

О Т Ч Е Т № 203-1311

**об определении рыночной стоимости нежилого помещения
площадью 1749,5 м², расположенного по адресу:
Московская обл., г. Люберцы, Октябрьский проспект, д.249, Лит. В, 2 эт.**

Дата оценки: 25 ноября 2013 года

Дата составления отчета: 30 ноября 2013 года

Заказчик: ЗАО "ХОББИТ"

Исполнитель: ООО «А-спект»

Тверь – 2013

Оглавление

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Информация о заказчике оценки и об оценщике	4
1.2. Задание на оценку	4
1.3. Основные факты и выводы	5
1.4. Сделанные допущения и ограничивающие условия	5
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	6
1.6. Термины и определения	7
РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ И ЭТАПЫ ОЦЕНКИ	10
2.1 Процедура и состав работ по оценке.....	10
2.2 Используемые при оценке подходы	10
РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ	12
3.1 Макроэкономические показатели социально-экономического развития Российской Федерации	12
3.2 Социально-экономическая характеристика города Люберцы Московской области	24
3.3 Анализ рынка объекта оценки.....	27
РАЗДЕЛ 4. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
4.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	33
4.2 Характеристика объекта оценки и его местоположение	33
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	34
РАЗДЕЛ 6. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.....	35
6.1. Описание подходов и методов оценки	35
6.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.....	35
6.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	46
6.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.....	51
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	51
РАЗДЕЛ 8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	53
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	54
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	55

Сопроводительное письмо

30 ноября 2013 года

Экспертом-оценщиком ООО «А-спект», действующим в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 года, была произведена работа по определению рыночной стоимости нежилого помещения площадью 1749,5 м², расположенного по адресу:

Московская обл., г. Люберцы, Октябрьский проспект, д.249, Лит. В, 2 эт.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом.

Оценка указанного объекта выполнена на основе информации, полученной в результате проведенного рыночного исследования по апробированным методикам, анализа данных сделок купли-продажи, нормативно-справочной и статистической информации, а также на основе нашего опыта и профессиональных знаний.

Выводы и положения настоящего отчета основаны на законодательных и нормативных актах, действующих на дату оценки.

Проведенные ниже расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что: рыночная стоимость нежилого помещения площадью 1749,5 м², расположенного по адресу: Московская обл., г. Люберцы, Октябрьский проспект, д.249, Лит. В, 2 эт., на дату оценки составляет:

82 300 000,00 (Восемьдесят два миллиона триста тысяч) рублей

Оценка была произведена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности» и Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, ГОСТами, а также Стандартами и Правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному отчету, прошу обращаться непосредственно к нам.

Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать Вам профессиональные услуги, и надеюсь на дальнейшее продолжение нашего сотрудничества.

*С уважением,
Директор ООО «А-спект»*

/ А. В. Соболев /

Раздел 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Информация о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 1

Заказчик:	<i>ЗАО "ХОББИТ" ИНН 7734000430 в лице конкурсного управляющего Прохоренко Анны Михайловны.</i>
Оценщик:	<i>Куликов Виталий Александрович</i>
Основание осуществления оценочной деятельности:	<i>- Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП -I № 493838, выдан 25 июня 2011 года НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)»; - Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», рег. № 0486; - Гражданская ответственность оценщика застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», что подтверждено страховым полисом № 72925/776/01727/3 от 03.10.2013г; - стаж работы в оценочной деятельности с 2010 года.</i>
Исполнитель:	<i>Общество с ограниченной ответственностью «А-спект» ИНН 6950168588 КПП 695001001</i>
Местонахождение:	<i>170016, г. Тверь, ул. Можайского, дом 68, корп.3, кв.55</i>
Телефон/факс:	<i>+7(4822) 33-98-32</i>
ОГРН:	<i>1136952011019</i>
Информация о специалистах и организациях, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке:	<i>Не привлекались</i>

1.2. Задание на оценку

Таблица 2

Объект оценки:	<i>рыночная стоимость нежилого помещения площадью 1749,5 м², расположенного по адресу: Московская обл., г. Люберцы, Октябрьский проспект, д.249, Лит. В, 2 эт.</i>
Имущественные права на объекты оценки:	<i>собственность</i>
Собственник объекта:	<i>ЗАО "ХОББИТ"</i>
Дата оценки:	<i>25 ноября 2013 года</i>

Цель оценки:	<i>определение рыночной стоимости</i>
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки):	<i>для реализации на открытых торгах</i>
Нормативно-правовая база:	<i>Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, №2, №3), Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 года.</i>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<i>Приведены в соответствующем разделе Отчета</i>
Дата составления отчета:	<i>30 ноября 2013 года</i>
Вид стоимости:	<i>Рыночная</i>
Основание проведения оценки:	<i>Договор от 25 ноября 2013г.</i>
Форма отчета:	<i>Письменная</i>
Особые условия:	<i>Данный объект Заказчиком предполагается использовать в существующем назначении</i>
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	-

1.3. Основные факты и выводы

Таблица 3

1. Общая информация об объекте:	
Объект оценки:	<i>рыночная стоимость нежилого помещения площадью 1749,5 м², расположенного по адресу: Московская обл., г. Люберцы, Октябрьский проспект, д.249, Лит. В, 2 эт.</i>
2. Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке:	
<i>Стоимость объекта оценки (затратный подход)</i>	<i>не применялся</i>
<i>Стоимость объекта оценки (сравнительный подход)</i>	<i>93 650 000,00 рублей</i>
<i>Стоимость объекта оценки (доходный подход)</i>	<i>46 500 000,00 рублей</i>
3. Итоговая величина стоимости объекта оценки:	
<i>Рыночная стоимость объекта оценки составляет 82 300 000,00 рублей</i>	

1.4. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Настоящий отчет ограничивается следующими допущениями и ограничительными условиями:

- При оценке исходили из достоверности право устанавливающих документов на объект оценки, а выводы о правах на оцениваемый объект сделаны на основании анализа представленных право устанавливающих документов.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может

гарантировать их абсолютную точность. Поэтому там, где это возможно и необходимо, делаются ссылки на источник информации.

