за январь-апрель 2015 года. Отрицательную динамику продемонстрировали все виды бытовых услуг за исключением услуг бань, душевых и саун (увеличение на 0,2 %).

В апреле тенденция замедления инфляции сохранилась - потребительская инфляция замедлилась до 0,4 % против 0,5 % в марте.

Вместе с тем эффект высокой базы прошлого года исчерпался. За годовой период снижение инфляции, наблюдаемое с сентября прошлого года, остановилось - инфляция в апреле сохранилась на уровне марта - 7,3 процента.

С начала года по апрель прирост потребительских цен составил 2,5 %, что в 3,2 раза ниже прошлогодних значений (7,9 %).

В мае еженедельный рост цен несколько замедлился вследствие сезонного замедления роста цен на непродовольственные товары и продовольственные товары без плодоовощной продукции. За период с начала мая по 23 мая прирост цен составил 0,3 %, в апреле за 25 дней потребительские цены выросли на 0,5 процента.

Основной вклад в замедление инфляции в апреле внесло замедление роста цен на непродовольственные товары без бензина до 0,6 % с 0,8 % в марте вслед за укреплением рубля и продолжающимся снижением потребительского спроса. Тенденция замедления роста цен за годовой период в апреле сохранилась - рост цен составил 8,8 % против 9,1 % в марте.

На рыночные услуги рост цен к предыдущему месяцу напротив усилился в преддверии майских праздников и начала отпускного сезона. Значительно подорожали услуги пассажирского транспорта. За годовой период рост цен усилился до 7,9 % с 7,4 % в марте.

На продовольственные товары рост цен сохранился на уровне марта - 0,4 процента. При этом замедлился рост цен на продовольственные товары без плодоовощной продукции. Снижение цен на плодоовощную продукцию в апреле практически остановилось (-0,1%), после удешевления в марте на 1,3 процента. В годовом выражении замедление роста цен на продовольственные товары в апреле приостановилось - цены выросли на 5,3 % с 5,2 % в марте.

	м/м		г/г		январь – апрель 2016	справочно январь – апрель 2015		
	2016							
	январь	февраль	март	апрель				
Инфляция (ИПЦ) - %	1,0	0,6	0,5	0,4	7,3	7,3	2,5	7,9
Продовольственные товары	1,2	0,7	0,4	0,4	5,2	5,3	2,7	11,2
- без плодоовощной продукции	0,6	0,5	0,6	0,5	6,7	6,3	2,2	9,3
Непродовольственные товары с исключением бензина	0,8	0,9	0,8	0,6	9,1	8,8	3,1	8,5
Рыночные услуги	1,2	0,4	0,0	0,3	7,4	7,9	2,0	4,3
БИПЦ	0,8	0,7	0,6	0,5	8,0	7,6	2,6	8,4
Справочно:								
Курс рубля, руб. за долл. США	76,3	77,2	70,5	66,7	17,0	26,0	-4,3	-4,7

Цены производителей промышленной продукции (СДП) в апреле 2016 г. продолжили рост - на 2,6 %, м/м (0,8 %, г/г). Однако с исключением цен на нефтяные товары цены в промышленности падают второй месяц подряд, но в апреле снижение замедлилось (-0,4 % против -0,9 % в марте).

За счет роста цен в нефтяном секторе цены производителей на торгуемые товары в апреле продолжали расти (на 6,7 %).

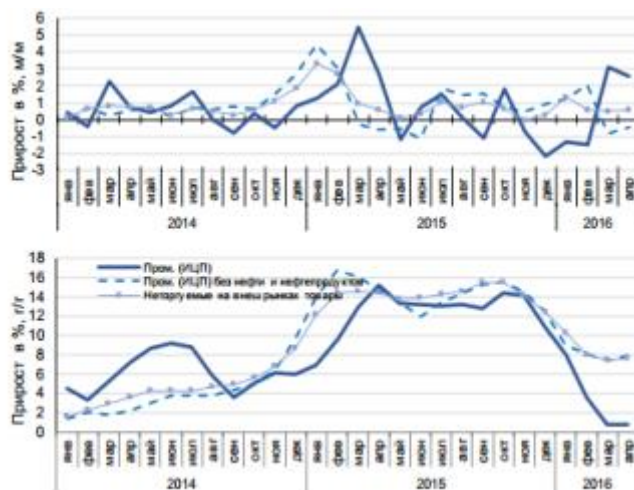
С исключением нефтяных товаров в апреле цены в секторе торгуемых товаров снизились (на 0,4%) вследствие нестабильной мировой конъюнктуры и укрепления рубля.

На неторгуемые на внешних рынках товары в апреле рост цен составил 0,5 процента. На фоне укрепления курса рубля и низкой инвестиционной активности замедлился рост цен на инвестиционные товары (до 0,5 % с 0,8 % в марте). Укрепление рубля ослабило давление инфляции издержек, в результате замедлился рост цен в наиболее зависимых от импорта производствах потребительских товаров (в производствах: легковых автомобилей, текстильном и швейном, лекарственных средств).

В пищевом производстве рост цен в апреле сохраняется умеренным (0,2 %, м/м, %, г/г) вследствие давления понизившегося платежеспособного спроса населения.

При сохраняющемся давлении спросовых ограничений и насыщенности рынка цены реализации сельхозпроизводителей на птицу не растут (-3,1 % с начала года). Вместе с тем на свиней после длительного периода снижения в апреле рост цен усилился (до 2,5 % с 0,3 % в марте). На крупный рогатый скот цены производителей с начала года растут умеренными темпами (0,4-0,5 % ежемесячно) при снизившейся конкуренции импорта.

Внутренние цены сельхозпроизводителей на пшеницу и подсолнечник при ориентации на мировые цены в апреле снижались в результате укрепления рубля в марте-апреле.



11.2. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Земельные участки

В 2016 году изменений на рынке земельных участков Подмосковья не было. Динамика отмечена только для отдельных сегментов. Несмотря на кризис, инвесторы продолжают рассматривать этот сегмент рынка как выгодное капиталовложение. Какая обстановка на рынке земли сегодня и сохранится ли существующая динамика на следующий год, вы узнаете из данной статьи.

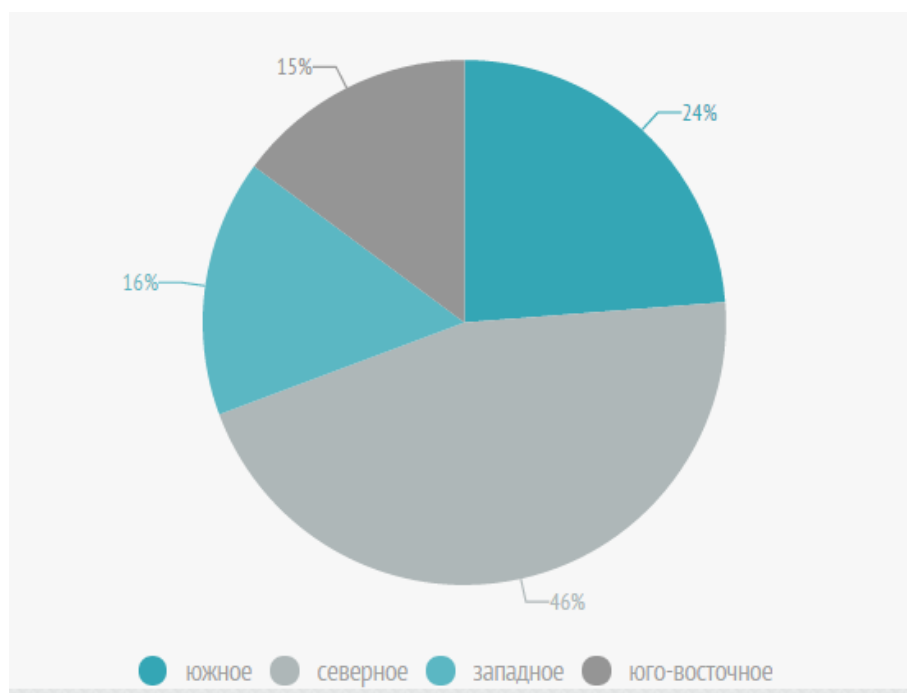
Территориально география спроса не изменилась. Инвесторы ориентируются на земли южного и северного Подмосковья. Также 29% показателя спроса установилось на территории Минского, Можайского, Новорижского шоссе. Но с каждым годом свободных площадей здесь

становится меньше.

59% свободных участков предлагается на линии прохождения основных трасс. В эти же районы и распространяется спрос. Еще недавно половина предложений отдавалась участкам, удаленным максимум на 15 км от МКАД. Но сегодня их не осталось, поэтому предложения ориентируются на участки, удавленные максимум на 30 км от МКАД. Предложение напрямую зависит от спроса. Поскольку люди ориентируются на приобретение земли с оформленными документами и проложенными коммуникациями, то и предложения соответствуют этим критериям.

На фоне общей стагнации, на рынке недвижимости, некоторый застой наметился и на рынке земли. Однако это проблема в основном девелоперов, застройщиков, а не конечных покупателей. Коммерческая земля не продается активно, даже с соблюдением законодательных норм по оформлению документов.

Наиболее перспективными районами для строительства коммерческих объектов можно считать северное и южное направление.



Объем предложений свободных земель по географическому положению в Московской области.

Сегодня городской округ Химки считается одним из самых инвестиционно-привлекательных и перспективных районов Московской области. Он стал признанным лидером Московской области по капиталовложениям и объемам капитального строительства и вошел в пятерку самых развитых территорий области. На территории Химок расположено большое количество производственно-промышленных предприятий самого различного профиля, логистических комплексов, представительств и офисов российских и международных компаний. Участки промышленного назначения расположенные в Химках обладают большой инвестиционной привлекательностью, которая обусловлена разными факторами, в том числе расположением в исторически сложившемся торгово-транспортном коридоре, соединяющем Москву и Санкт-Петербург, уникальным соседством с международным аэропортом Шереметьево и грузовым терминалом Шереметьево Карго, наличием квалифицированной рабочей силы и хорошей транспортной доступностью.

Действующие Ленинградское, Международное, Шереметьевское, Дмитровское, Новое шоссе обеспечивают отличную доступность участков в Химках. В 2018 году планируется завершение строительства и ввод в эксплуатацию новой скоростной трассы Москва – СПб. Так же, в ближайшей перспективе, запланировано расширение Ленинградского шоссе. Реализация этих проектов приведет к тому, что в ближайшее несколько лет, продажа земельных участков промышленного назначения в городском округе Химки будет самым востребованным

предложением на земельном рынке Подмосковья.

Все вышеперечисленное обуславливает высокий потенциал развития и освоения данных территорий. Участки находятся в зоне развитой инфраструктуры, примыкая или располагаясь в незначительной удаленности от коммуникаций, подъездных дорог и населенных пунктов. Эти факторы являются определяющими при выборе мест, подходящих для строительства складских объектов, производственных предприятий, административных зданий и сооружений.

Производственно-складская недвижимость

	2013 год	2014 год	I кв. 2015 года	2015 год	I кв. 2016 года	Прогноз на 2016 год
Общее предложение на конец периода, класс А, млн. кв. м	7,18	8,78	9,14	9,47	9,69	10,27
Объем нового строительства, млн. кв. м	0,93	1,6	0,36	0,69	0,21	0,8
Объем заключенных сделок, млн. кв. м	1,23	0,94	0,28	1,20	0,25	1,000
Средняя ставка аренды, руб./кв. м /год	-	4300	4600	4200	4100	4000-4200
Доля свободных площадей, %	1,3	8,8	10,9	11,2	11,1	11-12
Ставка капитализации, %	11	12,5-13	12,5	12,5-13	12,75	12,5-13

В настоящий момент спрос в большей степени направлен на оптимизацию текущих контрактов – идёт переезд с дорогих площадей, арендованных по долларovým ценам, либо перезаключение договоров по актуальным рыночным ставкам. Эта тенденция отражается в рыночных показателях – отрицательная динамика поглощения при достаточно высоких объёмах сделок. В результате на рынке продолжает сохраняться большой объём вакантных площадей, который, в свою очередь, удерживает ставки аренды на низком уровне. Ситуация начнёт постепенно меняться вместе с растущей активностью федеральных ритейл сетей.

Предложение

212 тыс. кв. м было введено в эксплуатацию в Московской области в I кв. 2016, что соответствует среднему объёму I-III кварталов прошлого года. 82% введённых складов строились под конечных пользователей и их ввод не отразился на вакансиях. Подавляющая часть объектов представляет собой строительство под заказчика, в т. ч. склады, построенные конечными пользователями под собственные нужды. Самыми крупными среди них стали:

- РЦ Daimler в рамках комплекса PNK-Северное Шереметьево (девелопер PNK Group) площадью 51 тыс. кв. м;
- РЦ компании «Магнит» в Дмитровском районе площадью 59 тыс. кв. м.

В прошедшем квартале в структуре нового строительства вновь появились спекулятивные проекты, но их доля составила лишь 18% и существенного влияния на рыночную конъюнктуру не оказала. 581 тыс. кв. м новых складов ожидается к вводу в эксплуатацию до конца 2016 53% из них строятся под конкретных клиентов, а остальные 47% доступны рынку. Таким образом, общий объём строительства в 2016 может составить 793 тыс. кв. м, что на 14% выше результатов 2015. Тем не менее, данная цифра может быть скорректирована в меньшую сторону девелоперами в зависимости от динамики спроса в течение года.

Спрос

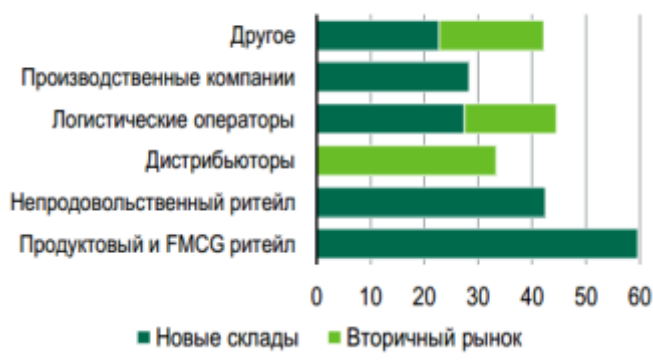
250 тыс. кв. м складских помещений было арендовано и куплено в Московской области в

Структура нового строительства, %



течение I кв. 2016, что в 1,7 раза выше, чем в предыдущем квартале. Доля форвардных сделок в структуре спроса остаётся минимальной (14%). Подавляющее число транзакций (86%) относится к уже построенным объектам. Большая часть площадей (72%) в I кв. 2016 была арендована в новых объектах, остальные 28% сделок – помещения вторичного рынка. Тем не менее, за последний год среднее соотношение этих двух сегментов составляет 50:50. При этом средний размер сделок по новым объектам больше аналогичного показателя на вторичном рынке.

Структура сделок по бизнес сектору: новые склады и вторичный рынок: тыс. кв. м



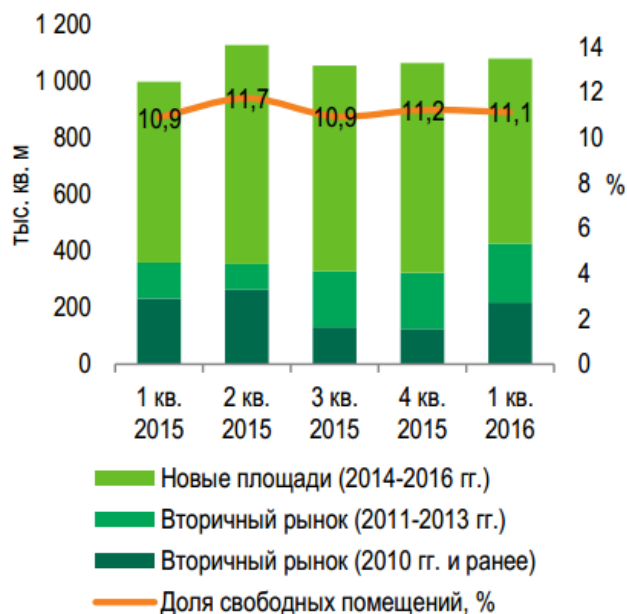
Крупнейшими сделками прошедшего квартала стали:

- аренда компанией О'кей 59 тыс. кв. м в проекте Логопарк Север 2 (девелопер Девелопмент);
- аренда компанией Castorama 42 тыс. кв. м в проекте РНК-Чехов 3 (девелопер РНК Group).

Свободные площади

В I кв. 2016 г. общая площадь свободных помещений составила 1,07 млн. кв. м (1,062 млн. кв. м в IV кв. 2015 г.). В результате доля свободных помещений в общем предложении качественных складских объектов не изменилась и составляет 11,1%. В структуре вакансии стало меньше новых объектов, а их место заняли объекты вторичного рынка – их доля в общем объёме вакантных площадей выросла на с 30% в IV кв. 2015 до 39% в I кв. 2016.

Динамика и структура свободных площадей, тыс. кв. м, %



Коммерческие условия

Среднее взвешенное значение базовой ставки аренды снизилось на 2,3% и составило 4 100 руб. за кв. м в год:

- для готовых зданий этот показатель составляет 4 200 руб. за кв. м;
 - для строящихся объектов – 4 000 руб. за кв. м
- Цены продажи существенно различаются в зависимости от объекта и типа сделки:
- проекты по форвардным сделкам предлагаются по 30–35 тыс. руб./кв. м;
 - цены на готовые новые здания находятся в диапазоне 35–40 тыс. руб. за кв. м;
 - объекты вторичного рынка могут предлагаться на уровне 40–45 тыс. руб. за кв. м.

Предложения на рынке продаж производственно-складских баз в г. Химки Московской области

№	Назначение	Месторасположение	Площадь	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
1	Производственно-складские здания	Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2	56 581	1 249 975 656	22 092	http://khimki.cian.ru/sale/commercial/147330205/
2	Производственно-складские здания	Московская область, г. Химки, ул. Союзная, д. 11	3 600	65 000 000	18 056	http://khimki.cian.ru/sale/commercial/14443487/
3	Производственно-складские здания	Московская область, г. Химки, ш. Вашутинское, д. 10А	5 300	200 000 000	37 736	http://khimki.cian.ru/sale/commercial/147487045/
4	Производственно-складские здания	Московская область, г. Химки, ул. Заводская	1200	44 870 000	37 392	http://khimki.cian.ru/sale/commercial/14508770/
5	Производственно-складские здания	Московская область, г. Химки, Клязьма, рядом с Шереметьево	271	12500000	46 125	http://khimki.cian.ru/sale/commercial/148016383/
Минимальное значение					18 056	
Максимальное значение					46 125	
Среднее значение					32 280	

Вывод: Диапазон цен на производственно-складские базы в г. Химки (здания баз находятся в хорошем или рабочем состоянии, базы со зданиями **в неудовлетворительном состоянии на рынке не представлены**) составляет от 18 056 до 46 125 за 1 кв.м., среднее значение – 32 280 руб./кв.м. (цены приведены с учетом стоимостей земельных участков относящихся к аналогам и со всеми базовыми коммуникациями).

Предложения на рынке продаж земельных участков под производственно-складские объекты в г. Химки Московской области

№	Назначение	Месторасположение	Площадь	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
1	Земельный участок для строительства производственно-складских объектов	Московская область, городской округ «Химки», р-н Подрезково	30 000,00	180 000 000,00	6 000	http://khimki.cian.ru/sale/suburban/144045436/
2	Земельный участок для строительства производственно-складских объектов	городской округ Химки	252 300,00	1 148 916 928	4 554	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-himki-139492997/

№	Назначение	Месторасположение	Площадь	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
3	Земельный участок для строительства производственно-складских объектов	Московская область, г. Химки	24 900,00	98 443 000,00	3 954	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-himki-sheremetevskoe-shosse-142260571/
4	Земельный участок для строительства производственно-складских объектов	Московская область, городской округ «Химки», вблизи н.п.Кирилловка	20 000,00	80 000 000,00	4 000	http://khimki.cian.ru/sale/suburban/149060634/
5	Земельный участок для строительства производственно-складских объектов	Московская область, городской округ «Химки», вблизи н.п.Клязьма	10 000,00	25 000 000,00	2500	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-klyazmatarbeevo-147902104/
Минимальное значение					2 500	
Максимальное значение					6 000	
Среднее значение					4 202	

Вывод: диапазон цен на земельные участки под производственно-складские базы в г. Химки составляет от 2 500,00 до 6 000,00 за 1 кв.м., среднее значение – 4 202 руб./кв.м.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №256, а также Стандартами РОО, процедура оценки рыночной стоимости проводится с использованием трех подходов:

- доходного подхода;
- затратного подхода;
- сравнительного подхода.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать указанные подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Затратный подход

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

Главным методообразующим принципом затратного подхода является принцип замещения. Согласно этому принципу, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем за приобретение прав на земельный участок и строительство на нем аналогичного здания.

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости – спроса и предложения, замещения, вклада.

Основным условием применения сравнительного подхода является активность рынка недвижимости и доступность качественной информации о недавних и надежных сделках с аналогичными объектами.

Доходный подход

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

Капитализация дохода – процесс приведения (пересчета) ожидаемого потока будущих доходов к единой величине, равной их суммарной текущей (сегодняшней) стоимости.

Согласно доходному подходу стоимость объекта недвижимости определяется его потенциальной способностью приносить доход.

Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания (стоимость объекта недвижимости определяется сегодняшней (текущей стоимостью) всех его будущих доходов) и принцип замещения (максимальная стоимость не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной полезностью).

Процедура определения стоимости предполагает использование конкретного метода, входящего в состав того или иного подхода. Оценщики вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Метод оценки представляет совокупность и последовательность применения специфических приемов и инструментов, расчетов, аналитических выкладок, а также корректировок.

Оценщики для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

13. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

13.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

В общем случае, процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги²:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Минимуществом России³, изложены следующие методы оценки земельных участков:

²п. 24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014

³«Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 г.

- метод сравнения продаж;
- метод распределения;
- метод выделения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

К сравнительному подходу относится метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения; к доходному подходу - метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или затрат на замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. Отнесение методов к тому или иному методологическому подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

При выполнении настоящей работы, Оценщики использовали метод сравнения продаж (в терминологии ФСО №7 - метод корректировок). Отсутствие достаточного количества аналогов не позволяет применить методы регрессионного анализа и методы качественного анализа.

Данный метод применяется для оценки земельных участков как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

В рамках метода сравнения продаж произведены следующие действия:

- исследование земельного рынка г. Москва (ЮЗАО), сбор информации о сделках и предложениях по покупке или продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому;
- проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (цена за единицу площади);
- сравнение сопоставимых земельных участков с оцениваемым по элементам сравнения (категория земли, разрешенное использование, местоположение, масштаб) и внесение корректировок в цены сравниваемых объектов относительно оцениваемого по каждому элементу сравнения;
- сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение.

Выбор объектов-аналогов.

При поиске информации о сделках и предложениях к продаже Оценщиками были отобраны участки, расположенные в г. Химки, которые по своим основным параметрам (категория земли, разрешенное использование) могут рассматриваться как сопоставимые объекты.

Оцениваемые здания расположены в границах земельного участка площадью 51 305,0 кв.м. Земельный участок принадлежит собственнику здания на праве собственности.

Оценщиками были подобраны 4 участка-аналога категории земель – земли населенных пунктов, для строительства коммерческих объектов.

Все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по условиям финансирования, условиям и времени продажи (предложения).

Краткая характеристика объектов-аналогов и расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж представлены в таблице 10, 11

Табл. 10. Описание объектов-аналогов

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Категория	земли населенных пунктов	земли поселений	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земли	для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов и производственно-складских объектов	для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов, производственно-складских объектов и объектов транспортной инфраструктуры	под многофункциональный торгово-технический комплекс	объекты коммунального и складского назначения: производственные и строительные базы, склады, производство, автосервисы, объекты оптовой торговли, магазины стройматериалов, объекты по обработке втор. сырья
Описание	Земельный участок для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов и производственно-складских объектов, все коммуникации, имеется удобный подъезд	Земельный массив общей площадью 25,23 га в 10 км от МКАД по Ленинградскому шоссе у г. Химки мкр. Сходня. Коммуникации проходят по границе. Участок расположен вдоль федеральной трассы Москва - Санкт-Петербург. Возможно разделение и продажа частями от 2 га. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов, производственно-складских объектов и объектов транспортной инфраструктуры	Земельный участок 2,49 Га по Ленинградскому шоссе в 10 км. от МКАД. Коммуникации по границе	Земельный участок под объекты коммунального и складского назначения: производственные и строительные базы, склады, производство, автосервисы, объекты оптовой торговли, магазины стройматериалов, объекты по обработке втор. сырья, ровный, все коммуникации, имеется удобный подъезд
Место расположения	Московская область, городской округ «Химки», вблизи н.п. Шереметьево (1,5 км. от трассы)	Московская область, городской округ «Химки», вдоль федеральной трассы Москва - Санкт-Петербург	Московская область, г. Химки, вдоль Шереметьевского шоссе	Московская область, городской округ «Химки», р-н Подрезково, вдоль Ленинградского шоссе
Общая площадь, кв.м.	10 000,00	252 300,00	24 900,00	30 000,00
Цена предложения, руб.	25 000 000,00	1 148 916 928	98 443 000,00	180 000 000,00
Цена предложения, руб./кв. м.	2 500	4 554	3 954	6 000
Источник информации	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheski-e-zemli-klyazmasterbevo-147902104/	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheski-e-zemli-himki-139492997/	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheski-e-zemli-himki-sheremetevskoe-shosse-142260571/	http://khimki.cian.ru/sale/suburban/144045436/

Табл. 11. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения, руб./кв. м.	руб./кв. м		2 500	4 554	3 954	6 000
1. Качество передаваемых прав						
1.1. Обременение		Ипотека в силу закона (учитывая цель и задачу оценки, при расчетах не учитывается)	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2 500	4 554	3 954	6 000
1.2. Качество прав на земельный участок		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2 500	4 554	3 954	6 000
2. Условия финансирования		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2 500	4 554	3 954	6 000
3. Особые условия		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2 500	4 554	3 954	6 000
4. Условия рынка		-	-	-	-	-
4.1. Изменение цен во времени			июл.16	июл.16	июл.16	июл.16
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
<i>Скорректированная цена</i>	<i>руб./кв.м</i>		<i>2 500</i>	<i>4 554</i>	<i>3 954</i>	<i>6 000</i>
<i>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i>			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-35,00%	-35,00%	-35,00%	-35,00%
			-875,0	-1593,9	-1383,9	-2100,0
<i>Скорректированная цена на условия сделки</i>	<i>руб./кв.м</i>		<i>1 625</i>	<i>2 960</i>	<i>2 570</i>	<i>3 900</i>
<u>5. Категория земель</u>		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена на условия сделки</i>			<i>1 625</i>	<i>2 960</i>	<i>2 570</i>	<i>3 900</i>
<u>6. Вид разрешенного использования</u>		Для эксплуатации существующих зданий	для размещения объектов обслуживания, административно- деловых объектов и производственно- складских объектов	для размещения объектов обслуживания, административно- деловых объектов, производственно- складских объектов и объектов транспортной инфраструктуры	под многофункциональный торгово-технический комплекс	объекты коммунального и складского назначения: производственные и строительные базы, склады, производство, автосервисы, объекты оптовой торговли, магазины стройматериалов, объекты по обработке втор. сырья
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена на условия сделки</i>	<i>руб./кв.м</i>		<i>1 625</i>	<i>2 960</i>	<i>2 570</i>	<i>3 900</i>
<u>7. Местоположение</u>						

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
<i>7.1. Местоположение</i>		Московская область, г. Химки, Северная промышленно-коммунальная зона (1,5 км. от трассы)	Московская область, городской округ «Химки», вблизи н.п. Шереметьево (1,5 км. от трассы)	Московская область, городской округ «Химки», вдоль федеральной трассы Москва - Санкт-Петербург	Московская область, г. Химки, вдоль Шереметьевского шоссе	Московская область, городской округ «Химки», р-н Подрезково, вдоль Ленинградского шоссе
Корректировка	%		0,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		1 625	2 338	2 030	3 081
<i>7.3. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту</i>		отличный подъезд	отличный подъезд	отличный подъезд	отличный подъезд	отличный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		1 625	2 338	2 030	3 081
8. Физические характеристики						
<i>8.1. Площадь земельного участка</i>	кв. м	51 305,00	10 000,00	252 300,00	24 900,00	30 000,00
Корректировка			-13,02%	14,55%	-5,98%	-4,47%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		1 413	2 679	1 909	2 943

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
8.2. Состояние участка		Ровный, форма участка вытянутая вдоль железнодорожных путей и изломанная (в местах излома стоят капитальные здания), имеется большая разгрузочная площадка, свободная от застройки	Ровный, форма участка близка к прямоугольной	Ровный, форма большей части участка близка к прямоугольной	Ровный, форма участка близка к прямоугольной	Ровный, форма участка близка к прямоугольной
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		1 413	2 679	1 909	2 943
9. Дополнительные характеристики						
9.1. Ограничения, обременения		без обременений	без обременений	без обременений	без обременений	без обременений
Корректировка,	руб.		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		1 413	2 679	1 909	2 943
9.2. Доступные инженерные коммуникации		по границе	электроснабжение	по границе	по границе	электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение
Корректировка,	руб.		-15,00%	0,00%	0,0%	-25,0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		1 201	2 679	1 909	2 207

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
<i>Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода</i>	<i>руб./кв. м.</i>			<i>1 999,00</i>		
<i>Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода</i>	<i>руб.</i>			<i>102 559 000,00</i>		

Источник: расчеты Оценщиков

Расчет стоимости Объекта оценки с применением метода корректировок

Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому объекту на дату оценки, выполнялись корректировки цен предложений объектов-аналогов по каждому из ценообразующих факторов (каждой позиции элементов сравнения), характерному для рынка земельных участков.

Корректировки объектов проводились по следующим показателям, приближающим выбранные объекты-аналоги к оцениваемому объекту:

- поправка на торг;
- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка (дата предложения);
- местоположение и окружение;
- физические характеристики, в том числе:
- категория земель;
- разрешенное использование;
- площадь (масштаб);
- транспортная доступность;
- наличие инженерных коммуникаций.

В качестве окончательного решения о величине рыночной стоимости, определенной с применением сравнительного подхода, принималось взвешенное значение.

Обоснование вносимых поправок. Комментарии к таблице 13.

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки производятся от объекта-аналога к Объекту оценки, корректируются цены аналогов, то есть в процессе корректировки определяется, сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и Объект оценки.

Объем передаваемых прав. Оценке подлежит право собственности на земельный участок. По подобранным участкам-аналогам продаже подлежит также право собственности.

Корректировка не вводилась.

Условия финансирования. Данная корректировка предполагает учет специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и Объекту оценки, присущи типичные условия финансирования. Корректировка равна нулю.

Условия продажи по всем объектам-аналогам являются рыночными, следовательно, корректировка равна нулю.

Условия рынка (время продажи). Данная поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты-аналоги сопоставим с датой оценки (25 августа 2016). Корректировка не требуется.

Условия предложения. Поправка на торг сделана с учетом того, что реальная цена предложения несколько отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя).

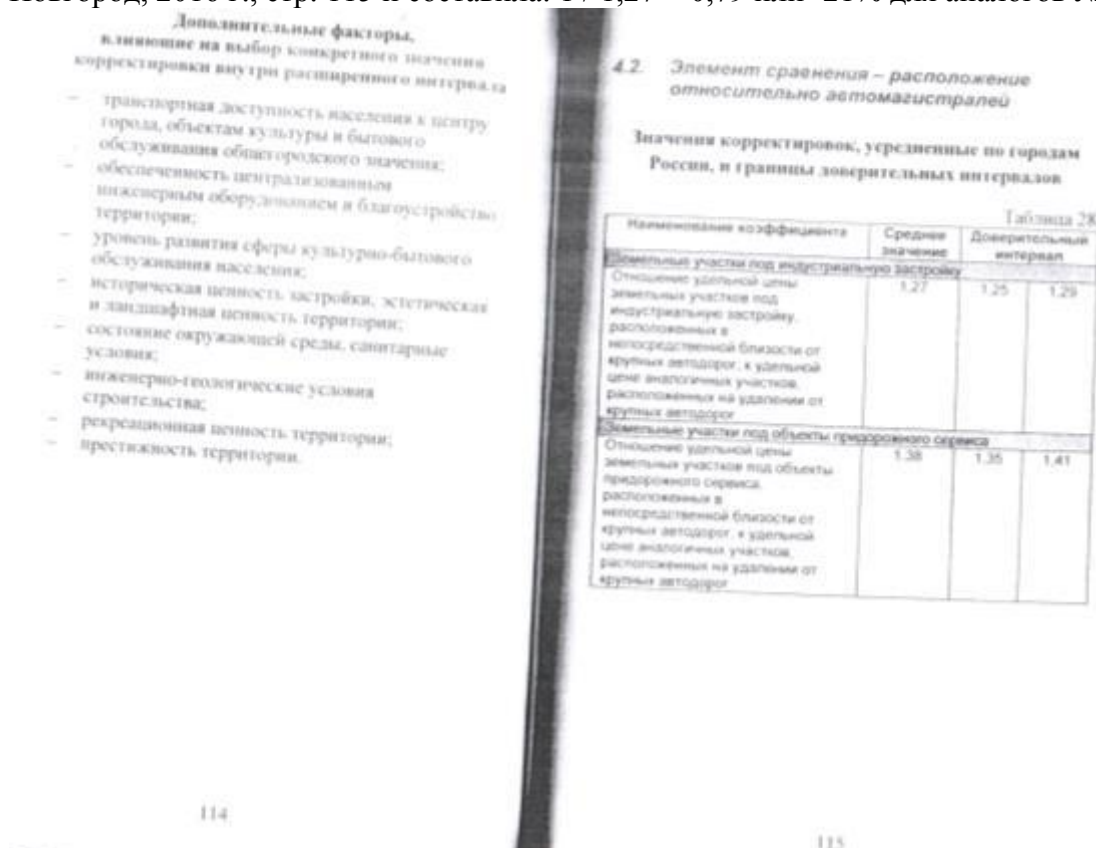
Оценщиком были проведены переговоры с риэлторами города Химки Московской области, реализующими в числе прочего и земельные участки под коммерческую застройку (ООО «Капитал Недвижимость», тел. 8 (495) 729-88-05; АН Квартирный Вопрос, тел. +7 (495) 545-73-33; АН Уютный дом, тел. +7 (495) 532-6444), в результате которых было выявлено, что скидка на торг для земельных участков под производственно-складские здания может достигать 35%, а в ряде случаев и более. Учитывая информацию, размещенную на сайте в сети Интернет: <http://berkshire-ag.com/articles.html?id=40> (статья «Эпоха больших дисконтов»), а также местоположение аналогов, скидка на торг принимается на уровне максимального значения -35%.