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать настоящий отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено назначением и договором на проведение экспертной оценки.
- Выдержки из отчёта или сам отчёт не могут копироваться без письменного согласия оценщиков.
- Ни весь отчёт, ни какая-либо его часть не могут быть представлены заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчёта.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчёту и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев оговариваемых отдельными договорами.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в данном отчете, может быть признана рекомендуемой для целей свершения сделки с объектом в течение 6 месяцев (срок экспозиции объекта оценки) от даты составления отчета об оценке.
- Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого содержания, составленных от имени Заказчика в связи с настоящей оценкой. Вы принимаете условия не упоминать наше имя или наш отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
- Заказчик должен принять условие заранее освободить и обезопасить Оценщика, и, по его желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка объекта, указанного в настоящем Отчете выполнена в полном соответствии с требованиями:

1. Гражданского кодекса Российской Федерации;
2. Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями);
3. Федеральных стандартов оценки ФСО №№ 1,2,3, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №№ 254,255,256:

- «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 509) ;
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 509);
- «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3)».
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Данный отчет выполнен в строгом соответствии с указанными стандартами и существующими методиками оценки.

1.6. Термины и определения

Объект оценки – к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

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

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Примечание. Основные цели оценки – отражение в отчетности, купля-продажа, мена; проведение конкурсов, аукционов, торгов; аренда, права аренды, лизинг; залог; раздел, наследование, дарение; страхование; исчисление налога, пошлин, сборов; приватизация; конфискация; национализация; ликвидация; разрешение имущественных споров; передача прав собственности; внесение имущества в уставный капитал; определение доли имущественных прав; передача в доверительное управление; инвестиционное проектирование; коммерческая концессия; возмещение ущерба; хранение; составление брачного контракта.

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Примечание. В практике оценки имущества используют следующие принципы – спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

Оценщик имущества – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

Дата оценки имущества – дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества.

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Услуга по оценке имущества – результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

Этика оценщика имущества – совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Рыночная стоимость имущества – расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести.

Примечание. Рыночная стоимость имущества может быть определена при наличии следующих условий:

- рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор имущества для взаимодействия большого числа покупателей и продавцов;
- покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удовлетворения собственных интересов — увеличить доход или полнее удовлетворить потребности;
- имущество обращается или продается за разумный интервал времени, обеспечивающий его доступность всем потенциальным покупателям;
- оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом, при этом покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке.

Восстановительная стоимость имущества – стоимость воспроизводства копии имущества в ценах на дату оценки.

Стоимость замещения имущества – стоимость аналога объекта оценки в ценах на дату оценки.

Первоначальная стоимость имущества – фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

Остаточная стоимость имущества – стоимость имущества с учетом износа.

Стоимость имущества при существующем использовании – рыночная стоимость имущества, основанная на продолжении формы его функционирования при предположении возможности его продажи на рынке.

Стоимость действующего предприятия – стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатами функционирования сформировавшегося производства.

Примечание. Оценка стоимости отдельных объектов предприятия заключается в определении вклада, который вносят эти объекты в качестве составных компонентов действующего предприятия.

Инвестиционная стоимость имущества – стоимость имущества, определяемая интересами инвестора и результатами инвестиционного проектирования.

Ликвидационная стоимость имущества – стоимость имущества при его вынужденной продаже.

Страховая стоимость имущества – стоимость полного возмещения ущерба имуществу при наступлении страхового случая.

Стоимость имущества для налогообложения – стоимость имущества, используемая для определения налогооблагаемой базы.

Залоговая стоимость имущества – стоимость имущества в целях обеспечения кредита.

Стоимость специализированного имущества – стоимость имущества, которое в силу своих специфических особенностей не может быть продано на рынке.

Примечание. Специализированный характер имущества может быть обусловлен его конструктивными особенностями, специализацией, размером и местом расположения или сочетанием этих факторов.

Стоимость права аренды имущества – единовременная плата за право пользования и распоряжения имуществом.

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).

Процедура оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Примечание. В практике оценки имущества используют следующие подходы — затратный, сравнительного анализа продаж, доходный.

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

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

Примечание. Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности. При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки — стоимости чистых активов; ликвидационной стоимости.

Подход сравнительного анализа продаж – способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

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

Корректировка - операция (часто - математическая), учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнительным объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования.

Примечание. При реализации доходного подхода используют следующие методы — прямой капитализации; дисконтирования денежных потоков.

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ имущества – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу .

Внешний износ имущества – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Устранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустрашимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Объект сравнения имущества – аналог, подобный объекту оценки, который используется для расчета стоимости имущества.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Метод прямой капитализации – оценка имущества при сохранении стабильных условий использования имущества, постоянной величине дохода, отсутствии первоначальных инвестиций и одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

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

Раздел 2. Основные процедуры и этапы оценки

2.1 Процедура и состав работ по оценке

Процесс определения стоимости объекта оценки включает в себя выполнение следующих работ:

- Интервью с представителями Заказчика, специалистами и экспертами в области недвижимости;
- Изучение информации, предоставленной Заказчиком;
- Выезд оценщика на место, осмотр объекта оценки и его окрестностей;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления отчета;
- Выбор оптимальных методик оценки;
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
- Согласование результатов, полученных разными методами.
- Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление и написание Отчета об оценке.

2.2 Используемые при оценке подходы

Согласно п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО 1)» оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

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

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Раздел 3. Анализ социально-экономического развития

3.1 Макроэкономические показатели социально-экономического развития Российской Федерации