Корректировка на категорию земли. Все подобранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, относятся к земельным участкам категории – земли населенных пунктов, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на разрешенное использование. Все подобранные объекты-аналоги предназначены для строительства коммерческих объектов (производственно-складских), способных приносить прибыль. Объект оценки используется для эксплуатации производственной базы. Таким образом, учитывая сопоставимость по данному параметру объектов-аналогов и объекта оценки, корректировка не вводилась.

Местоположение и окружение. Важным фактором в формировании стоимости объектов недвижимого имущества является местоположение и окружение земельного участка. Объект оценки расположен в г. Химки, как и все аналоги. Объект оценки, как и аналог №1 расположены в глубине промзон в 1,5 км. от ближайших автомобильных трасс, а аналоги №2,3,4 расположены вдоль оживленных автотрасс (Ленинградское и Шереметьевское шоссе).

Корректировка на близость автотрассы вводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г., стр. 115 и составила: $1 / 1,27 = 0,79$ или -21% для аналогов №2,3,4.



Площадь (масштаб).

Площадь земельного участка оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого участка, тем он, как правило, стоит дешевле по сравнению с аналогичным по назначению, но меньшей площади.

В «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г., стр. 176 представлены средние значения масштабного фактора в зависимости от диапазона.

Матрицы коэффициентов

Таблица 5

Земельные участки под индустриальную застройку

Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

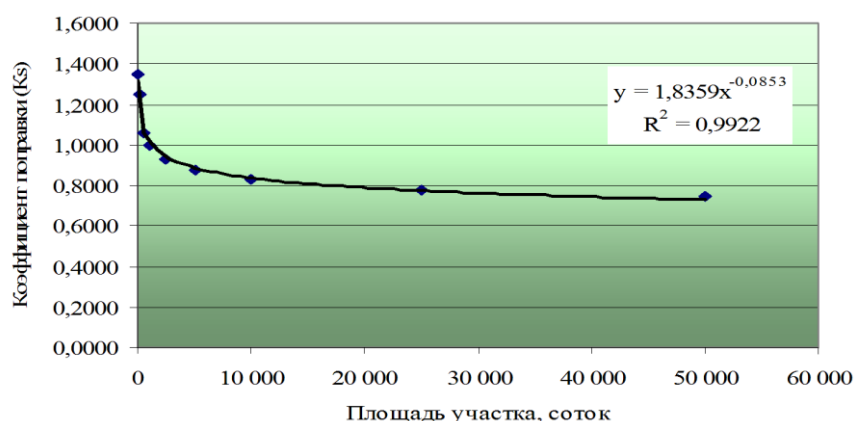
Также, в открытых источниках информации, имеется статистическое исследование зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка, которое провел А.Д. Власов⁴.

Табл. 12. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

⁴ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент корректировки;
 S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\% , \text{ где:}$$

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;
 C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Корректировка в данном случае принимается на основании расчетов по формулам, приведенным выше.

Табл. 13. Расчет корректировки на площадь для земельного участка площадью

Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Расчетное значение коэффициента поправки	Размер корректировки на площадь, %
Аналог №1	10 000	0,836853	-13,02%
Аналог №2	252 300	0,635427	14,55%
Аналог №3	24 900	0,774200	-5,98%
Аналог №4	30 000	0,761992	-4,47%

Транспортная доступность.

Корректировка не требуется, так как объекты-аналоги обладают сопоставимой транспортной доступностью с Объектом оценки. Подъездные дороги имеют твердое (асфальтовое) покрытие.

Корректировка на наличие коммуникаций.

Наличие или отсутствие коммуникаций существенно влияет на стоимость земельных участков. Увеличение стоимости в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Транспортные подъездные пути – 5-15%

Электроэнергия – 10-20%

Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.

Источник: <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

К оцениваемому земельному участку из коммуникаций подведены сети электроснабжение, водоснабжения и канализации, но они все отключены, поэтому считаем, что коммуникации по границе. У объектов-аналогов №2,3 коммуникации проходят по границе, корректировка составляет 0%. У аналога №1 имеется электроснабжение, корректировка составила -15% (среднее значение из диапазона). У аналога №4 имеется электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение, корректировка составила -25%.

13.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Расчет стоимости затрат на замещение на базе стоимости воспроизводства может быть выполнен тремя основными методами: методом сравнительной единицы (методом квадратных или кубических метров), поэлементным методом (методом разбивки по компонентам, методом с агрегированных затрат) и методом количественного анализа (количественным методом).

Метод сравнительной единицы – восстановительная стоимость рассчитывается как произведение

затрат на квадратный (кубический) метр *сопоставимого* здания с учетом ряда поправок на общую площадь (объем) *оцениваемого* здания.

При определении затрат расчетным путем применяют различные справочники по стоимости строительства, таблицы повышающих коэффициентов для основных видов строительных работ (официальные данные, утвержденные и изданные в установленном порядке) и данные о ценах на строительные материалы на период строительства.

Поэлементный метод – восстановительная стоимость рассчитывается так же, как и в методе сравнительной единицы, но для отдельных элементов здания.

Метод количественного анализа – восстановительная стоимость рассчитывается на основе полной сметы воспроизводства оцениваемого объекта.

В рамках затратного подхода использован метод сравнительной стоимости единицы на основе укрупненных показателей.

Метод сравнительной единицы

Оценщиком производился расчет стоимости замещения объекта методом сравнительной единицы (методом квадратных или кубических метров).

Учитывая года постройки зданий, оценщиком принято решение при расчете стоимости замещения объекта оценки использовать сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС).

Способ расчета с применением Сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС) для переоценки основных фондов, утвержденных Госстроем СССР в 1971 г., в которых стоимостные показатели даны в ценах 1969 г. используется с учетом сравнения характеристик оцениваемого объекта и объекта-аналога по Сборнику.

$$V_0 = (V_{B69} + \sum \Delta V_{i69}) \times I_0 / I_{69} \times V,$$

V_{B69} - удельное значение базисного укрупненного показателя восстановительной стоимости (УПВС) в ценах 1969 г.;

$\sum \Delta V_{i69}$ - i-ая поправка к удельному показателю восстановительной стоимости в ценах 1969г.;

I_0 / I_{69} – индексы цен на строительство зданий и сооружений в рассматриваемом периоде и в базовом 1969 г.

V – в зависимости от используемой таблицы количественная характеристика объекта оценки (строительный объем, площадь, протяженность, количество).

Переход от цен базисного года к текущему, делается с помощью индексов удорожания, а последние, в свою очередь, определяются с учетом фактических биржевых цен на материалы, энергоносители и труд. Индекс перехода рассчитывался с использованием сборника КО-Инвест «Индексы цен в строительстве» №93 за 2015 г.: $130,85 * 1,18 * (115,741 / 110,394) = 161,88$, где 130,85 – индекс перевод цен с 1984 по 01.10.2015 г.; 1,18 – индекс перевода цен из уровня 1969 в уровень 1984 года; 115,741 – индекс цен на строительные-монтажные работы на июнь 2016 г.; 110,394 - индекс цен на строительные-монтажные работы на сентябрь 2015 г.

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

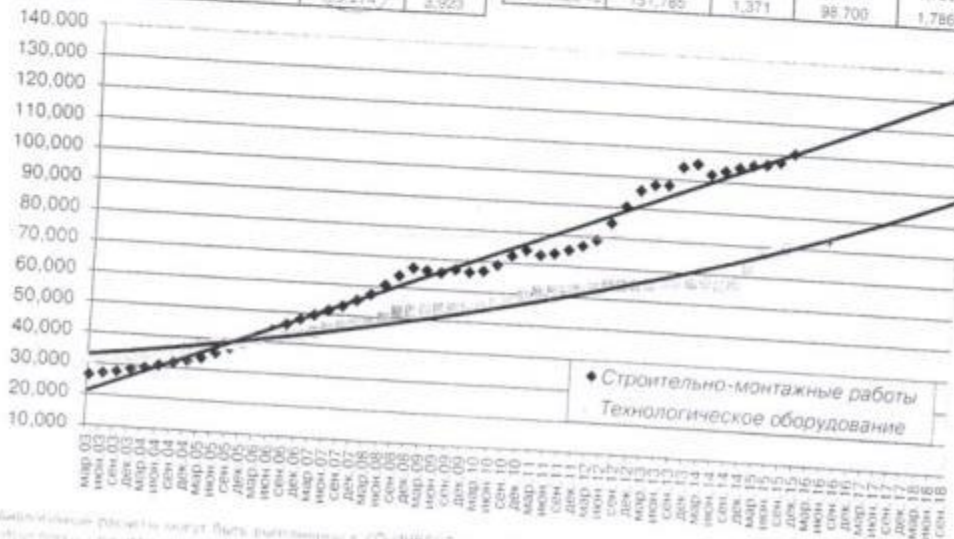
на 01.10.2015 года, по сравнению со сметными ценами 1984 года, без НДС

Для регионов с севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые отмечены знаком "+", следует дополнительно применить повышающий коэффициент 1,2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых элементов и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сандвич»	вытяжных конструкций	панелей «сандвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железобетона и стали	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах		стали	железобетона и стали	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины	
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия*	112,979	116,407	147,111	145,561	153,679	156,486	146,149	133,512	170,648	131,270
Республика Коми (южнее Полярного круга)	115,057	118,747	158,188	93,427	148,867	157,873	141,237	135,757	166,378	119,346
Республика Коми (север. Полярного кр.)*	115,057	118,747	158,188	93,427	148,867	157,873	141,237	135,757	166,378	119,346
Архангельская область (южнее Поляр. кр.)	117,088	110,237	152,145	136,412	146,587	150,701	140,460	130,878	157,104	129,611
Архангельская область (север. Поляр. кр.)	117,088	110,237	152,145	136,412	146,587	150,701	140,460	130,878	157,104	129,611
Вологодская область	108,316	107,339	138,573	123,589	138,117	141,932	133,058	124,649	147,177	109,322
Мурманская область*	112,387	114,505	166,908	97,330	152,567	154,415	146,150	145,337	161,579	116,183
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	132,766	139,658	183,404	136,830	177,785	182,958	166,945	152,304	190,169	137,820
Ленинградская область	144,624	149,750	215,482	134,006	192,338	200,619	186,298	163,078	207,166	147,001
Новгородская область	117,903	124,516	156,216	130,830	151,234	161,619	149,653	136,090	167,623	117,066
Псковская область	102,039	105,007	131,503	108,742	130,728	133,487	125,512	120,818	146,540	101,528
Центральный район										
Брянская область	104,343	113,381	127,886	126,909	135,124	145,978	130,169	120,167	145,590	106,104
Владимирская область	117,260	121,821	144,334	123,874	142,114	150,714	136,225	124,718	153,030	117,899
Ивановская область	114,457	118,293	139,192	128,863	142,894	148,894	134,536	126,100	158,794	116,393
Калужская область	113,825	113,653	145,352	121,840	144,764	152,205	138,770	127,275	151,701	115,581
Костромская область	96,326	98,790	120,165	104,202	124,133	133,993	117,918	114,870	134,061	103,899
г.Москва	149,929	169,375	232,500	150,124	213,982	212,014	199,088	172,144	230,041	163,391
Московская область	130,850	142,754	174,653	156,467	179,700	177,699	164,639	146,704	179,017	135,027
Орловская область	108,656	116,942	140,329	116,426	145,013	151,868	138,658	127,022	151,919	105,711
Рязанская область	104,484	105,630	129,235	124,845	134,981	141,284	127,988	122,056	143,223	103,068
Смоленская область	102,021	107,647	130,252	125,230	137,799	143,418	133,727	121,504	152,164	107,533
Тверская область	107,400	116,851	147,666	116,742	148,169	154,435	144,179	132,561	163,338	113,062
Тульская область	116,166	117,307	147,769	138,435	148,148	154,514	143,351	130,164	156,906	113,870
Ярославская область	112,953	113,009	139,982	113,289	140,509	146,535	135,549	124,580	150,322	114,398
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	113,278	100,125	136,771	111,941	128,673	132,598	122,285	113,409	137,936	104,855
Республика Мордовия	104,601	104,534	132,965	116,863	131,899	138,373	127,808	120,058	149,015	107,807
Чувашская Республика	110,800	109,214	144,147	118,634	140,612	145,053	133,912	122,003	145,361	110,068
Кировская область	110,617	112,596	140,875	120,168	141,460	146,817	136,051	127,841	156,655	114,024
Нижегородская область	104,313	107,899	121,670	119,732	123,473	134,801	123,523	112,471	139,458	110,100
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	107,486	107,491	129,830	135,897	138,368	139,650	125,679	117,430	146,773	113,755
Воронежская область	105,075	114,580	136,755	132,816	143,750	149,817	136,186	127,192	152,564	114,217
Курская область	106,975	114,626	138,671	114,107	141,416	148,992	136,931	126,263	150,240	116,899
Липецкая область	95,441	102,664	119,689	104,452	122,350	127,734	119,686	115,925	136,194	100,526
Тамбовская область	103,582	110,272	131,484	121,410	135,864	141,413	131,588	122,197	152,067	107,465
Поволжский район										
Республика Калмыкия	100,208	99,225	121,982	120,812	120,550	124,087	116,494	116,866	124,901	102,673
Республика Татарстан	116,997	124,765	175,497	104,568	160,231	163,495	156,081	143,556	167,068	121,387
Астраханская область	96,137	103,290	124,339	106,566	127,909	139,502	125,167	118,882	145,848	105,324
Волгоградская область	116,312	117,541	159,177	128,572	151,196	158,803	147,435	133,681	165,105	126,648
Ленинградская область	113,722	119,400	149,508	119,736	144,873	157,888	140,342	128,302	157,781	113,636
Самарская область	104,940	105,632	124,305	147,695	135,452	143,864	134,411	119,103	143,983	109,557
Саратовская область	103,807	104,805	130,679	144,223	127,163	134,635	129,168	117,526	135,503	99,283
Ульяновская область	109,787	111,261	139,915	122,740	140,117	145,537	137,546	127,402	158,447	113,512

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2015-2018 гг. (с учетом НДС)

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 03	26.192	4,338	31.511	2,362	Март 11	73.088	-1,636	61.272	3,371
Июнь 03	26.994	3,062	32.047	1,701	Июнь 11	73.083	1,087	61.403	0,213
Сентябрь 03	27.726	2,712	32.797	2,340	Сентябрь 11	75.224	1,815	61.853	0,733
Декабрь 03	28.685	3,458	33.148	1,070	Декабрь 11	76.802	2,097	62.424	0,923
Март 04	29.495	2,824	34.050	2,570	Март 12	78.829	2,640	62.157	1,174
Июнь 04	30.489	3,370	35.071	3,150	Июнь 12	84.795	7,569	64.437	2,011
Сентябрь 04	31.664	3,854	35.706	1,811	Сентябрь 12	90.330	6,527	64.659	0,359
Декабрь 04	32.537	2,757	36.330	1,720	Декабрь 12	95.148	5,996	64.675	0,340
Март 05	33.613	3,308	37.508	3,270	Март 13	97.784	2,127	65.715	1,289
Июнь 05	35.459	5,490	38.411	2,408	Июнь 13	99.059	0,281	66.563	1,275
Сентябрь 05	37.279	5,133	38.786	0,977	Сентябрь 13	104.151	6,218	67.075	0,790
Декабрь 05	39.335	5,515	39.298	1,320	Декабрь 13	105.390	1,184	66.905	-0,260
Март 06	41.503	5,512	41.045	4,446	Март 14	102.109	-3,095	67.189	0,425
Июнь 06	43.791	5,513	42.297	3,050	Июнь 14	103.541	1,383	66.308	-1,310
Сентябрь 06	46.062	5,186	41.987	-0,734	Сентябрь 14	104.906	1,319	67.258	1,432
Декабрь 06	48.024	4,256	42.787	1,895	Декабрь 14	105.905	0,951	72.674	8,350
Март 07	49.577	3,234	44.115	3,113	Март 15	106.419	0,486	77.899	6,621
Июнь 07	51.231	3,336	45.461	3,051	Июнь 15	107.369	0,893	76.427	0,938
Сентябрь 07	52.550	3,355	46.381	2,023	Сентябрь 15	110.394	2,817	79.800	1,778
Декабрь 07	54.256	3,845	47.191	1,746	Декабрь 15	112.116	1,615	81.228	1,776
Март 08	57.243	4,105	47.872	1,444	Март 16	113.925	1,589	82.689	1,786
Июнь 08	60.454	5,609	49.800	4,027	Июнь 16	115.715	1,554	83.168	1,786
Сентябрь 08	63.371	5,654	52.124	4,666	Сентябрь 16	117.014	1,540	85.666	1,786
Декабрь 08	65.545	4,186	52.520	0,760	Декабрь 16	119.307	1,517	87.195	1,786
Март 09	68.011	-0,799	53.521	1,906	Март 17	121.039	1,494	88.755	1,786
Июнь 09	68.460	-0,826	53.768	0,458	Июнь 17	122.872	1,472	90.340	1,786
Сентябрь 09	66.815	2,056	53.991	0,419	Сентябрь 17	124.654	1,451	91.954	1,786
Декабрь 09	66.163	-0,975	54.290	0,554	Декабрь 17	126.437	1,430	93.598	1,786
Март 10	66.754	0,900	54.963	1,239	Март 18	128.220	1,410	95.267	1,786
Июнь 10	69.018	3,385	56.375	2,569	Июнь 18	130.002	1,390	96.969	1,786
Сентябрь 10	72.303	4,760	57.036	1,173	Сентябрь 18	131.785	1,371	98.700	1,786
Декабрь 10	74.204	2,767	59.274	3,923					



Выводы и расчеты могут быть выполнены в КО-ИНВЕСТ для объектов в Москве и Московской области, а также в других регионах России. Контактная информация: КО-ИНВЕСТ 2015

Расчет затрат на замещение

Формулу для расчета стоимости затрат на замещение можно представить в следующем виде:

$$ПЗС = ЗС + ПП,$$

где ПЗС – полная стоимость затрат на замещение объекта оценки, руб.;

ЗС – стоимость затрат на замещение объекта оценки, руб.;

ПП – прибыль предпринимателя (с учетом сложившейся ситуации на рынке недвижимости для целей настоящей оценки величина прибыли предпринимателя была принята на основе данных представленных в «Справочнике оценщика недвижимости»⁵. По данным справочника прибыль предпринимателя на активном рынке универсальных производственно-складских объектов составляет 17%.

Часть объектов рассчитывалась путем индексации балансовой стоимости в уровень текущих цен с использованием сборника «Индексы цен в строительстве» №93 за 2015 год.

Для ряда объектов стоимость замещения определена на основании данных сайтов в сети Интернет (имеется информация о продаже новых аналогичных объектов).

Определение накопленного износа

Накопленный износ - это потеря стоимости объекта, которая может происходить в результате физического разрушения, функционального, внешнего устаревания, или комбинации этих источников.

Физический износ - вызываемый постепенной утратой материалами, из которых построен объект, первоначальных качеств, в результате чего ухудшаются их эксплуатационные качества, и снижается их стоимость.

Функциональное устаревание - проявляющееся при несоответствии параметров объекта современным требованиям.

Внешнее (экономическое) устаревание - возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки (внешней по отношению к объекту недвижимости).

Накопленный износ оцениваемых объектов определяется по формуле:

$$I_o = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - U_{\text{функ}}) * (1 - U_{\text{вн}}),$$

где: I_o – накопленный износ;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$U_{\text{функ}}$ – функциональное устаревание;

$U_{\text{вн}}$ – внешнее устаревание.

Определение накопленного износа

Физический износ.

Согласно Методических рекомендаций НСОД⁶. Использовались таблицы удельных весов отдельных конструктивных элементов зданий, соответствующей таблицы Справочника. Каждому конструктивному элементу присвоена величина физического износа по результатам осмотра и в соответствии с вышеуказанными Правилами оценки физического износа зданий, далее с учетом удельных весов конструктивных элементов эти величины пересчитаны в величину износа

⁵ «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 1, часть 2». Лейфер Л.А., 2016г., стр. 74

⁶ Методические рекомендации по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол № 5 от 23.12.2009 г.). Приложение Е. Материалы к 9 Разделу «Признаки износа, количественная оценка конструкций, элементов конструкций жилых, общественных и производственных зданий».

строения. Расчет физического износа оцениваемого здания, в зависимости от физического износа отдельных конструктивных элементов, приведен ниже в таблице

Табл. 14. Расчет физического износа объекта

Здание: бокс № 1- корп. 9 (гараж)				
Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов согласно таблице УПВС	Удельный вес конструктивных элементов фактический	Износ элементов, %	Процент износа к строению, %
Фундаменты	13,00%	13,00%	60,00%	7,80%
Стены и перегородки	22,00%	22,00%	60,00%	13,20%
Перекрытия	23,00%	23,00%	60,00%	13,80%
Кровля	6,00%	6,00%	80,00%	4,80%
Полы	7,00%	7,00%	60,00%	4,20%
Окна и двери	8,00%	8,00%	60,00%	4,80%
Отделочные работы	5,00%	5,00%	90,00%	4,50%
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	15,00%	---	---	---
Прочие	1,00%	---	---	---
Износ физический, %	100,00%	84,00%		53,10%
Износ физический приведенный, %				63,20%

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 15. Расчет физического износа объекта

Здание: бокс № 2- корп. 10				
Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов согласно таблице УПВС	Удельный вес конструктивных элементов фактический	Износ элементов, %	Процент износа к строению, %
Фундаменты	13,00%	13,00%	60,00%	7,80%
Стены и перегородки	27,00%	27,00%	60,00%	16,20%
Перекрытия	22,00%	22,00%	60,00%	13,20%
Кровля	16,00%	16,00%	60,00%	9,60%
Полы	7,00%	7,00%	60,00%	4,20%
Окна и двери	4,00%	4,00%	60,00%	2,40%
Отделочные работы	3,00%	3,00%	90,00%	2,70%
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	7,00%	---	---	---
Прочие	1,00%	---	---	---
Износ физический, %	100,00%	92,00%		56,10%
Износ физический приведенный, %				61,00%

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 16. Расчет физического износа объекта

Здание: корп. 2				
Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов согласно таблице УПВС	Удельный вес конструктивных элементов фактический	Износ элементов, %	Процент износа к строению, %
Фундаменты	10,00%	10,00%	60,00%	6,00%
Стены и перегородки	31,00%	31,00%	60,00%	18,60%
Перекрытия	20,00%	20,00%	60,00%	12,00%
Кровля	16,00%	16,00%	60,00%	9,60%
Полы	8,00%	8,00%	60,00%	4,80%
Окна и двери	4,00%	4,00%	80,00%	3,20%
Отделочные работы	3,00%	3,00%	90,00%	2,70%
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	7,00%	---	---	---
Прочие	1,00%	---	---	---
Износ физический, %	100,00%	92,00%		56,90%
Износ физический приведенный, %				61,80%

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 17. Расчет физического износа объекта

Здание: корп. 3				
Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов согласно таблице УПВС	Удельный вес конструктивных элементов фактический	Износ элементов, %	Процент износа к строению, %
Фундаменты	14,00%	14,00%	60,00%	8,40%
Стены и перегородки	37,00%	37,00%	60,00%	22,20%
Перекрытия	20,00%	20,00%	60,00%	12,00%
Кровля	9,00%	9,00%	60,00%	5,40%
Полы	9,00%	9,00%	60,00%	5,40%
Окна и двери	7,00%	7,00%	80,00%	5,60%
Отделочные работы	1,00%	1,00%	90,00%	0,90%
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	2,00%	---	---	---
Прочие	1,00%	---	---	---
Износ физический, %	100,00%	97,00%		59,90%
Износ физический приведенный, %				61,80%

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 18. Расчет физического износа объекта

Здание: корп. 41				
Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов согласно таблице УПВС	Удельный вес конструктивных элементов фактический	Износ элементов, %	Процент износа к строению, %
Фундаменты	10,00%	10,00%	60,00%	6,00%
Стены и перегородки	31,00%	31,00%	60,00%	18,60%
Перекрытия	20,00%	20,00%	60,00%	12,00%
Кровля	16,00%	16,00%	60,00%	9,60%
Полы	8,00%	8,00%	60,00%	4,80%
Окна и двери	4,00%	4,00%	60,00%	2,40%
Отделочные работы	3,00%	3,00%	90,00%	2,70%
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	7,00%	---	---	---
Прочие	1,00%	---	---	---
Износ физический, %	100,00%	92,00%		56,10%
Износ физический приведенный, %				61,00%

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 19. Расчет физического износа объекта

Здание: корп. 8				
Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов согласно таблице УПВС	Удельный вес конструктивных элементов фактический	Износ элементов, %	Процент износа к строению, %
Фундаменты	10,00%	10,00%	60,00%	6,00%
Стены и перегородки	31,00%	31,00%	60,00%	18,60%
Перекрытия	20,00%	20,00%	60,00%	12,00%
Кровля	16,00%	16,00%	60,00%	9,60%
Полы	8,00%	8,00%	60,00%	4,80%
Окна и двери	4,00%	4,00%	60,00%	2,40%
Отделочные работы	3,00%	3,00%	90,00%	2,70%
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	7,00%	---	---	---
Прочие	1,00%	---	---	---
Износ физический, %	100,00%	92,00%		56,10%
Износ физический приведенный, %				61,00%

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 20. Расчет физического износа объекта

Сторожевая будка № 2 – корп. 29				
Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов согласно таблице УПВС	Удельный вес конструктивных элементов фактический	Износ элементов, %	Процент износа к строению, %
Фундаменты	12,00%	12,00%	60,00%	7,20%
Стены и перегородки	20,00%	20,00%	60,00%	12,00%
Перекрытия	20,00%	20,00%	40,00%	8,00%
Кровля	12,00%	12,00%	60,00%	7,20%
Полы	9,00%	9,00%	60,00%	5,40%
Окна и двери	4,00%	4,00%	40,00%	1,60%
Отделочные работы	17,00%	17,00%	60,00%	10,20%
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	5,00%	---	---	---
Прочие	1,00%	---	---	---
Износ физический, %	100,00%	94,00%		51,60%
Износ физический приведенный, %				54,90%

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 21. Расчет физического износа объекта

Наименование	Процент износа, %
Система кондиционирования и вентиляции воздуха, в количестве 1 единица	40,00%
Ворота откатные, в количестве 1 единица	40,00%
Оборудование для инженерных коммуникаций, в количестве 1 единица	40,00%
1) будка охраны металлическая 1,5 х 1,5 х 2, в количестве 1 единица	40,00%
2) ворота въездные L=7 м., профнастил с забором, в количестве 1 единица	40,00%
3) кран балка г/п 1 тн., в количестве 1 единица	40,00%
4) кран балка г/п 2,5 тн., в количестве 1 единица	40,00%
5) кран мостовой г/п 30 тн., в количестве 1 единица	40,00%
6) кран мостовой г/п 30 тн., в количестве 1 единица	40,00%
7) кран мостовой г/п 30 тн., в количестве 1 единица	40,00%
8) КТП-0,4 кВа, ТМЗ 630/10 1976, в количестве 1 единица	40,00%
незавершенное строение (очистные сооружения) нежилое кирпичное с подвалом и пандусом, примерно S = 490 кв. м.	60,00%
Сооружение металлическое площадь примерно 216 кв.м., высота 4 метра	60,00%

Источник: расчеты Оценщиков

Функциональное устаревание. По результатам обследования признаков функционального устаревания не выявлено (здания представляют собой производственно-складские корпуса, которые могут эксплуатироваться по назначению при устранении физического износа).

Внешнее устаревание (экономическое устаревание)

Внешнее (экономическое) устаревание представляет собой обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменения окружающей

инфраструктуры, законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Величина внешнего устаревания, обусловленного влиянием низкой ликвидности, может быть определена через разность суммы рыночных стоимостей объектов недвижимости и текущей стоимости денежных потоков от их реализации:

$$I_{BH} = \left(1 - \frac{1}{(1+i)^t}\right) \times 100\%,$$

где

I_{BH} - внешнее устаревание, %;

i - ставка дисконтирования, доли единицы;

t - период времени с даты оценки до даты возникновения денежного потока.

Период времени с даты оценки до даты окончательной реализации объектов недвижимости принят равным 2 годам (на основании проведенных интервью с риэлторами одних из крупнейших агентств недвижимости г. Москвы (Московское агентство недвижимости RusREALTY, т. +7 (495) 506 53 48, г. Москва, ул. Воронцовская д.6 стр.2; АН «Азбука жилья», т. 8-985-991-50-68 (г. Москва, пер. Сивцев Вражек, 29/16, этаж 6), учитывая низкую ликвидность объектов оценки (неудовлетворительное состояние объектов оценки, расположение в глубине промышленной зоны, неправильная форма участка) срок экспозиции для аналогичных объектов может составлять до 2-х лет);

Дисконтирование производится на середину указанного выше периода, что подразумевает равномерное поступление денежных средств от частичной реализации основных средств в течение всего периода;

Темп роста рыночной стоимости основных средств в течение их срока реализации принят равным нулю, поскольку в настоящее время в условиях нестабильной экономической ситуации в мире его достоверно спрогнозировать не представляется возможным, кроме того, возможный незначительный рост стоимости будет скомпенсирован увеличением физического износа.

Определение ставки дисконтирования и капитализации

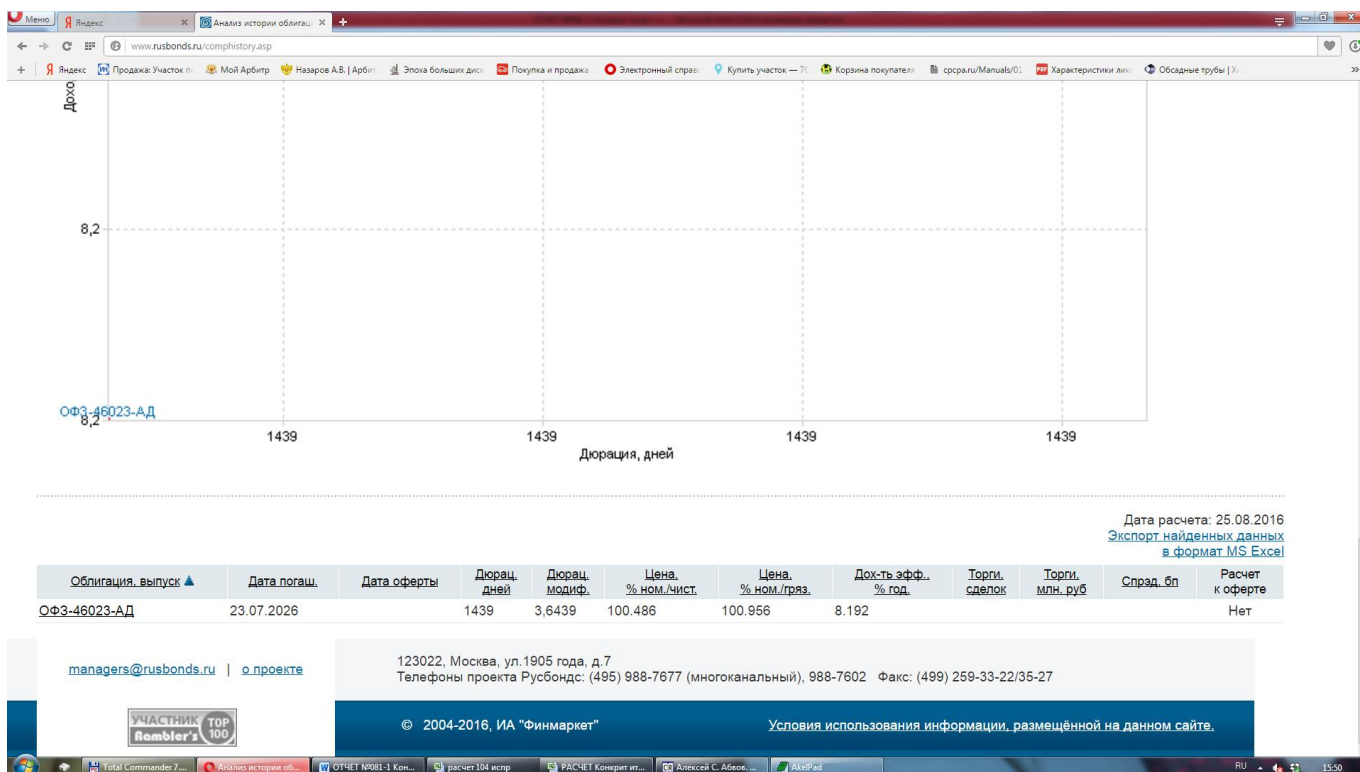
Ставка капитализации используется для расчета текущей стоимости объекта недвижимости на основе прогнозируемого годового дохода. Ставка капитализации определяется как сумма нормы прибыли на доступные альтернативные инвестиционные возможности с сопоставимыми рисками и нормы возврата инвестированного капитала. Из-за отсутствия информации по сопоставимым объектам, достаточной для применения метода рыночной экстракции, ставка капитализации определялась суммированием ставки дисконтирования (нормы отдачи на вложенный капитал) и нормы возврата инвестированного капитала.