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ В 2013 ГОДУ

Таблица 4. Основные показатели социально-экономического развития

Показатели	2012 год		2013 год		Справочно: май
	июнь	январь-июнь	июнь	январь - июнь	
Экономический рост, в % к соответствующему периоду предыдущего года					
ВВП ¹⁾	104,0	104,5	101,5	101,7	101,0
Индекс промышленного производства ²⁾	101,9	103,1	100,1	100,1	98,6
Инвестиции в основной капитал	109,2	112,8	96,3 ⁷⁾	98,6 ⁷⁾	100,4 ⁷⁾
Инфляция, в % (за период)					
Потребительские цены	100,9	103,2	100,4	103,5	100,7
Цены производителей промышленных товаров ⁴⁾	99,2	100,4	100,4 ⁵⁾	99,1 ⁵⁾	99,0
Финансы населения					
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, в руб.	27494	25476	31210 ³⁾	28828 ³⁾	29723
Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года	110,2	110,7	106,0 ³⁾	105,5 ³⁾	104,7
Реальные располагаемые денежные доходы, в % к соответствующему периоду предыдущего года ⁵⁾	106,6	103,1	102,2	104,4	98,9
Деньги и кредит					
Денежная масса (M2) (изменение за период), в %	1,3	0,8	1,7 ¹⁾	4,2 ¹⁾	0,9
Обменный курс, в руб. за 1 долл. США (средний за период)	32,92	30,64	32,28	31,01	31,24
Индекс реального курса рубля к доллару США, в % к предыдущему периоду	94,1	97,0	97,0	96,9	100,8
Внешнеэкономическая деятельность, в млрд. долл. США					
Экспорт товаров ⁶⁾	40,841	262,439	41,594	252,500	41,4
Импорт товаров ⁶⁾	26,977	154,092	27,924	160,900	26,4
Международные резервы (изменение за период)	3,885	15,668	-4,659	-23,846	-14,787
<p>1) Оценка Минэкономразвития России.</p> <p>2) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2008 базисный год.</p> <p>3) Оценка Росстата.</p> <p>4) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке</p> <p>5) Предварительные данные</p> <p>6) По методологии платежного баланса.</p> <p>7) Оценка</p>					

Динамика ВВП по отношению к соответствующему периоду прошлого года ускорилась, во многом благодаря постепенному исчерпанию негативного эффекта базы, связанного с ускорением экономического роста в начале 2012 года. По оценке Минэкономразвития России, по отношению к соответствующему периоду прошлого года прирост ВВП в июне составил 1,5% после прироста на 1,0% в мае. Во II квартале 2013 г., по оценке Минэкономразвития России, динамика ВВП ускорилась до 1,9% (ко II кварталу 2012 г.) против 1,6% в I квартале соответственно. За первое полугодие ВВП вырос на 1,7 процента.

Годовая динамика **промышленного производства** вернулась в положительную область после майского спада. По отношению к июню прошлого года производство увеличилось на 0,1% против снижения на 1,4% в мае.

С исключением сезонной и календарной составляющих после сокращения производства в апреле-мае, в июне рост возобновился и составил 0,1 процента. В добыче полезных ископаемых в июне рост добычи продолжился (0,2 процента). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после спада в мае восстановился рост производства (0,6 процента).

В обрабатывающих производствах после спада в апреле-мае в июне возобновился рост производства, составивший 0,1% с исключением сезонной и календарной составляющих.

В отраслях промежуточного спроса в июне продолжился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, химическом производстве; после спада в мае возобновился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов. Третий месяц подряд сокращается металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; после роста в мае продолжился спад в производстве кокса и нефтепродуктов.

В потребительских отраслях восстановился рост в текстильном и швейном производстве, в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви; продолжилось падение в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве машин и оборудования, после стабилизации в мае вновь сократилось производство транспортных средств и оборудования, возобновился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

Положительную динамику в июне продемонстрировал потребительский спрос, поддерживаемый растущими доходами населения. С исключением фактора сезонности прирост **оборота розничной торговли** в июне составил 0,8% после прекращения роста в мае. Также возобновился рост **реальной заработной платы**, который составил с исключением сезонности 0,2% по отношению к маю (в мае снижение составляло 0,8 процента). После снижения в апреле-мае восстановился рост **реальных располагаемых доходов населения**, составивший 0,1 процента.

Вместе с тем спрос на **платные услуги населению** с исключением сезонности продолжает снижаться второй месяц подряд (в мае - на 1,0%, в июне - на 1,1 процента).

Сельское хозяйство продолжает вносить положительный вклад в динамику ВВП, увеличившись по сравнению с маем на 0,1% (с исключением фактора сезонности).

Негативным моментом июня является снижение **инвестиционной активности**. Годовая динамика инвестиций в основной капитал после возобновления роста в мае вновь перешла в отрицательную область (-3,7 процента). Объемы работ по виду деятельности «**Строительство**» сократились в еще большей степени (-7,9 процента). С исключением сезонной и календарной

составляющей инвестиционная активность в июне по отношению к маю снизилась на 2,4% - это максимальное снижение с февраля 2011 года, объемы работ по виду деятельности «Строительство» сократились на 3,9% по отношению к маю - такого снижения не наблюдалось с февраля 2006 года.

В июне четко обозначились тенденции, свидетельствующие о недостаточности совокупного спроса для поддержания потенциального роста экономики. Уровень **безработицы**, очищенный от сезонного эффекта, увеличивается третий месяц подряд при этом в июне этот рост ускорился. Безработица увеличилась на 0,2 процентного пункта по сравнению с маем, достигнув 5,7% - это максимальное значение с мая прошлого года. Резко снизился, по опросам Росстата, средний уровень загрузки производственных мощностей в промышленности с 65% в мае до 61% в июне – минимальное значение с марта 2011 года.

Экспорт товаров в июне 2013 г., по оценке, составил 41,6 млрд. долл. США (101,8% к июню 2012 г. и 100,4% к маю 2013 года).

Импорт товаров в июне текущего года, по оценке, составил 27,9 млрд. долл. США (103,5% к июню 2012 г. и 105,7% к маю 2013 года).

Положительное **сальдо торгового баланса** в июне 2013 г., по оценке, уменьшилось по сравнению с июнем прошлого года на 1,4% и составило 13,7 млрд. долларов США.

В июне 2013 г. **инфляция** составила 0,4%, с начала года – 3,5% (в июне 2012 г. – 0,9%, с начала года – 3,2 процента). Показатель инфляции за годовой период к июню прошлого года понизился до 6,9% с 7,4% в мае.