Расчет ставки дисконтирования производится методом кумулятивного построения (суммирования). Данный метод предполагает определение базовой безрисковой ставки и премий за риски, связанные с инвестициями в недвижимость, ликвидности данного типа недвижимости и рисками управления этими инвестициями (инвестиционный менеджмент).

В качестве **безрисковой ставки** принята рублевая доходность по ОФЗ-46023 со сроком погашения 23.07.2026 года, которая на дату оценки составила 8,192%.⁷

⁶<http://www.rusbonds.ru>

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А



Премия за риск вложения в недвижимость Инвестирование в недвижимость, приносящую доход, является наиболее прибыльным. Привлекательность приобретения доходной недвижимости заключается в отдаче от инвестиций после погашения операционных расходов. Однако в этом случае выше риск из-за низкой ликвидности недвижимости и длительности срока окупаемости вложенных средств.

Вложения в недвижимость, как и вложения в корпоративные ценные бумаги являются долгосрочными.

Известно, что любое ожидание представляет собой вероятностную категорию. Всегда существует вероятность (риск) неполучения расчетного результата. У разных активов эти риски разные. Например, с точки зрения будущего дохода операции, связанные с недвижимостью, обладают более высоким риском, чем операции с ценными бумагами. А операции с ценными бумагами вероятнее всего более рискованны, чем банковские депозиты, и т.п. В литературе существует много определений риска. Все они носят, как правило, качественный характер. Например, риск определяется как возможность получения нежелательных результатов (убытки, потери, ущерб, банкротство и т.д.) как в общем случае, так и по отдельным видам риска. Под риском понимается вероятность (угроза) потери предприятием части своих ресурсов, недополучения доходов или появления дополнительных расходов в результате осуществления своей деятельности. При этом риск используется как критерий сравнимости инвестиционных проектов. Сравнивая инвестиционные проекты, говорят о разных степенях риска. Классической мерой степени риска является стандартное отклонение дохода от некоторой средневзвешенной величины.

Ясно одно, чем выше степень риска получения дохода от того или иного вида деятельности, тем выше в абсолютном выражении должна быть ставка дисконтирования этого дохода при оценке актива, связанного с этой деятельностью, т.е. норма прибыли на инвестиции в актив пропорциональна риску инвестирования в этот актив.

При этом очевидно, для инвестора существует какой-то минимальный уровень доходности, ниже которого он даже не будет рассматривать возможность вложений денежных средств в какой-либо актив.

Экономический смысл премии за риск состоит в требовании инвестора снизить цену покупки (объем инвестиций) из-за наличия соответствующего риска. Буквально, при покупке того или иного доходного актива инвестор, сознавая, что существует какая-то вероятность потери будущих доходов или издержек на устранение негативных последствий нежелательного события,

если оно произойдет, потребует для себя премии в виде снижения цены покупки в размере текущей стоимости будущих издержек на устранение этих последствий в будущем.

Несмотря на все риски, инвестиции в бизнес недвижимости имеют множество преимуществ, особенно если сравнивать их с общепринятыми активами, такими, как акции и облигации. В отличие от инвестирования в данные активы, инвестиции в бизнес недвижимости более стабильны: Объект недвижимости относится к фиксированному активу, и цена на объект недвижимости возрастает параллельно с ростом инфляции, что обеспечивает более стабильный уровень получаемого дохода.

Стоит особо отметить и тот факт, что при той ситуации, которая сложилась сегодня на рынке недвижимости, можно смело рассчитывать на достаточно высокий и стабильный коэффициент получаемой прибыли от инвестиционных вложений.

В целом, инвестиции в недвижимость подвержены рискам, которые вызываются как внешними, так и внутренними по отношению к собственности факторами.

Среди них можно выделить:

- Ухудшение общей экономической ситуации;
- Изменение федерального или местного законодательства - изменение налогового законодательства, правил зонирования, застройки, изменение федерального или местного законодательства;
- Риски, связанные с инфляцией - неожиданные (не предсказуемые и не учтенные в расчете) инфляционные изменения могут стать причиной повышения стоимости аренды, реверсии при снижении покупательной способности населения;
- Риски рынка капитала - изменения в уровне процентных ставок банков, коэффициентов возврата капитала могут привести к изменению рыночной стоимости недвижимости;
- Риски, связанные с владением собственностью: налоги, расходы на содержание;
- Сегмент рынка коммерческой недвижимости;
- Оптимальность расположения, транспортная доступность;
- Степень завершенности строительством – объект построен и введен в эксплуатацию, недострой, проект;
- Увеличение числа конкурирующих объектов;

Состояние объекта, износ здания, внутренних помещений, отдельных конструктивных элементов;

Риски некомпетентного управления недвижимостью (неполучение арендных платежей и т.п.).

Кроме того, практически во всех случаях большое значение имеют физические характеристики объекта – его местоположение, доступность. Эти факторы могут сказаться на арендном доходе и возможности его изменения, затратах на строительство и т.п.

Если говорить о юридическом аспекте – большое значение имеет то, в чей юрисдикции актив, как он структурирован с точки зрения перехода прав.

Расчет премии за риск вложения в недвижимость представлен в таблице ниже. Возможное значение премии по каждому фактору принималось в диапазоне от 0 до 10 баллов.

Табл. 22. Расчет величины премии за риск

Риски инвестирования в недвижимость	Степень зависимости									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ухудшение общей экономической ситуации								1		
Увеличение числа конкурирующих объектов				1						
Изменение федерального или местного законодательства					1					

Риски инвестирования в недвижимость	Степень зависимости									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации				1						
Неэффективное управление недвижимостью					1					
Неполучение арендных платежей					1					
Неэффективный менеджмент, непрофессионализм инвестора					1					
Криминогенные факторы, отсутствие полной гарантии от злоупотреблений и мошенничества со стороны сотрудников инвестора (особенно для институциональных инвесторов).					1					
Финансовые проверки					1					
Неправильное оформление договоров аренды					1					
Количество наблюдений	0	0	0	2	7	0	0	1	0	0
Взвешенный итог	0	0	0	8	35	0	0	8	0	0
Сумма					51					
Количество факторов					10					
Средневзвешенное значение округленно, балла					5,10					
Величина премии за риск инвестирования в недвижимость (1 балл = 1%)					5,10%					

Премия за управление (инвестиционный менеджмент)

Управление инвестициями в недвижимость требует определенных усилий (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержания объекта недвижимости и др.), которые должны компенсироваться путем включения в премию за инвестиционный менеджмент (управление).

Премия за управление представляет собой объективное требование инвестора, помещающего свои денежные средства в доходную недвижимость, а не в безрисковый инструмент, не требующий управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется в интервале от 0 до 5 %, в зависимости от сложности управления инвестициями. По мнению специалистов управляющих компаний:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», тел. (495) 797-31-52, (495) 797-31-52

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОТКРЫТИЕ", тел. (495) 232-59-73 / (495) 234-44-08

Данная премия для объекта оценки будет составлять **1,0%**, так как объект вызывает сложности в управлении.

Табл. 23. Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Компоненты	Значения
1	Безрисковая ставка, %	8,192%
2	Поправка на риск вложения в недвижимость, %	5,100%
3	Поправка на инвестиционный менеджмент, %	1,000%
4	Ставка дисконтирования, %	14,292%

Расчет величины внешнего устаревания представлен в следующей таблице:

Табл. 24. Расчет внешнего устаревания

Показатель	Значение
<i>Внешнее устаревание по фактору "ликвидность"</i>	
Ставка дисконтирования, %/год	14,292%
Период дисконтирования, лет	2
Внешнее устаревание по фактору "ликвидность", %	23,00%

Расчет стоимости зданий

Стоимость здания определяется как сумма затрат на замещение оцениваемого здания, уменьшенная на величину накопленного износа.

Результаты расчетов приведены в Таблице ниже.

Табл. 25. Определение рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом

№ №	Наименование	Дата ввода	Стоимость балансовая, руб.	Площадь общая, кв.м. / Характеристики	Объем, куб.м.	Номер таблицы и сборник УПВС	Стоимость единицы измерения, руб.	Коэффициент перехода к текущим ценам	Прибыль предпринимателя	НДС	Стоимость замещения, руб.	Физический износ	Внешнее и функциональное устаревание	Совокупный износ	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом с НДС, руб.	Удельный вес здания
Имущество, находящееся в залоге																
1	Здание: бокс № 1- корп. 9 (гараж)	1962	926 953	79,40	326,00	Сборник "УПВС" №19, таблица 66	16,80	161,88	17%	18%	1 224 000	63,20%	23,00%	71,66%	347 000,00	0,0022
2	Здание: бокс № 2- корп. 10	1962	929 773	79,10	327,00	Сборник "УПВС" №19, таблица 66	18,40	161,88	17%	18%	1 345 000	61,00%	23,00%	69,97%	404 000,00	0,0025
3	Здание: корп. 2	-	90 165 919	4 614,60	19 211,00	Сборник "УПВС" №8, таблица 2	8,65	161,88	17%	18%	37 130 000	61,80%	23,00%	70,59%	10 921 000,00	0,0681
4	Здание: корп. 3	1976	144 852 224	7 413,60	86 504,00	Сборник "УПВС" №26 таблица 56 в	7,66	161,88	17%	18%	148 148 000	61,80%	23,00%	70,59%	43 576 000,00	0,2716
5	Здание: корп. 41	1963	10 821 556	553,50	2 794,00	Сборник "УПВС" №26, таблица 67 а	8,65	161,88	17%	18%	5 400 000	61,00%	23,00%	69,97%	1 622 000,00	0,0101
6	Здание: корп. 8	1987	8 914 704	455,90	1 745,00	Сборник "УПВС" №26, таблица 56 в	8,65	161,88	17%	18%	3 373 000	61,00%	23,00%	69,97%	1 013 000,00	0,0063
7	Сторожевая будка № 2 – корп. 29	-	140 799	7,80	24,00	Сборник "УПВС" №26 таблица 36 а	11,19	161,88	17%	18%	60 000	54,90%	23,00%	65,27%	21 000,00	0,0001
Рыночная стоимость земельного участка, руб.															102 559 000,00	
Рыночная стоимость комплекса зданий с учетом стоимости земельного участка, руб.															160 463 000,00	
Имущество, свободное от залога																
10	Система кондиционирования и вентиляции воздуха, в количестве 1 единица	05.07.2010	1 003 453,06			Индексированное балансовой стоимости		1,49		18%	1 764 000	40,00%	0,00%	40,00%	1 058 000,00	
11	Ворота откатные, в количестве 1 единица	05.07.2010	179 767,39			Индексированное балансовой стоимости		1,49		18%	316 000	40,00%	0,00%	40,00%	190 000,00	

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

№ №	Наименование	Дата ввода	Стоимость балансовая, руб.	Площадь общая, кв.м. / Характеристики	Объем, куб.м.	Номер таблицы и сборник УПВС	Стоимость единицы измерения, руб.	Коэффициент перехода к текущим ценам	Прибыль предприятия	НДС	Стоимость замещения, руб.	Физический износ	Внешнее и функциональное устаревание	Совокупный износ	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом с НДС, руб.	Удельный вес здания
1 2	Оборудование для инженерных коммуникаций, в количестве 1 единица	05.07.2010	328 941,02			Индексирование балансовой стоимости		1,49		18%	578 000	40,00%	0,00%	40,00%	347 000,00	
1 4	1) будка охраны металлическая 1,5 x 1,5 x 2, в количестве 1 единица	-	сведения не предоставлены	2,25	4,50	http://kraust.ru/product/budka-ohrany-15h15-sendvich-kraus	127 500,00				127 500	40,00%	0,00%	40,00%	77 000,00	
1 5	2) ворота въездные L=7 м., профнастил с забором, в количестве 1 единица	-	сведения не предоставлены	L=7 м.	-	http://ck-svoidom.tiu.ru/p11610593-vorota-ulichnye-proflista.html	55 000,00				55 000	40,00%	0,00%	40,00%	33 000,00	
1 6	3) кран балка г/п 1 тн., в количестве 1 единица	-	сведения не предоставлены	-	-	http://btkran.com/kran-balki/	109 000,00				109 000	40,00%	0,00%	40,00%	65 000,00	
1 7	4) кран балка г/п 2,5 тн., в количестве 1 единица	-	сведения не предоставлены	-	-	http://btkran.com/kran-balki/	110 000,00				110 000	40,00%	0,00%	40,00%	66 000,00	
1 8	5) кран мостовой г/п 30 тн., в количестве 1 единица	-	сведения не предоставлены	-	-	http://btkran.com/kran-balki/	1 458 000,00				1 458 000	40,00%	0,00%	40,00%	875 000,00	
1 9	6) кран мостовой г/п 30 тн., в количестве 1 единица	-	сведения не предоставлены	-	-	http://btkran.com/kran-balki/	1 458 000,00				1 458 000	40,00%	0,00%	40,00%	875 000,00	

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

№ №	Наименование	Дата ввода	Стоимость балансовая, руб.	Площадь общая, кв.м. / Характеристики	Объем, куб.м.	Номер таблицы и сборник УПВС	Стоимость единицы измерения, руб.	Коэффициент перехода к текущим ценам	Прибыль предпринимателя	НДС	Стоимость замещения, руб.	Физический износ	Внешнее и функциональное устаревание	Совокупный износ	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом с НДС, руб.	Удельный вес здания
20	7) кран мостовой г/п 30 тн., в количестве 1 единица	-	сведения не предоставлены	-	-	http://btkran.com/kran-balki/	1 458 000,00				1 458 000	40,00%	0,00%	40,00%	875 000,00	
21	8) КТП-0,4 кВа, ТМЗ 630/10 1976, в количестве 1 единица	1976	сведения не предоставлены	-	-	http://ru-transformator.ru/tmz-price/tmz-630-10-0-4-525.html	253 790,00				253 790	40,00%	0,00%	40,00%	152 000,00	
22	незавершенное строение (очистные сооружения) нежилое кирпичное с подвалом и пандусом, примерно S = 490 кв. м.	-	сведения не предоставлены	490,00	-	Сборник "УПВС" №26 таблица 36 а	21 400,00	161,88	17%	18%	4 783 000	60,00%	23,00%	69,20%	1 473 000,00	
23	Сооружение металлическое площадь примерно 216 кв.м., высота 4 метра	-	сведения не предоставлены	216,00	864,00	Сборник "УПВС" №26 таблица 36 а	2,28	161,88	17%	18%	440 000	60,00%	23,00%	69,20%	136 000,00	

Источник: расчеты Оценщиков

14. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

14.1. ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В данном случае сравнительным подходом рассчитываются только здания, в отношении которых у собственника имеются правоустанавливающие и правоподтверждающие документы (за исключением сторожевой будки), в отношении которых в открытых источниках информации имеются данные о продаже аналогичных объектов.

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.

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

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

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

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

При выполнении настоящей работы, Оценщики использовали метод корректировок. Отсутствие достаточного количества аналогов не позволяет применить методы регрессионного анализа и методы качественного анализа.

При применении метода корректировок используется следующая последовательность действий:

- исследование рынка и сбор информации о сделках и предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому;
- проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (цена за единицу площади, объема и др.);
- сравнение сопоставимых объектов с оцениваемой недвижимостью по элементам сравнения с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цены сравниваемых объектов относительно оцениваемого по каждому элементу сравнения;
- согласование скорректированных значений цен объектов-аналогов.

14.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Объектом оценки являются нежилые производственно-складские здания, расположенные по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А.

В качестве объектов-аналогов Оценщики рассматривают производственно-складские базы, расположенные также в г. Химки.