Таблица 5. Основные показатели развития экономики
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2012		2013		
	июнь	январь-июнь	май	июнь	январь-июнь
ВВП ¹⁾	104,0	104,5	101,0	101,5	101,7
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,9	103,2	100,7	100,4	103,5
Индекс промышленного производства ³⁾	101,9	103,1	98,6	100,1	100,1
Обрабатывающие производства ⁴⁾	103,4	104,5	95,6	98,8	100,0
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,3	104,2	101,5	102,1	102,0
Инвестиции в основной капитал	109,2	112,8	100,4 ⁵⁾	96,3 ⁵⁾	98,6 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	104,0	104,7	101,7	92,1	98,1
Ввод в действие жилых домов	96,6	101,7	109,8	97,4	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	106,6	103,1	98,9	102,2	104,4
Реальная заработная плата	110,2	110,7	104,7	106,0 ⁵⁾	105,5 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	27494	25476	29723	31210 ⁵⁾	28828 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,2		5,2	5,4	
Оборот розничной торговли	107,7	107,7	102,9	103,5	103,7
Объем платных услуг населению	103,5	104,2	100,9	99,6	102,0
Экспорт товаров, млрд. долл. США	40,8	262,4	41,4	41,6 ⁷⁾	252,5 ⁷⁾

Импорт товаров, млрд. долл. США	27,0	154,1	26,4	27,9 ⁷⁾	160,9 ⁷⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	93,4	112,1	102,3	102,85	106,5

¹ Оценка Минэкономразвития России.

² Май и июнь - в % к предыдущему месяцу, январь-июнь - в % к декабрю предыдущего года.

³ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵ Оценка Росстата.

⁶ Предварительные данные.

⁷ Оценка.

Росстат опубликовал структуру использованного валового внутреннего продукта (ВВП) в I квартале 2013 года. По итогам I квартала годовая динамика потребления домашних хозяйств замедлилась до 6,1% против 9,1% в I квартале 2012 года. В то же время рост потребления домашних хозяйств существенно опережает рост товарооборота розничной торговли (4,0% в I квартале текущего года) и платных услуг населению (3,1%) за счет прочих статей потребления домашних хозяйств.

Расходы на потребление государственного управления ускорились незначительно – до 0,5% против 0,4% в I квартале прошлого года.

Вместе с тем расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, повысились на 2,1% против снижения на 1,0% в I квартале 2012 года.

Инвестиционный спрос в начале 2013 года практически перестал расти. В I квартале 2013 г. валовое накопление основного капитала увеличилось всего на 0,1% (против роста на 15,5% в I квартале 2012 г.) к соответствующему периоду прошлого года.

В I квартале 2013 г. замедлился рост экспорта товаров и услуг до 0,4% против 4,2%, более существенно замедлился рост импорта товаров и услуг – до 4,9% против 13,0% в соответствующем периоде прошлого года.

Структура использования ВВП изменилась в сторону увеличения расходов на конечное потребление при снижении доли валового накопления и чистого экспорта.

По оценке Минэкономразвития России, в июне текущего года годовой рост экономики составил, 1,5%, ускорившись с 1,0% в мае, за первое полугодие текущего года прирост ВВП составил 1,7% относительно соответствующего периода предыдущего года.

Валовой внутренний продукт
с исключением сезонных и календарных факторов
(январь 1999 = 100)

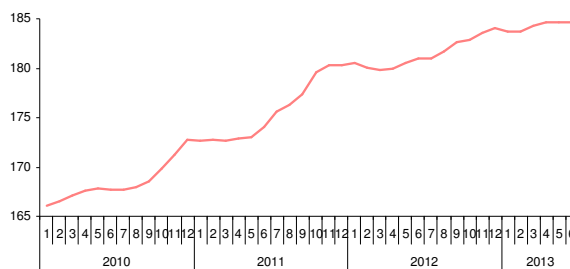


Таблица 6. Темпы прироста основных показателей экономики (сезонность исключена)*
(в % к предыдущему периоду)

	2012				2013				
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	апр.	май	июнь	2 кв.
ВВП	0,1	0,2	0,7	0,9	0,2	0,2	0,0	0,0	0,4
Промышленное производство	2,1	0,5	1,6	-0,1	-0,8	-0,3	-0,2	0,1	0,4

Инвестиции в основной капитал	1,8	0,9	0,3	0,2	0,8	-1,6	2,7	-2,4	-0,2
Строительство	0,5	0,5	-0,6	1,2	-0,5	-2,1	3,5	-3,9	-1,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения	0,7	0,9	1,9	1,3	0,9	-1,3	-0,7	1,0	0,5
Реальная заработная плата	1,1	2,7	-1,4	3,8	1,5	3,8	-0,8	0,2	3,9
Оборот розничной торговли	1,2	1,4	0,7	1,0	0,5	0,2	0,0	0,8	0,9

*Оценка Минэкономразвития России

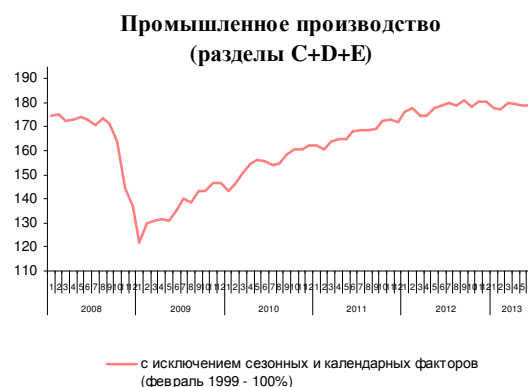
Согласно результатам исследования PMI, в июне темпы роста обрабатывающих отраслей России ускорились впервые с января текущего года и составили 51,7 балла, что свидетельствует об улучшении деловой активности в этих отраслях. Основным движущим фактором улучшения деловой конъюнктуры стал рост новых заказов на фоне усиления спроса со стороны внутреннего рынка, при этом максимальный рост новых заказов наблюдался в группе производителей потребительских товаров, экспортные заказы второй месяц подряд росли незначительными темпами. Ускорение роста объемов производства и новых заказов сопровождалось существенным ростом закупочной активности. Впервые за восемь месяцев в обрабатывающих отраслях, хоть и незначительно, выросла занятость. Также отмечен рост как закупочных, так и отпускных цен, при этом инфляция осталась слабой в контексте исторических данных исследования.

В отличие от обрабатывающих отраслей деловая активность в российской сфере услуг в июне сократилась впервые с августа 2010 года. Индекс PMI опустился до значения 48,8 балла после майского значения в 51,4 балла. Объемы новых заказов сократились также впервые с августа 2010 года, что привело к резкому сокращению незавершенных заказов в российской сфере услуг и сокращению спроса. В июне продолжился рост занятости в сфере услуг, который наблюдается с ноября 2011 года, однако темпы роста были минимальными с августа 2012 года. Инфляция закупочных цен в июне ускорилась до максимального значения за последние шесть месяцев. В качестве основных причин повышения закупочных цен названы рост заработной платы, цен на топливо и валютные колебания. Темпы роста отпускных цен также были максимальными за последние шесть месяцев.