Табл. 26. Описание объектов-аналогов

Характеристика объекта-аналога	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение		Производственно-складские здания	Производственно-складские здания	Производственно-складские здания
Описание	Производственно-складские здания	<p>Продажа имущественного комплекса. Возможна продажа в качестве арендного бизнеса, для собственных целей или как инвестиционный проект с дальнейшим развитием.</p> <p>Высокая ликвидность приобретаемой недвижимости.</p> <p>На территории складского комплекса предлагаются в продажу земельные участки со строениями и незастроенные;</p> <p>Возможна продажа как отдельных участков, так и всего комплекса целиком;</p> <p>Охраняемая территория; 2,5 км от МКАД;</p> <p>Близость к аэропорту Шереметьево;</p> <p>Хорошая транспортная доступность;</p> <p>Предоставляется необходимая электрическая мощность, общая выделенная мощность 18 МВт.;</p> <p>Имеются все коммуникации;</p> <p>Общая площадь земельного участка 24 Га;</p> <p>Общая площадь строений 56 581 кв.м.</p> <p>Земельные участки и строения в собственности</p> <p>Высокая ликвидность приобретаемой недвижимости</p>	<p>Продается готовый арендный бизнес: офисно-складской комплекс 3600 кв.м. на земельном участке 0,7 Га. В площадь входят: 2 офисных здания, ангары с высокими потолками, боксы. Заполнен арендаторами (производство, автосервис, офис). Территория огорожена, круглосуточная охрана. Удобное расположение. С коммуникациями.</p>	<p>Срочная продажа производственно-складского комплекса с арендным бизнесом. Техническое описание объекта: Земельный участок 1,6 га (земли населенных пунктов, для производственной базы) Общая площадь помещений 5300 м2.</p> <p>Производственно-складской комплекс расположен по адресу Московская область, г. Химки, Вашутинское шоссе, 10А. 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"</p>
Техническое состояние зданий	неудовлетворительно	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Место расположения	Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А	Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2	Московская область, г. Химки, ул. Союзная, д. 11	Московская область, г. Химки, ш. Вашутинское, д. 10А
Общая площадь, кв.м.	13 203,90	56 581	3 600	5 300
Площадь з/у под зданием, кв.м.	51 305,00	240 000	7 000	16 000
Стоимость земельного участка, руб.		541 920 000	21 371 000	45 520 000
Предложенная цена с учетом НДС, руб.		1 050 000 000	70 000 000	185 000 000
Предложенная цена с учетом НДС и без учета стоимости земельного участка, руб.		508 080 000	48 629 000	139 480 000
Предложенная цена с учетом НДС, руб/кв. м.		8 980	13 508	26 317
Источник информации		http://khimki.cian.ru/sale/commercial/147330205/	http://khimki.cian.ru/sale/commercial/14443487/	http://khimki.cian.ru/sale/commercial/14474438/

Табл. 27. Определение рыночной стоимости земельного участка аналога №1

Элементы сравнения *	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 3
0	руб./кв. м		2 500	4 554	3 954	6 000
1. Качество передаваемых прав						
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	<i>руб./кв.м</i>		2 500	4 554	3 954	6 000
1.2. Качество прав на земельный участок		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	<i>руб./кв.м</i>		2 500	4 554	3 954	6 000
2. Условия финансирования		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	<i>руб./кв.м</i>		2 500	4 554	3 954	6 000
3. Особые условия		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	<i>руб./кв.м</i>		2 500	4 554	3 954	6 000
4. Условия рынка	-	-	-	-	-	-
4.1. Изменение цен во времени			июл.16	июл.16	июл.16	июл.16
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	<i>руб./кв.м</i>		2 500	4 554	3 954	6 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-35,00%	-35,00%	-35,00%	-35,00%
			-875,0	-1593,9	-1383,9	-2100,0
Скорректированная цена на условия сделки	<i>руб./кв.м</i>		1 625	2 960	2 570	3 900
5. Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки			1 625	2 960	2 570	3 900
6. Вид разрешенного использования		Для эксплуатации существующих зданий	для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов и производственно-складских объектов	для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов, производственно-складских объектов и объектов транспортной инфраструктуры	под многофункциональный торгово-технический комплекс	объекты коммунального и складского назначения; производственные и строительные базы, склады, производство, автосервисы, объекты оптовой торговли, магазины стройматериалов, объекты по обработке втор. сырья
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

Элементы сравнения *	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 3
Скорректированная цена на условия сделки	<i>руб./кв.м</i>		1 625	2 960	2 570	3 900
7. Местоположение						
7.1. Местоположение		Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2	Московская область, городской округ «Химки», вблизи н.п. Шереметьево (1,5 км. от трассы)	Московская область, городской округ «Химки», вдоль федеральной трассы Москва - Санкт-Петербург	Московская область, г. Химки, вдоль Шереметьевского шоссе	Московская область, городской округ «Химки», р-н Подрезково, вдоль Ленинградского шоссе
Корректировка	%		0,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
Скорректированная цена на условия сделки	<i>руб./кв.м</i>		1 625	2 338	2 030	3 081
7.3. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту		отличный подъезд	отличный подъезд	отличный подъезд	отличный подъезд	отличный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	<i>руб./кв.м</i>		1 625	2 338	2 030	3 081
8. Физические характеристики						
8.1. Площадь земельного участка	кв. м	240 000,00	10 000,00	252 300,00	24 900,00	30 000,00
Корректировка			-23,75%	0,43%	-17,57%	-16,25%
Скорректированная цена на условия сделки	<i>руб./кв.м</i>		1 239	2 348	1 674	2 580
8.2. Состояние участка		Ровный, форма участка близка к прямоугольной	Ровный, форма участка близка к прямоугольной	Ровный, форма большей части участка близка к прямоугольной	Ровный, форма участка близка к прямоугольной	Ровный, форма участка близка к прямоугольной
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	<i>руб./кв.м</i>		1 239	2 348	1 674	2 580
9. Дополнительные характеристики						
9.1. Ограничения, обременения		без обременений	без обременений	без обременений	без обременений	без обременений
Корректировка	руб.		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	<i>руб./кв.м</i>		1 239	2 348	1 674	2 580
9.2. Доступные инженерные коммуникации		все коммуникации	электроснабжение	по границе	по границе	электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение
Корректировка	руб.		15,00%	25,00%	25,0%	0,0%
Скорректированная цена на условия сделки	<i>руб./кв.м</i>		1 425	2 936	2 092	2 580
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода	<i>руб./кв. м.</i>			2 258,00		
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода	<i>руб.</i>			541 920 000,00		

*Описание методики внесения корректировок приведено на стр. 57-60 данного отчета. Основной ценообразующей корректировкой в данном случае является корректировка на площадь участка, расчет которой приведен ниже:

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Расчетное значение коэффициента поправки	Размер корректировки на площадь, %
Объект оценки	240 000	0,638141521	---
Аналог №1	10 000	0,836853	-23,75%
Аналог №2	252 300	0,635427	0,43%
Аналог №3	24 900	0,774200	-17,57%
Аналог №4	30 000	0,761992	-16,25%

Табл. 28. Определение рыночной стоимости земельного участка аналога №2

Элементы сравнения *	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 3
0	руб./кв. м		2 500	4 554	3 954	6 000
1. Качество передаваемых прав						
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	<i>руб./кв.м</i>		2 500	4 554	3 954	6 000
1.2. Качество прав на земельный участок		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	<i>руб./кв.м</i>		2 500	4 554	3 954	6 000
2. Условия финансирования		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	<i>руб./кв.м</i>		2 500	4 554	3 954	6 000
3. Особые условия		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	<i>руб./кв.м</i>		2 500	4 554	3 954	6 000
4. Условия рынка	-	-	-	-	-	-
4.1. Изменение цен во времени			июл.16	июл.16	июл.16	июл.16
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	<i>руб./кв.м</i>		2 500	4 554	3 954	6 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-35,00%	-35,00%	-35,00%	-35,00%
			-875,0	-1593,9	-1383,9	-2100,0
Скорректированная цена на условия сделки	<i>руб./кв.м</i>		1 625	2 960	2 570	3 900
5. Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки			1 625	2 960	2 570	3 900

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

Элементы сравнения *	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 3
6. Вид разрешенного использования		Для эксплуатации существующих зданий	для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов и производственно-складских объектов	для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов, производственно-складских объектов и объектов транспортной инфраструктуры	под многофункциональный торгово-технический комплекс	объекты коммунального и складского назначения: производственные и строительные базы, склады, производство, автосервисы, объекты оптовой торговли, магазины стройматериалов, объекты по обработке втор. сырья
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	<i>руб./кв.м</i>		1 625	2 960	2 570	3 900
7. Местоположение						
7.1. Местоположение		Московская область, г. Химки, ул. Союзная, д. 11	Московская область, городской округ «Химки», вблизи н.п. Шереметьево (1,5 км. от трассы)	Московская область, городской округ «Химки», вдоль федеральной трассы Москва - Санкт-Петербург	Московская область, г. Химки, вдоль Шереметьевского шоссе	Московская область, городской округ «Химки», р-н Подрезково, вдоль Ленинградского шоссе
Корректировка	%		0,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
Скорректированная цена на условия сделки	<i>руб./кв.м</i>		1 625	2 338	2 030	3 081
7.3. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту		отличный подъезд	отличный подъезд	отличный подъезд	отличный подъезд	отличный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	<i>руб./кв.м</i>		1 625	2 338	2 030	3 081
8. Физические характеристики						
8.1. Площадь земельного участка	кв. м	7 000,00	10 000,00	252 300,00	24 900,00	30 000,00
Корректировка			3,09%	35,77%	11,43%	13,22%
Скорректированная цена на условия сделки	<i>руб./кв.м</i>		1 675	3 175	2 262	3 488
8.2. Состояние участка		Ровный, форма участка близка к прямоугольной	Ровный, форма участка близка к прямоугольной	Ровный, форма большей части участка близка к прямоугольной	Ровный, форма участка близка к прямоугольной	Ровный, форма участка близка к прямоугольной
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	<i>руб./кв.м</i>		1 675	3 175	2 262	3 488
9. Дополнительные характеристики						
9.1. Ограничения, обременения		без обременений	без обременений	без обременений	без обременений	без обременений
Корректировка,	руб.		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	<i>руб./кв.м</i>		1 675	3 175	2 262	3 488
9.2. Доступные инженерные коммуникации		все коммуникации	электроснабжение	по границе	по границе	электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение
Корректировка,	руб.		15,00%	25,00%	25,0%	0,0%
Скорректированная цена на условия сделки	<i>руб./кв.м</i>		1 926	3 969	2 828	3 488

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

Элементы сравнения *	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 3
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода	руб./кв. м.			3 053,00		
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода	руб.			21 371 000,00		

*Описание методики внесения корректировок приведено на стр. 57-60 данного отчета. Основной ценообразующей корректировкой в данном случае является корректировка на площадь участка, расчет которой приведен ниже:

Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Расчетное значение коэффициента поправки	Размер корректировки на площадь, %
Объект оценки	7 000	0,86270469	---
Аналог №1	10 000	0,836853	3,09%
Аналог №2	252 300	0,635427	35,77%
Аналог №3	24 900	0,774200	11,43%
Аналог №4	30 000	0,761992	13,22%

Табл. 29. Определение рыночной стоимости земельного участка аналога №3

Элементы сравнения *	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 3
0	руб./кв. м		2 500	4 554	3 954	6 000
1. Качество передаваемых прав						
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2 500	4 554	3 954	6 000
1.2. Качество прав на земельный участок		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2 500	4 554	3 954	6 000
2. Условия финансирования		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2 500	4 554	3 954	6 000
3. Особые условия		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2 500	4 554	3 954	6 000
4. Условия рынка	-	-	-	-	-	-
4.1. Изменение цен во времени			июл.16	июл.16	июл.16	июл.16
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2 500	4 554	3 954	6 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

Элементы сравнения *	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 3
Корректировка	%		-35,00%	-35,00%	-35,00%	-35,00%
			-875,0	-1593,9	-1383,9	-2100,0
Скорректированная цена на условия сделки	<i>руб./кв.м</i>		1 625	2 960	2 570	3 900
5. Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки			1 625	2 960	2 570	3 900
6. Вид разрешенного использования		Для эксплуатации существующих зданий	для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов и производственно-складских объектов	для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов, производственно-складских объектов и объектов транспортной инфраструктуры	под многофункциональный торгово-технический комплекс	объекты коммунального и складского назначения: производственные и строительные базы, склады, производство, автосервисы, объекты оптовой торговли, магазины стройматериалов, объекты по обработке втор. сырья
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	<i>руб./кв.м</i>		1 625	2 960	2 570	3 900
7. Местоположение						
7.1. Местоположение		Московская область, г. Химки, ш. Вашутинское, д. 10А	Московская область, городской округ «Химки», вблизи н.п. Шереметьево (1,5 км. от трассы)	Московская область, городской округ «Химки», вдоль федеральной трассы Москва - Санкт-Петербург	Московская область, г. Химки, вдоль Шереметьевского шоссе	Московская область, городской округ «Химки», р-н Подрезково, вдоль Ленинградского шоссе
Корректировка	%		0,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
Скорректированная цена на условия сделки	<i>руб./кв.м</i>		1 625	2 338	2 030	3 081
7.3. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту		отличный подъезд	отличный подъезд	отличный подъезд	отличный подъезд	отличный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	<i>руб./кв.м</i>		1 625	2 338	2 030	3 081
8. Физические характеристики						
8.1. Площадь земельного участка	кв. м	16 000,00	10 000,00	252 300,00	24 900,00	30 000,00
Корректировка			-3,93%	26,52%	3,84%	5,51%
Скорректированная цена на условия сделки	<i>руб./кв.м</i>		1 561	2 959	2 108	3 251
8.2. Состояние участка		Ровный, форма участка близка к прямоугольной	Ровный, форма участка близка к прямоугольной	Ровный, форма большей части участка близка к прямоугольной	Ровный, форма участка близка к прямоугольной	Ровный, форма участка близка к прямоугольной
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	<i>руб./кв.м</i>		1 561	2 959	2 108	3 251
9. Дополнительные характеристики						
9.1. Ограничения, обременения		без обременений	без обременений	без обременений	без обременений	без обременений
Корректировка	руб.		0%	0%	0%	0%

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

Элементы сравнения *	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 3
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		1 561	2 959	2 108	3 251
9.2. Доступные инженерные коммуникации		все коммуникации	электроснабжение	по границе	по границе	электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение
Корректировка,	руб.		15,00%	25,00%	25,0%	0,0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		1 795	3 698	2 636	3 251
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода	руб./кв. м.		2 845,00			
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода	руб.		45 520 000,00			

*Описание методики внесения корректировок приведено на стр. 57-60 данного отчета. Основной ценообразующей корректировкой в данном случае является корректировка на площадь участка, расчет которой приведен ниже:

Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Расчетное значение коэффициента поправки	Размер корректировки на площадь, %
Объект оценки	16 000	0,803965823	---
Аналог №1	10 000	0,836853	-3,93%
Аналог №2	252 300	0,635427	26,52%
Аналог №3	24 900	0,774200	3,84%
Аналог №4	30 000	0,761992	5,51%

Табл. 30. Определение рыночной стоимости зданий сравнительным подходом

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м.		8 980	13 508	26 317
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-35,00%	-35,00%	-35,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		5 837	8 780	17 106
Условия рынка (время продажи)	август 2016	август 2016	август 2016	август 2016
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		5 837	8 780	17 106
Адрес местоположения, транспортная доступность	Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А	Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2	Московская область, г. Химки, ул. Союзная, д. 11	Московская область, г. Химки, ш. Вашутинское, д. 10А
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		5 837	8 780	17 106
Техническое состояние здания и качество отделки	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Износ физический	60,67%	40%	40%	20%
Корректировка		-34%	-34%	-51%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		3 852	5 795	8 382
Площадь, кв. м	13 203,9	56 581,0	3 600,0	5 300,0

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Корректировка		25,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		4 815	5 389	7 795
Наличие коммуникаций	все коммуникации отсутствуют	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		4 478	5 012	7 249
Целевое назначение и использование	Производственно-складские здания	Производственно-складские здания	Производственно-складские здания	Производственно-складские здания
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		4 478	5 012	7 249
Рыночная стоимость улучшений, руб./кв.м. с учетом НДС	5 580			
Рыночная стоимость зданий, руб. с учетом НДС	73 678 000			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	102 559 000			
Комплекс зданий с учетом стоимости земельного участка, руб. с учетом НДС	176 237 000			

Обоснование вносимых поправок.

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки производятся от объекта-аналога к Объекту оценки, корректируются цены аналогов, то есть в процессе корректировки определяется сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и Объект оценки.

Корректировка на учет НДС. Поскольку цены продаж по аналогам учитывают НДС, корректировка не требуется.

Условия предложения. Корректировка на торг.

Оценщиком были проведены переговоры с риэлторами города Химки Московской области (ООО «Капитал Недвижимость», тел. 8 (495) 729-88-05; АН Квартирный Вопрос, тел. +7 (495) 545-73-33; АН Уютный дом, тел. +7 (495) 532-6444), в результате которых было выявлено, что скидка на торг для земельных участков под производственно-складские здания может достигать 35%. Учитывая информацию, размещенную на сайте в сети Интернет: <http://berkshire-ag.com/articles.html?id=40> (статья «Эпоха больших дисконтов»), а также местоположение аналогов, скидка на торг принимается на уровне максимального значения -35%.

Объем передаваемых прав. В связи с наличием по всем объектам-аналогам и Объекту оценки права собственности, данная корректировка равна нулю.

Условия финансирования. Данная корректировка предполагает учет специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и Объекту оценки, присущи типичные условия финансирования. Корректировка равна нулю.

Условия продажи по всем объектам-аналогам являются рыночными, следовательно, корректировка равна нулю.

Условия рынка (время продажи). Данная поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты-аналоги сопоставим с датой оценки (25 августа 2016), корректировка не требуется.

Местоположение. Важным фактором в формировании стоимости объектов недвижимого имущества является местоположение.

Учитывая сопоставимость местоположения объектов оценки и аналогов, корректировка не вводилась

Площадь (масштаб). Площадь объекта недвижимости оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого здания, тем стоимость единицы его площади меньше стоимости единицы площади здания аналогичного по назначению, но меньшей площади.

Объекты оценки объединены в один производственный комплекс, реализация которого будет проводиться в целом не разделяясь. Площади объектов в совокупности составляет 13 203,9 кв.м. Корректировка введена для общей площади объектов, на основании справочника Ко-Инвест «Складские здания» 2009.

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта

Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием (V_0 , S_0 соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы 1.5:

Таблица 1.5.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	K_0	$S_0/S_{спр}$	K_0
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86		

Учитывая приведенные в таблице коэффициенты, для объектов введены корректировки: №1- «+25%», №2-«-7%», №3-«-7%».

Корректировка на состояние и качество отделки

Корректировка на техническое состояние объектов оценки производится в соответствии с методикой, приведенной в учебнике «Организация и методы оценки предприятия (бизнеса)» под редакцией профессора, доктора экономических наук В.И. Кошкина (Москва, 2002г.), где корректировка на техническое состояние определяется в соответствии с формулой:

$$K_{\text{техн. сост.}} = 1 - (100 - \text{Износ объекта оценки}) / (100 - \text{Износ аналога})$$

Рассмотрим необходимость внесения корректировки на техническое состояние для каждого из объектов-аналогов. В данном случае, при оценке физического износа целесообразно воспользоваться общей таблицей для оценки физического состояния строительных объектов (в соответствии с ВСН 53-86р):

Табл. 31. Физический износ объектов недвижимости

Состояние объекта	Физический износ, %
Новое	0-10
Хорошее	11-20
Удовлетворительное (рабочее)	21-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	76 и выше

Корректировка вводилась для всех аналогов, т.к. техническое состояние отделки объектов оценки – неудовлетворительное (средний физический износ зданий, определённый на основании

визуального осмотра и рассчитанный в рамках затратного подхода – 60,67%), у объектов-аналогов №1 и №3 – хорошее состояние (износ принят на уровне 20%), а у аналога №2 – удовлетворительное (износ принят на уровне 40%).

Техническое состояние здания и качество отделки	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Физический износ	60,67%	40%	40%	20%
Корректировка		-34%	-34%	-51%

Корректировка на наличие коммуникаций. Все объекты-аналоги имеют все коммуникации, а у объектов оценки все коммуникации отключены (не функционируют).

Корректировка вводилась на основании сборника УПВС №8, таблица 2, согласно которой, удельный вес инженерных коммуникаций в стоимости здания составляет 7%, т.е. корректировка для всех аналогов составляет -7%.

Корректировка на вид использования.

Учитывая сопоставимость, корректировка не вводилась.

15. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки.

Основные принципы оценки доходного актива — принцип ожидания и принцип замещения.

Принцип ожидания для данного подхода является основным метообразующим принципом. Он гласит, что стоимость (V) актива определяется нынешней (сегодняшней, текущей) ценностью (PV — от англ. presentvalue) всех его будущих доходов (I): , где (k) — период владения активом.

Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую (текущую) стоимость.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования.

- Рассчитывается потенциальный валовой доход (ПВД) на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для объектов-аналогов;

- Рассчитываются потери от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка;

- Рассчитанную величину вычитают из ПВД и определяют действительный валовой доход (ДВД);

- Рассчитывается стоимость операционных расходов (ОР) возникающих при эксплуатации недвижимости;

- Далее, стоимость ОР вычитается и из ДВД. В результате получают величину чистого операционного дохода (ЧОД);

На последнем этапе, величина чистого операционного дохода ЧОД пересчитывается в текущую стоимость одним из двух методов:

- метод прямой капитализации;

- метод капитализации по норме отдачи на капитал.

В данном случае, объектами оценки являются здания в неудовлетворительном состоянии, точные затраты на проведение ремонта, позволившего бы эксплуатировать здания и получать прибыль, определить невозможно. Объекты оценки относятся к низколиквидным объектам, недогрузка объектов уже сейчас превышает 60%, спрогнозировать недогрузку в будущие периоды невозможно, а учитывая экономический кризис в стране, прогнозирование будущих доходов на срок более 1 года также проблематичен, поэтому в данном конкретном случае,

оценщиком принято решение не использовать доходный подход для оценки объектов оценки.

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер оцениваемого объекта, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Для определения стоимости земельного участка только сравнительный подход.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщик использовал два подхода к оценке – затратный и сравнительный. Результаты, полученные в рамках указанных подходов, представлены в табл.29.

В настоящем пункте Отчета мы свели результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки. При присвоении весов каждому подходу учитывались следующие факторы:

Затратный подход

Затратный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания (стоимости замещения) за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости в недостаточной степени отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает пропорциональна понесенным затратам. Это касается в первую очередь объектов доходной недвижимости. Удельный вес затратного подхода для объектов, рассчитанных только затратным подходом равен 1,0, в остальных случаях он равен 0,5.

Доходный подход

Обоснованно не использовался.

Сравнительный подход

Сравнительный подход является наиболее точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. На взгляд оценщика, найденные объекты-аналоги и проведенный анализ рынка соответствующего сегмента рынка недвижимости в недостаточной степени отражают ситуацию на рынке аналогичных объектов (объекты оценки – здания в неудовлетворительном состоянии, а на рынке отсутствуют предложения о продаже объектов в сопоставимом состоянии, что привело к введению дополнительных корректировок на техническое состояние). Удельный вес по сравнительному подходу составляет 0,5.

Итоги расчетов рыночной стоимости объекта различными методами, а также окончательный расчет рыночной стоимости объекта, округленно, представлен ниже в таблицах.

Табл. 32. Согласование результатов, полученных с применением различных подходов к оценке рыночной стоимости Объектов оценки

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Подходы				Рыночная стоимость с НДС, руб.	
			затратный	вес	сравнительный	вес		доходный
Имущество в залоге								
1	Комплекс зданий с учетом стоимости земельного участка	13 203,90	160 463 000	0,5	176 237 000	0,5	Обоснованно не использовался	168 350 000
В том числе:								
2	Земельный участок в количестве 1 единица, кадастровый номер 50:10:010302:154, общей площадью 51 305 кв. м., общей балансовой стоимостью 795 764,87 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, Северная промышленно-коммунальная зона, без учета НДС	51 305,00	Обоснованно не использовался		102 559 000	1,0	Обоснованно не использовался	102 559 000
Рыночная стоимость зданий без учета стоимости земельного участка, руб.							65 791 000	
Не залоговые объекты								
1	Система кондиционирования и вентиляции воздуха, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 1 003 453,06 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8;	-	1 058 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался	1 058 000

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Подходы						Рыночная стоимость с НДС, руб.
			затратный	вес	сравнительный	вес	доходный	вес	
2	Ворота откатные, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 179 767,39 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8;	8,00	190 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		190 000
3	Оборудование для инженерных коммуникаций, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 328 941,02 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8.	-	347 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		347 000
4	1) будка охраны металлическая 1,5 х 1,5 х 2, в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8, у КПП;	2,25	77 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		77 000
5	2) ворота въездные L=7 м., профнастил с забором, в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8, у КПП;	L=7 м.	33 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		33 000

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Подходы						Рыночная стоимость с НДС, руб.
			затратный	вес	сравнительный	вес	доходный	вес	
6	3) кран балка г/п 1 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	-	65 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		65 000
7	4) кран балка г/п 2,5 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	-	66 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		66 000
8	5) кран мостовой г/п 30 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	-	875 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		875 000
9	б) кран мостовой г/п 30 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	-	875 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		875 000

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Подходы						Рыночная стоимость с НДС, руб.
			затратный	вес	сравнительный	вес	доходный	вес	
10	7) кран мостовой г/п 30 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	-	875 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		875 000
11	8) КТП-0,4 кВа, ТМЗ 630/10 1976, в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 2 встроенная ТП.	-	152 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		152 000
12	незавершенное строение (очистные сооружения) нежилое кирпичное с подвалом и пандусом, примерно S = 490 кв. м., в количестве 1 единиц, балансовая стоимость: не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8.	490,00	1 473 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		1 473 000,00

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Подходы						Рыночная стоимость с НДС, руб.
			затратный	вес	сравнительный	вес	доходный	вес	
13	Сооружение металлическое площадь примерно 216 кв.м., высота 4 метра, в количестве 1 единиц, балансовая стоимость: не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8	216,00	136 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		136 000,00
ВСЕГО								6 222 000	
ЗА ВСЕ								174 572 000,00	

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 33. Рыночная стоимость Объектов оценки, обремененных залогом

№№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.*	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Здание: бокс № 1- корп. 9 (гараж)	79,40	394 088	333 973,00
2	Здание: бокс № 2- корп. 10	79,10	459 221	389 170,00
3	Здание: корп. 2	4 614,60	12 408 841	10 515 967,00
4	Здание: корп. 3	7 413,60	49 511 675	41 959 047,00
5	Здание: корп. 41	553,50	1 842 806	1 561 700,00
6	Здание: корп. 8	455,90	1 150 685	975 157,00
7	Сторожевая будка № 2 – корп. 29	7,80	23 684	20 071,00
8	Земельный участок в количестве 1 единица, кадастровый номер 50:10:010302:154, общей площадью 51 305 кв. м., общей балансовой стоимостью 795 764,87 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, Северная промышленно-коммунальная зона	51 305,00	102 559 000	86 914 407,00
			168 350 000,00	158 314 085,00

*Получена путем умножения рыночной стоимости всех зданий (65 791 000 руб.) на соответствующий удельный вес здания, определенный в таблице №25 данного отчета.

17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенного анализа и выполненных расчетов Оценщики делают следующее заключение:

Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, по состоянию на 25 августа 2016 г., без учета НДС округленно составляет:

163 586 965 (Сто шестьдесят три миллиона пятьсот восемьдесят шесть тысяч девятьсот шестьдесят пять) рублей РФ, в том числе:

3) Стоимость имущества, обремененного залогом в пользу ООО «Строительное управление Космос-М»: 158 314 085 (Сто пятьдесят восемь миллионов триста четырнадцать тысяч восемьдесят пять) рублей РФ, в том числе:

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Здание: бокс № 1- корп. 9 (гараж), в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 926 953,00 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А	79,40	394 088	333 973,00
2	Здание: бокс № 2- корп. 10, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 929 773,00 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А	79,10	459 221	389 170,00
3	Здание: корп. 2, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 90 165 919,00 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А	4 614,60	12 408 841	10 515 967,00
4	Здание: корп. 3, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 144 852 224,00руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А	7 413,60	49 511 675	41 959 047,00
5	Здание: корп. 41, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 10 821 556,00 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8;	553,50	1 842 806	1 561 700,00
6	Здание: корп. 8, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 8 914 704,00 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8;	455,90	1 150 685	975 157,00
7	Сторожевая будка № 2 – корп. 29, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 140 799, 00 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А	7,80	23 684	20 071,00
8	Земельный участок в количестве 1 единица, кадастровый номер 50:10:010302:154, общей площадью 51 305 кв. м., общей балансовой стоимостью 795 764,87 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, Северная промышленно-коммунальная зона	51 305,00	102 559 000	102 559 000,00
ВСЕГО			168 350 000,00	158 314 085,00

4) Стоимость имущества, не обремененного залогом в пользу третьих лиц: 5 272 880 (Пять миллионов двести семьдесят две тысячи восемьсот восемьдесят) рублей РФ, в том числе:

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
9	Система кондиционирования и вентиляции воздуха, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 1 003 453,06 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8;	-	1 058 000	896 610,00
10	Ворота откатные, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 179 767,39 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8;	-	190 000	161 017,00
11	Оборудование для инженерных коммуникаций, в количестве 1 единица, общей балансовой стоимостью 328 941,02 руб., местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8.	-	347 000	294 068,00
12	будка охраны металлическая 1,5 x 1,5 x 2, в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8, у КПП;	2,25	77 000	65 254,00
13	ворота въездные L=7 м., профнастил с забором, в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8, у КПП;	L=7 м.	33 000	27 966,00
14	кран балка г/п 1 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	-	65 000	55 085,00
15	кран балка г/п 2,5 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	-	66 000	55 932,00
16	кран мостовой г/п 30 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	-	875 000	741 525,00
17	кран мостовой г/п 30 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	-	875 000	741 525,00
18	кран мостовой г/п 30 тн., в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 3;	-	875 000	741 525,00
19	КТП-0,4 кВа, ТМЗ 630/10 1976, в количестве 1 единица, балансовая стоимость не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8/корп. 2 встроенная ТП.	-	152 000	128 814,00

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
20	незавершенное строение (очистные сооружения) нежилое кирпичное с подвалом и пандусом, примерно S = 490 кв. м., в количестве 1 единиц, балансовая стоимость: не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8.	490,00	1 473 000	1 248 305,00
21	Сооружение металлическое площадь примерно 216 кв.м., высота 4 метра, в количестве 1 единиц, балансовая стоимость: не установлена. Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А, корп. 8	216,00	136 000	115 254,00
ВСЕГО			6 222 000	5 272 880,00

Действительный член Российского Общества
Оценщиков, оценщик

Бухалина Валентина Федоровна _____

18. ПРИЛОЖЕНИЕ

Фотографии объекта оценки

Здание: бокс № 1- корп. 9 (гараж)



Здание: бокс № 2- корп. 10



Здание: корп. 2



Здание: корп. 2



Здание: корп. 2



Здание: корп. 3



Здание: корп. 3



Здание: корп. 3



Здание: корп. 3



Здание: корп. 3



Здание: корп. 3



Здание: корп. 41



Здание: корп. 8



Сторожевая будка № 2 – корп. 29



Источники информации и объекты-аналоги

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

Главная / Трансформаторы / Масляные трансформаторы / ТМЗ трансформаторы / Трансформатор ТМЗ 630/10/0,4

По вопросам обращайтесь
+7 (982) 366-66-60
info@ru-transformator.ru
ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Трансформатор ТМЗ 630/10/0,4

В наличии и под заказ новые, с ревизии, БУ ТМЗ 630/10 трансформаторы масляные герметичные силовые трёхфазные с защитой азотной подушкой. Мощностью 630 кВА, напряжением первичной обмотки 10 кВ и 0,4 кВ вторичной обмотки.

КАЛЬКУЛЯТОР ДОСТАВКИ

Технические характеристики и габариты ↓

▼ Группа соединений:
У/Ун-0 (звезда звезда)

▼ Климатическое исполнение и категория размещения:
У1 (Эксплуатация от -45 до +40 °)

Цена с НДС: **253 790** руб

Внимание!
Цены на сайте могут отличаться от фактических
Запросите цену по телефону +7 (982) 366-66-60

Кол-во: 1
ЗАПРОСИТЬ НАЛИЧИЕ

Изготовим характеристики под проект
Возможна рассрочка

<http://ru-transformator.ru/tmz-price/tmz-630-10-0-4-525.html>

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

The screenshot displays a web browser window with the URL kraust.ru/product/budka-ohrany-15h15-sendvich-kraus. The page content includes:

- Product Title:** будка охраны 1.5x1.5 сэндвич Краус
- Image:** A large image of the security booth with a camera mounted on top. Below it is a smaller image showing a color selection palette for the roof with options in red, green, yellow, and blue.
- Text:**
 - крыша окрашенная 1 мм**
 - Кraust заинтересованы в долговечности крыши вашей бытовки или БК.
 - Металлическая окрашенная 1 мм хороша водоотталкивающими и отражающими лучи свойствами.
 - Наша компания работает с современными материалами. Пишите нам и мы сделаем для Вас индивидуальный проект!
- Offers:**
 - Окно ПВХ:** Летом прохладно, зимой тепло.
 - В подарок!** Лампы, Электрика, Установка узла.
 - Уголок 150:** Уголок 150 мм.
 - Цветной лист (Сэндвич панель):** Утепляет, оберегает от негативных воздействий.
 - Металлическая крыша окрашенная 1 мм:** Долговечна и надежна.
- Price:** 127 500 Р
- Button:** Заказать
- Footer:** Будка охраны 1.5x1.5 сэндвич Краус может быть использована для [] и охраны прилегающей территории.