Совокупный Индекс объемов производства в июне вырос незначительно и составил 50,1 балла против 50,0 балла в мае.

По данным Росстата, в июне прирост **промышленного производства** составил 0,1% к июню 2012 г. против снижения на 1,4% в мае соответственно, по сравнению с маем 2013 г. прирост составил 0,9 процента.

Рост отмечается в «добыче полезных ископаемых». При индексе производства сферы деятельности «добыча полезных ископаемых» 103,1% положительный вклад в общий рост составил 0,6 процента. Из производств этого вида деятельности 67,0% вклада обеспечила «добыча топливно-энергетических полезных ископаемых» (индекс 102,3%), 33% - «добыча полезных ископаемых,



кроме топливно-энергетических» (106,4 процента). Индекс производства сферы деятельности «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» составил 99,2%, вклад в сокращение производства – 0,1 процента.

В сфере деятельности «обрабатывающие производства» при индексе производства 98,8% вклад в общее сокращение составил 0,4 процента. В группе отраслей с положительной динамикой данного вида деятельности индекс производства составил 104,2 процента. Наибольший вклад в рост производства в этой группе внесли химическое производство - 40,7% (индекс 110,2%), 26,3% - производство транспортных средств и оборудования (105%), 16,7% - производство кокса и нефтепродуктов (101,8%), 7,1% - производство резиновых и пластмассовых изделий (105%), 4,8% - производство прочих неметаллических минеральных продуктов (101,8 процента).

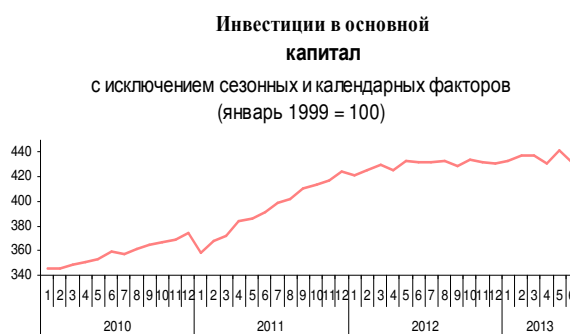
Индекс производства группы отраслей с отрицательной динамикой составил 97,6 процента. Из производств этой группы 36,2% сокращения обеспечило производство машин и оборудования (88,6%), 14,9% - производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования» (93,7%), 17,5% - металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (97,5%), 14,5% - производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака (98%), 8% - целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность (93,5 процента).

По итогам первого полугодия текущего года прирост к соответствующему периоду 2012 года промышленного производства в целом составил 0,1%, при этом прирост добычи полезных ископаемых составил 1,1% динамика обрабатывающих производств осталась на уровне первого полугодия прошлого года при снижении производства и распределения электроэнергии, газа и воды на 0,7 процента.

По оценке Росстата, в июне **инвестиций в основной капитал** сократились на 3,7% к уровню соответствующего месяца прошлого года. Снижение возобновилось после незначительного прироста в мае (на 0,4 процента). При этом динамика инвестиционной активности по отношению к предыдущему месяцу замедлилась до 11,7%, что стало минимальным приростом для июня за историю наблюдений с 1999 года.

В результате во II квартале инвестиции сократились на 1,7% к уровню соответствующего квартала прошлого года после незначительного прироста в I квартале (на 0,1 процента). Общее сокращение за полугодие составило 1,4 процента.

Динамика прибыли компаний по основным видам деятельности с начала года остается в отрицательной области (за январь-май – на 24,7% ниже уровня соответствующего периода прошлого года). При этом, по данным Банка России, в мае замедлился прирост кредитования нефинансовых организаций (до 0,7% за месяц после 2,1% в апреле). При этом средневзвешенная ставка по рублевым кредитам нефинансовым организациям-резидентам сроком более 1 года сократилась по сравнению с апрелем на 0,1 процентного пункта до 11,8 процента. Также в мае третий месяц подряд замедлился прирост объема кредитных средств, предоставленных нефинансовым организациям-резидентам, в годовом исчислении (до 11,8% после 13,6% в апреле), в июне темп прироста данного показателя остался на том же уровне.



В июне объявлено о начале реализации ряда крупных инвестиционных проектов. Так, в Кабардино-Балкарии началось строительство завода чистых полимеров «Этана» немецкого концерна ThyssenKrupp Uhde GmbH стоимостью 22 млрд. рублей. ЗАО "Трансмашхолдинг" и немецкий двигателестроительный концерн Tognum намерены запустить совместное производство дизельных двигателей в г. Коломна Московской области (инвестиции в проект оцениваются в размере 3,4 млрд. рублей). Компании Schaeffler (Германия) приступила к строительству в Ульяновске завода автомобильных компонентов и подшипников (общий объем инвестиций в реализацию проекта составит около 2 млрд. рублей).

Одним из главных факторов сокращения инвестиций в июне стало резкое сокращение объема работ по виду деятельности «Строительство» – на 7,9% к уровню соответствующего месяца прошлого года (после прироста на 1,7% в мае).

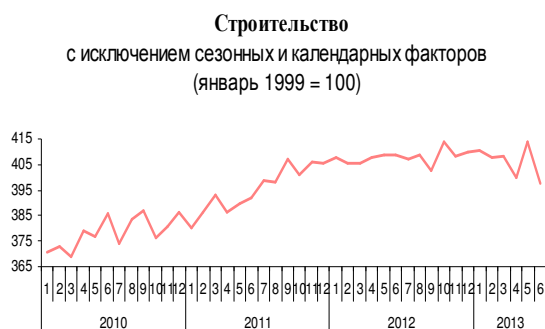
В результате во II квартале динамика работ по виду деятельности «Строительство» перешла в отрицательную область: сокращение составило 3,6% к уровню соответствующего квартала прошлого года после прироста на 0,6% в I квартале. Общее снижение за период с начала года составило 1,9% к уровню соответствующего периода прошлого года.

Сокращению объема работ по виду деятельности «Строительство» соответствует снижение объема жилищного строительства. В июне после восьми месяцев роста сократился объем жилищного строительства по сравнению с соответствующим месяцем прошлого года (на 2,6 процента). Несмотря на сокращение в июне во II квартале динамика жилищного строительства ускорилась до 8,5% к уровню соответствующего квартала прошлого года против 6,5% в I квартале. Всего с начала года ввод в действие жилых домов увеличился на 7,6% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

Сокращению объема строительства жилья в июне предшествовало ухудшение условий ипотечного жилищного кредитования населения. Так, по данным Банка России, в мае возобновился прирост средневзвешенной ставки по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение месяца. В мае ставка возросла на 0,1 процентного пункта по сравнению с апрелем до 12,7 процента. На этом фоне в мае значительно замедлился прирост объема выдачи рублевых ипотечных кредитов: до 16,8% к уровню мая 2012 г. против 31,8% в апреле. Объем кредитов за период с начала года возрос на 24,8 процента.

В июне после двух месяцев роста динамика **грузооборота** транспорта перешла в отрицательную область: сокращение к уровню соответствующего месяца прошлого года составило 0,7 процента. При этом динамика индекса тарифов на грузовые перевозки в июне немного ускорилась до 10,2% к уровню соответствующего месяца прошлого года против 10,1% в мае. Благодаря положительной динамике грузооборота в апреле и мае по итогам II квартала грузооборот стабилизировался на уровне соответствующего квартала прошлого года после сокращения на 1,8% в I квартале. Всего с начала года грузооборот транспорта сократился на 0,9% к уровню соответствующего периода прошлого года.

Росстат в июне уточнил **пассажиروоборот** транспорта за май с 38,6 до 39,6 млрд. пассажиро-километров. В результате прирост пассажируоборота в мае составил 7,0% к уровню соответствующего месяца прошлого года вместо 4,3% по предыдущей оценке.



В июне прирост пассажирооборота транспорта к уровню соответствующего периода прошлого года значительно замедлился (до 2,4 процента). При этом динамика роста цен и тарифов на услуги пассажирского транспорта также замедлилась (до 9,7% в июне против 10,6% в мае к соответствующему периоду прошлого года). В июне по отношению к маю в группе услуг пассажирского транспорта значительно возросли тарифы на услуги железнодорожного пассажирского транспорта. Тарифы на проезд в различных типах вагонов поездов дальнего следования за месяц возросли на 4,7-11,4 процента.

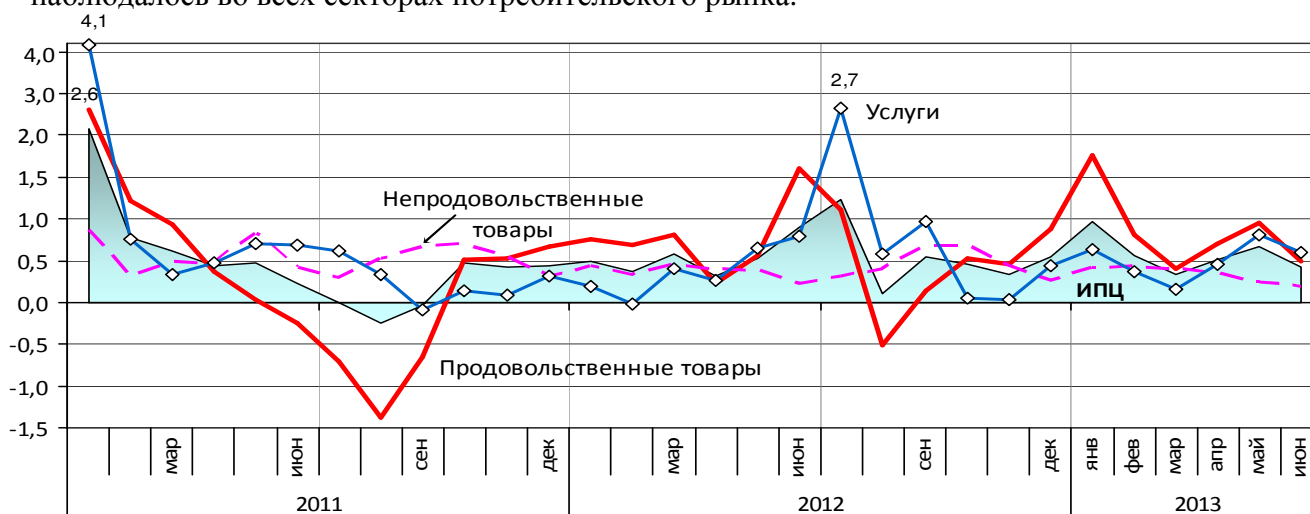
По итогам II квартала динамика пассажирооборота транспорта замедлилась до 4,9% к уровню соответствующего квартала прошлого года против 6,7% в I квартале. Всего с начала года пассажирооборот транспорта увеличился на 5,7% к уровню соответствующего периода прошлого года.

По данным Росстата, прирост объема производства продукции **сельского хозяйства** всех сельхозпроизводителей ускорился в июне до 2,1% к уровню соответствующего месяца прошлого года после 4 месяцев замедления (с 2,5% в январе до 1,5% в мае). В результате во II квартале динамика производства сельскохозяйственной продукции замедлилась до 1,8% к уровню соответствующего квартала прошлого года против 2,3% в I квартале. Всего с начала года производство сельскохозяйственной продукции возросло на 2% к уровню соответствующего периода прошлого года.

По состоянию на 1 июля посевы зерновых и зернобобовых культур увеличились по сравнению с предыдущим годом на 2,8%, из них пшеницы - на 1,4%, посевы подсолнечника возросли на 11,4 процента. При этом сахарной свеклы, картофеля и овощей было посеяно меньше на 20,7%, 4,4% и 1,4% соответственно. Кроме того, в сельскохозяйственных, заготовительных и перерабатывающих организациях Российской Федерации запасы зерна сократились на 24,5% по сравнению с соответствующей датой прошлого года.

УРОВЕНЬ ИНФЛЯЦИИ И ДИНАМИКА ЦЕН. ДИНАМИКА ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Инфляция на потребительском рынке в первом полугодии составила 3,5% (год назад – 3,2%). В июне инфляция замедлилась до 0,4% против 0,7% в мае. Замедление роста цен наблюдалось во всех секторах потребительского рынка.