<http://kraust.ru/product/budka-ohrany-15h15-sendvich-kraus>

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

Drakensang — сайт сооб... X | ворота въездные L=7 м... X | Ворота в Бранске - сра... X | Ворота уличные из про... X | Ворота уличные из про... X +

ck-svoidom.tiu.ru/p11610593-vorota-ulichnye-proflista.html

Яндекс | Почта | Mail.Ru: почта, поиск... | Планировки ЖК Нов... | Flocktory | Сарафан и блузка дл... | Ботинки осенние нат... | Салоги кожаные дем... | Philips HD2383/20 - к... | Корзина покупателя... | Ответы Mail.Ru: мног...

Найти

Производители
 DoorHan (1)

Фотогалерея 119

Товары и услуги
Ворота автоматические 14
Рольставни автоматические и ручные 7
Автоматика и шлагбаумы 30
Перегрузочные системы 4
Противопожарные двери, ворота, люки 6
Гибкие ПВХ-ворота 2
Аксессуары 4
Ворота уличные 9
Ремонт и сервисное обслуживание 5
Рольставни мебельные 5
Сантехнические рольставни 1
ограждения и заборы 9
Винтовой фундамент 4
Безопасность забора 2
Энергосберегающее отопление 2

Новости 3

Ворота уличные из профлиста
В наличии | Оптом и в розницу

55 000 руб.

Купить Узнать партнерские цены

+7 (421) 220-04-17

Ваш телефон **Позвоните мне**

Условия оплаты | График работы | Адрес и контакты

Ворота уличные из профлиста. Изготовление, Продажа и монтаж.
Ворота из профнастила являются одними из самым популярным и доступных на сегодняшний день.
За счет простой и легкой конструкции, которая быстро монтируется у них самая низкая цена в своей категории.
При этом они сохраняют все характеристики своих старших собратьев, и их изготовление также выполняется из металлической трубы, рама которой обшивается цветным профлистом на выбор

Информация для заказа
Цена: 55 000 руб.

Отзывы об услуге
Добавить отзыв

Страница 1 из 1

Ворота уличные из п... | Total Commander 7.5... | Drakensang Online | Б... | Microsoft Excel - РАС... | Drakensang Online | Аналогии - Microsoft ... | 19:03

<http://ck-svoidom.tiu.ru/p11610593-vorota-ulichnye-proflista.html>

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

Цены на кран балки

Г/П Краны мостовые электрические однобалочные подвесные (без эл. тали, исполнение Ж, 20+40 С)

	Пролет									
	3 м	4,5 м	6 м	9 м	12 м	15 м	7,5+7,5 м	9+9 м	10,5+10,5 м	12+12 м
1 тн	100 000 руб.	102 000 руб.	114 000 руб.	127 000 руб.	161 000 руб.	176 000 руб.	220 000 руб.	238 000 руб.	252 000 руб.	285 000 руб.
2 тн	103 000 руб.	106 000 руб.	116 000 руб.	135 000 руб.	166 000 руб.	181 000 руб.	240 000 руб.	258 000 руб.	277 000 руб.	299 000 руб.
3,2 тн	121 000 руб.	123 000 руб.	137 000 руб.	154 000 руб.	203 000 руб.	222 000 руб.	285 000 руб.	304 000 руб.	316 000 руб.	345 000 руб.
5 тн	146 000 руб.	151 000 руб.	161 000 руб.	185 000 руб.	233 000 руб.	256 900 руб.	309 000 руб.	338 000 руб.	410 000 руб.	450 000 руб.
10 тн	100 000 руб.	102 000 руб.	114 000 руб.	127 000 руб.	161 000 руб.	176 000 руб.	220 000 руб.	238 000 руб.	252 000 руб.	285 000 руб.
16 тн	Уточните по телефону: +7 (495) 229-04-61									

Г/П Краны мостовые электрические однобалочные опорные (без эл. тали, исполнение Ж, 20+40 С)

	Пролет							
	4,5 м	7,5 м	10,5 м	13,5 м	16,5 м	18 м	19,5 м	22,5 м
1 тн	109 000 руб.	121 000 руб.	140 000 руб.	173 000 руб.	190 000 руб.	290 000 руб.	315 000 руб.	350 000 руб.
2 тн	110 000 руб.	122 000 руб.	143 000 руб.	180 000 руб.	197 000 руб.	295 000 руб.	320 000 руб.	360 000 руб.
3,2 тн	128 000 руб.	130 000 руб.	167 000 руб.	218 000 руб.	232 000 руб.	325 000 руб.	350 000 руб.	395 000 руб.
5 тн	124 000 руб.	147 000 руб.	185 000 руб.	229 000 руб.	253 000 руб.	414 000 руб.	433 000 руб.	525 000 руб.
10 тн	274 000 руб.	300 000 руб.	373 000 руб.	434 000 руб.	575 500 руб.	603 000 руб.	658 000 руб.	707 000 руб.
16 тн	Уточните по телефону: +7 (495) 229-04-61							

Цены от 18.03.2015 г.
 Указанные в таблицах цены ориентировочны.
 При покупке нескольких кранов предоставляются индивидуальные скидки.
 Возможна комплектация кранов дополнительными опциями.
 В таблице указаны стандартные параметры кран балок, возможно изготовление кранов под заказ.

Мы осуществляем продажу электрических и ручных кран-балок высокого качества на оптимальных условиях, что позволяет

<http://btcran.com/kran-balki/>

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

Недвижимость в Химках > Коммерческая > Продажа складов в Химках > шоссе Васутинское

склад

Московская область, Химки городской округ, Химки, ш. Васутинское, 10А [Показать на карте](#)

185 000 000 руб.
34 906 руб. за м², продажа

Об объекте

Площадь:	5 300 м ²
Этаж:	1 из 1

О здании

Тип здания:	нежилой фонд
Общая площадь:	5 300 м ²
Категория:	вторичный рынок

Срочная продажа производственно-складского комплекса с арендным 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 квв, 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

<http://khimki.cian.ru/sale/commercial/14474438/>

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

Меню Яндекс.Карты — лодоро: Ж Продается помещение

khimki.cian.ru/sale/commercial/147330205/

Яндекс Продажа: Участок п Мой Арбитр Назаров А.В. | Арби... Эпоха больших дел Покупка и продажа Электронный серв Купить участок — ? Корзина покутал... срррррр/Мануаль/... Характеристики ли... Обсадние трубы |

ЦИАН 15 лет

Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая + Добавить объявление

Недвижимость в Химках > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Химках > метро Речной вокзал > улица Заводская

Новый поиск

помещение под производство

Московская область, Химки городской округ, Химки, ул. Заводская, 2

Показать на карте

Речной вокзал, 15 мин. на машине

1 050 000 000 руб.
18 538 руб. за м²

Об объекте

Площадь:	56 642 м ²
Этаж:	1 из 4

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	56 642 м ²

Продажа имущественного комплекса. Возможна продажа в качестве арендного бизнеса, для собственных целей или как инвестиционный проект с дальнейшим развитием. Высокая ликвидность приобретаемой недвижимости. На территории складского комплекса предлагаются в продажу земельные участки со строениями и незастроенные; Возможна продажа как отдельных участков, так и всего комплекса целиком; Охраняемая территория; 2,5 км от МКАД; Близость к аэропорту Шереметьево; Хорошая транспортная доступность; Предоставляется необходимая электрическая мощность, общая выделенная мощность 18 МВт.; Имеются все коммуникации; Общая площадь земельного участка 24 Га; Общая площадь строений 56 581 кв.м. Земельные участки и строения в собственности Высокая ликвидность приобретаемой недвижимости Цена 1 015 200 000 рублей . Месячный 17 000 000 рублей.

ЭлитЦентр

+7 495 937-52-26

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

Продать быстрее

Просмотров: всего 165, за сегодня 1 **Платное** 24 авг, 18:50

ЦИАН ID 359758

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться

Total Commander 7... Продается помещени... ОТЧЕТ №81-1 Ком... Анализ [Режим от... Microsoft Excel - PA...

RU 13:03

<http://khimki.cian.ru/sale/commercial/147330205/>

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

Недвижимость в Химках > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Химках > Союзная улица

готовый бизнес

Московская область, Химки городской округ, Химки, Союзная ул., 11
Показать на карте

19 445 – 70 000 000 руб.
продажа

Об объекте

Общая площадь:	1 – 3 600 м ²
Этаж:	1 из 1

Продается готовый арендный бизнес: офисно-складской комплекс 3600 кв.м. на земельном участке 0,7 га. В площадь входят: 2 офисных здания, ангары с высокими потолками,боксы. Заполнен арендаторами (производство, автосервис,офис). Территория огорожена, круглосуточная охрана. Удобное расположение. С коммуникациями. Окупаемость 6 лет.

ID:10727436
+7 916 879-81-81 , +7 968 026-30-17
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться

Дополнительные услуги

Расчитать стоимость переезда

КАРТА ПАНОРАМЫ ПОХОЖИЕ РЯДОМ

Продать быстрее

Просмотров: всего 228, за сегодня 0 Платное 22 авг, 09:52

ЦИАН ID 10727436

<http://khimki.cian.ru/sale/commercial/14443487/>

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

The screenshot shows a real estate listing on the website <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-himki-sheremetevskoe-shosse-142260571/>. The listing is for a land plot in Khimki, Moscow region, located on the first line of Sheremetevskoye highway near the settlement of Kirillovka. The price is 98,443,000 rubles. The plot area is 2.49 hectares. The listing includes an aerial photo of the plot, a map, and contact information for the real estate agent, Vesco-Realty, with a phone number +7 (495) 374-93-81. The listing also features a 'Special Offer' section and a 'Write Message' form.

ПРОДАЮ участок, Химки, шоссе Шереметьевское [показать на карте](#)

98 443 000 руб.

Ленинградское ш., 11 км

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

Предлагается к продаже земельный участок на первой линии Шереметьевского шоссе вблизи населенного пункта Кирилловка Химкинского района. Площадь составляет 2,49 га. Частично покрыт древесно-кустарниковой растительностью. Недалеко от северо-восточной границы протекает р. Клязьма. Расположен на удалении 11 км от МКАД по Ленинградскому шоссе, в 300 метрах идет строительство скоростной автомагистрали Москва - Санкт-Петербург. Продаваемую территорию целесообразно использовать для размещения торгово-развлекательного комплекса, а также для объектов придорожного бизнеса.

Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для размещения объектов обслуживания и административно-деловых объектов.

ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ
2.49 га площадь
инвестпроект назначение

ИНФРАСТРУКТУРА

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Разместил(а) Специалист недвижимости
Компания Vesco-Realty
Размещено 25.07.2016

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

+7 (495) 374-93-81

Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ
Специалист недвижимости
Vesco-Realty
+7 (495) 374-93-81

ОБЪЕКТЫ (159) ОТЗЫВЫ (8) ОТВЕТЫ (1) СПОГ (6)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*

Текст

Спецпредложения
Москва и область
[Все](#) | [Новостройки](#) | [Коммерческая](#)

[Показать все спецпредложения](#)

<http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-himki-sheremetevskoe-shosse-142260571/>

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

Меню Яндекс Купить земельный участ... Продажа участка г. Химки... Публичная кадастровая...

khimki.cian.ru/sale/suburban/142262273/

Иванес Продажи: Участок... Мой Арбитр Матулов Б.Н. | Арби... Эпоха больших дел... Покупка и продажа... Электронный справ... Купить участок... Корзина покупателя... Цены на своей жи... Рус Дмитрий, Сван... срррррр/Manuals/C...

ЦИАН -15 лет- Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая + Добавить объявление

Недвижимость в Химках > Продажа > Продажа земельных участков в Химках > Ленинградское шоссе > Подрезково

Изменить условия Подписаться на похожие

участок 25.2 га

Московская область, Химки городской округ, Химки, район Подрезково, Подрезково мкр [Показать на карте](#)

Ленинградское шоссе 10,0 км, до МКАД

17 661 000 \$ ~ 1 148 916 928 руб

Общая информация:

Тип земель: пром. назначения

Площадь участка: 25.2 га

На продажу выставлен земельный массив общей площадью 25,23 га в 10 км от МКАД по Ленинградскому шоссе у г. Химки мкр. Сходня. Коммуникации проходят по границе. Участок расположен вдоль федеральной трассы Москва - Санкт-Петербург. Возможно разделение и продажа частями от 2 га. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов, производственно-складских объектов и объектов транспортной инфраструктуры. Участок подходит для размещения торгово-развлекательного центра, промышленно-складского комплекса, а также объектов придорожного бизнеса.

Представитель: ID462022
+7 495 374-93-81
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться

Продать быстрее Просмотров: всего 122, за сегодня 0 Платное 25 июл, 10:08

ЦИАН ID 462022

<http://khimki.cian.ru/sale/suburban/142262273/>

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CIAN website. The browser's address bar shows the URL: <http://khimki.cian.ru/sale/suburban/144045436/>. The page title is "Недвижимость в Химках > Продажа > Продажа земельных участков в Химках > Подрезково мкр > Подрезково".

The listing details are as follows:

- участок 3.0 га**
- Московская область, Химки городской округ, Химки, район Подрезково, Подрезково мкр, Кирилловка кв-л** (with a "Показать на карте" link)
- 180 000 000 руб.**

Общая информация:

Тип земли:	пром. назначения
Площадь участка:	3.0 га
Газ:	есть
Канализация:	есть
Водоснабжение:	есть
Электричество:	есть

Компания-собственник продает участок 3 Га промназначения Ленинградское ш 9 км от МКАД Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: объекты коммунального и складского назначения: производственные и строительные базы, склады, производство, автосервисы, объекты оптовой торговли, магазины стройматериалов, объекты по обработке втор. сырья. Прямая продажа от собственника. выгодное расположение - вблизи развязки с Шереметьевским ш - 50м и платной автодорогой "Москва - Санкт-Петербург" - 300м Расположение является весьма перспективным, учитывая развитие данной территории. А именно строительство, терминала Шереметьево-3, аэропорт Шереметьево - 400м участок в собственности, включает Многофункциональный комплекс общей площадью 120 000 кв м, Коммуникации: Свет, вода, газ Безопасность: Территория огорожена, видеонаблюдение, охрана есть возможность разбивки от 0,5 Га, и увеличения до 12 Га

Представитель: ID1027576
+7 495 720-03-30
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

Транспортная доступность:
участок расположен в 100 м от Ленинградского шоссе в районе развязки с Шереметьевским шоссе, и вблизи строящейся платной автомагистрали Москва — Санкт-Петербург

Неподалеку от микрорайона Молжаниново, входящего в состав САО Москвы с потенциалом застройки 100 000 кв м жилья

ЦИАН ID 1027576

Additional features include a "Продать быстрее" button, view statistics ("Просмотров: всего 192, за сегодня 1"), and a "Премииум" badge. The bottom of the page shows navigation links: "Добавить в избранное", "Комментарий", and "Пожаловаться".

<http://khimki.cian.ru/sale/suburban/144045436/>

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания и земельный участок) и объектов движимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 2А

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-klyazmatarbeevo-147902104/>. The listing is for a plot of land in the Moscow region, near the village of Klyazma-Starbevo, located 10 km from the Leninskoye highway. The price is listed as 25,000,000 rubles. The listing includes a photograph of the plot, a detailed description of the land's characteristics and location, and contact information for the real estate agent, Galina, with a phone number +7 (916) 037-10-60. The browser's address bar and various tabs are visible at the top, and the Windows taskbar is at the bottom.

Продаю участок, ш. Ленинградское, 10 км., Клязьма-Старбеево

25 000 000 руб.

Ленинградское ш., 10 км.

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию великолепный ровный участок 1 Га (можно значительно больше) из огромного актива, расположенный в 10 км от МКАД по Ленинградскому шоссе южнее и п. Шереметьево- Московская область, Химкинский р-н. Категория: Земли населенных пунктов. Вид использования земли: для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов и производственно-складских объектов. Правовой статус: Собственность. Уникальная транспортная доступность- аэропорт «Шереметьево», терминал Шереметьево «Карго» в 1 км от участка. Ленинградское шоссе в 5 км. Дмитровское шоссе- в 7 км. Съезд с новой автомагистрали Москва – С-Петербург в 1,5 км от участка. Железнодорожная ветка в 150 м от актива, возможно заведение путей непосредственно на участке. Речной причал в 150 м от участка. Две подъездные дороги местного значения. Отсутствуют обременения и ограничения на строительство. Коммуникации: электричество, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение – от существующих водоводов и КНС. Соседние участки активно осваиваются. Добро пожаловать! С уважением, Галина.

Информация по участку
1 га площадь
участок_промышленности_транспорта назначено

ИНФОРМАЦИЯ
контактная информация

Разместил: менеджер компании
Компания: НАШ ДОМ
Размещено: 22.09.2016

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

+7 (916) 037-10-60

<http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-klyazmatarbeevo-147902104/>

Документы Заказчика