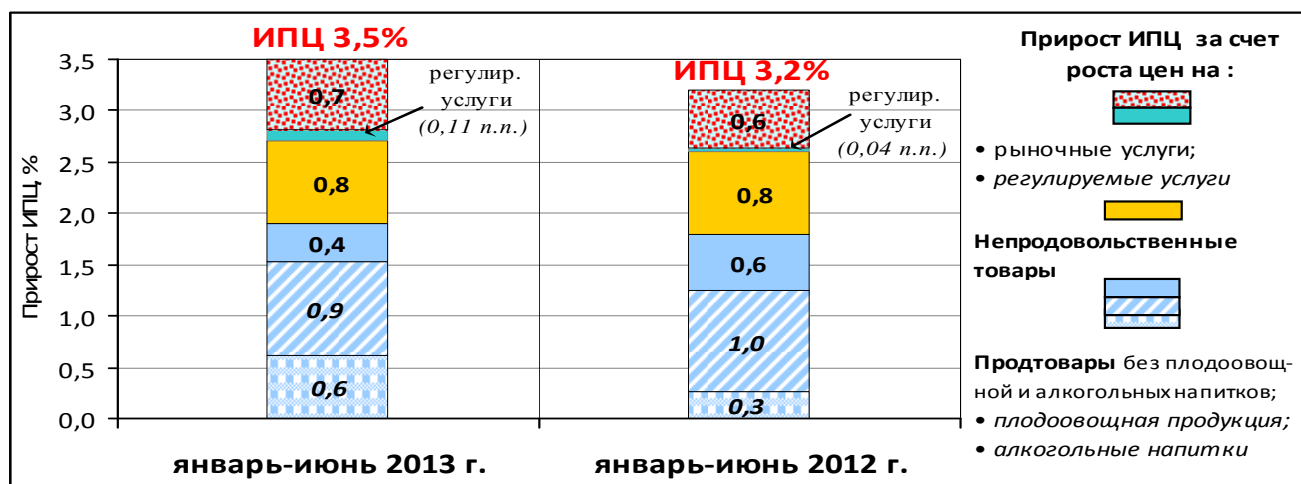
За годовой период в июне показатель инфляции достиг минимального значения с начала года – 6,9%, после повышения в мае до 7,4 процента.

Основной вклад – 1,9 процентного пункта в рост потребительских цен в первом полугодии внесло подорожание продовольственных товаров на 5,2%, за счет усиления роста цен на алкогольные напитки (цены на алкогольные напитки за январь-июнь 2013 г. выросли на 11,3%, что внесло в инфляцию на 0,3 процентного пункта больше, чем год назад), а также на отдельные виды плодоовощной продукции и изделия из зерновых, что обусловлено низкими запасами из-за неурожая 2012 года.

Прирост цен на услуги за январь-июнь текущего года также превысил прошлогодний показатель – 3,1% против 2,3% соответственно, что внесло в инфляцию 0,8 процентного пункта (0,6 процентного пункта в прошлом году).

На непродовольственные товары с начала года сохраняется стабильная динамика роста цен, что обусловлено умеренным спросом и высокой насыщенностью рынков.

Вклад в инфляцию основных групп товаров и услуг в январе-июне 2013 г., в процентных пунктах



На **продовольственные товары** за январь-июнь прирост цен составил 5,2% (год назад – 4,7 процента).

Основными факторами усиления роста цен на продовольственные товары в первом полугодии стали: повышение акцизов и минимальных розничных цен на алкогольные напитки с 1 января, высокий рост цен на плодоовощную продукцию и на продукцию, производимую из зерновых в результате низкого урожая 2012 года.

В июне рост цен на продовольственные товары замедлился до 0,5% после 1,0% в мае вследствие замедления роста цен, как на плодоовощную продукцию, так и на продовольственные товары без плодоовощной продукции.

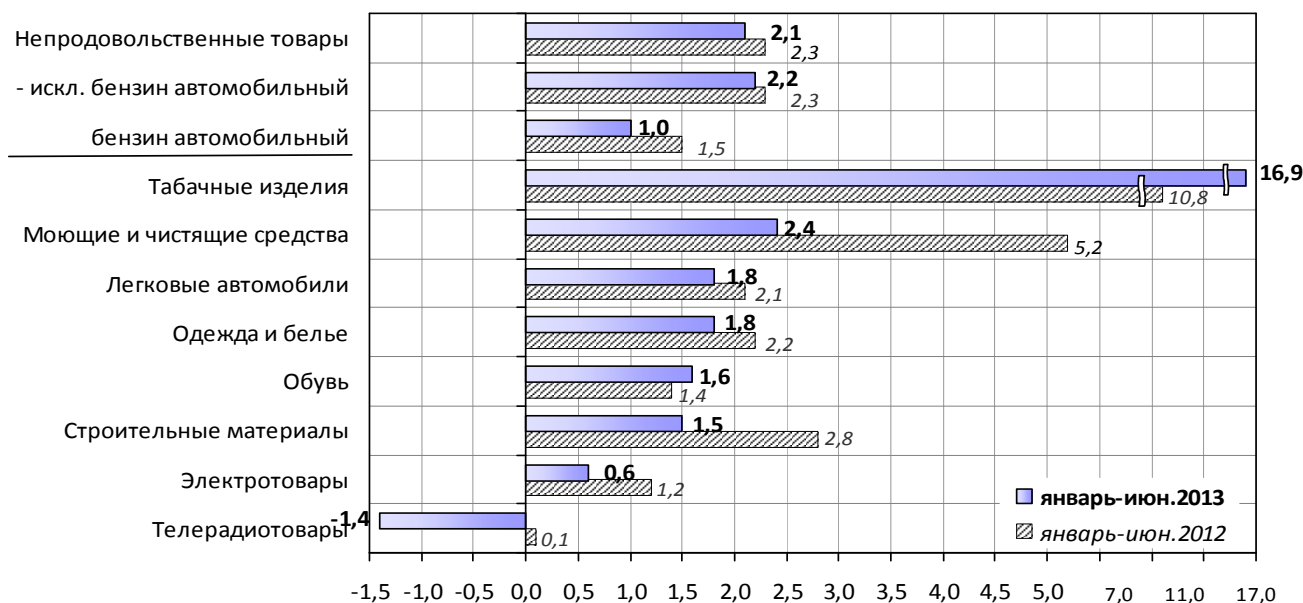
На **непродовольственные товары** с 2012 года сохраняется стабильная динамика роста цен на фоне сохраняющегося высокого предложения и умеренного роста потребительского спроса. Прирост цен за январь-июнь – на 2,1% немного ниже прошлогоднего (за январь-июнь 2012 года – прирост цен на 2,3 процента).

Бензин за первое полугодие подорожал на 1,0% (год назад за аналогичный период прирост цен на 1,5%). В I квартале наблюдался рост цен на бензин на фоне роста цен на мировом рынке – за январь-март цены выросли на 2,1%. С апреля цены начали снижаться – за апрель-июнь бензин подешевел на 1,0%, в том числе в июне – на 0,2 процента.

На **непродовольственные товары с исключением бензина** в первом полугодии цены выросли практически, как и год назад – на 2,2% (в 2012 году – прирост цен на 2,3%), в том числе в июне прирост цен составил 0,2 процента.

На большинство непродовольственных товаров прирост цен в первом полугодии был ниже, чем год назад: на одежду и белье цены выросли на 1,8% против 2,2% годом ранее, на моющие и чистящие средства – на 2,4% против 5,2% за аналогичный период 2012 года, на парфюмерно-косметические товары – на 2,4% против 3,5% соответственно, на электротовары и другие бытовые приборы цены выросли на 0,6% против 1,2%, на строительные материалы – на 1,5% и 2,8% соответственно, на легковые автомобили – на 1,8% против 2,1% за аналогичный период прошлого года.

Рост цен на основные непродовольственные товары в июне 2013 г. (прирост цен, в % к декабрю предыдущего года)



Высокий прирост цен отмечен лишь на табачные изделия. За январь-июнь цены выросли на 16,9%, превысив показатель прошлого года (10,8% – прирост цен за аналогичный период 2012 года), что обусловлено значительным повышением акцизов на табачные изделия с января 2013 года.

На медикаменты прирост цен за первое полугодие также выше, чем год назад – на 5,3% против 3,6% за аналогичный период 2012 года.

На **услуги** за январь-июнь цены выросли на 3,1% (год назад за аналогичный период – прирост цен на 2,3%). В июне рост цен немного замедлился до 0,6% против 0,8% в мае.

На **рыночные услуги** прирост цен за первое полугодие – на 4,3% превысил показатель прошлого года (3,6%). При этом в феврале-апреле прирост цен был умеренным (в среднем по 0,4% в месяц), а с мая темпы роста цен традиционно ускорились – за май-июнь цены выросли на 2,2%, в том числе на 0,9% в июне.

За январь-июнь прирост цен на услуги в сфере пассажирского транспорта, туристических услуг и санаторно-оздоровительных услуг превысили прошлогодние показатели.

Также значительно, чем год назад подорожали услуги пассажирского транспорта – за январь-июнь на 9,0% против 6,3% год назад.

По оценке Минэкономразвития России, за январь-июнь зафиксировано повышение **регулируемых тарифов** в среднем по России на 1,1% (год назад за аналогичный период – на 0,4%). В июне прирост цен нулевой.

При этом наиболее значительно с начала года выросли цены на услуги связи в регулируемом секторе – прирост на 7,7% против 5,3% годом ранее.

Услуги городского пассажирского транспорта (расчет Минэкономразвития России по четырем видам городского пассажирского транспорта) за январь-июнь подорожали на 5,4% (год назад – на 2,5%), в том числе в июне цены выросли на 0,4 процента.

На услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению, в январе-феврале было зафиксировано незначительное повышение цен, в результате за январь-июнь прирост составил 0,2% против снижения цен на 0,2% год назад за аналогичный период.

На реализованную **сельскохозяйственную продукцию**, по расчету Росстата, в среднем за первое полугодие цены снизились на 3,8%, в том числе в июне - на 2,3% (к соответствующему периоду прошлого года – рост на 9,7%).

В **растениеводстве** с начала года, по данным Росстата, цены выросли на 3,7% (к соответствующему периоду 2012 года – рост на 30,5%), в июне - цены ниже на 1,7%.

Со II квартала 2013 года снижались цены сельхозпроизводителей на пшеницу, в июне цена составила 8,7 тыс. руб. против 9,6 тыс. руб. за тонну в марте на фоне снижения мировых цен с начала года.

На мировых рынках цены на пшеницу снижались с начала года, в июне 2013 г. средняя экспортная цена на мягкую пшеницу в США (на условиях FOB, Мексиканский залив) составляла 283 долл. США за тонну на фоне достаточного уровня запасов пшеницы США, прогнозируемого экспертами, и активизации уборки озимой пшеницы.

В целях сглаживания ценовых колебаний на рынке зерна и продуктов его переработки с 23 октября 2012 г. продолжают проводиться государственные товарные интервенции. Объем биржевых торгов при реализации зерна интервенционного фонда за период с 23.10.2012 по 26.06.2013 г. составил 3 671,2 тыс. тонн на общую сумму 30 167,3 млн. рублей. По состоянию на 05.07.2013 г., объем фактически переданного зерна интервенционного фонда покупателям составил 3 277,5 тыс. тонн.

Цены на зерно (внутренние и мировые), в долл. США за тонну



Цены на картофель и овощи стандартного набора росли с конца 2012 года вследствие худшего урожая. Так, картофель в первом полугодии подорожал на 19,8%, однако в июне темпы роста цен замедлились и составили 1,4% против роста на 5,9% в мае в связи с исчерпанием запасов. По расчету, овощи стандартного набора подорожали с января на 18,1%, в июне рост цен в целом по группе невысокий (1,0%) вследствие поступления овощей нового урожая.

В животноводстве цены снижались с декабря 2012 года, за январь-июнь – на 7,6%, в том числе в июне – на 2,6%. В июне продолжал дешеветь крупный рогатый скот – на 0,9% (-4,7% с начала года) и птица – на 0,8% (-8,8%). Цены производителей свиней после длительного периода снижения с октября 2012 года в мае-июне выросли на 1,3% (-8,7% с начала года, -11,8% за соответствующий период прошлого года) на фоне сокращения поставок импорта, а также падежа поголовья из-за заболевания. В июне сезонное снижение цен наблюдается на молоко – на 0,7% (+0,7% с начала года) и яйца – на 7,9% (-21,6 процента).

В капитальном строительстве с начала года рост цен невысокий – на 2,2% (2,9% годом ранее) вследствие снижения объемов инвестиций по отношению к соответствующему периоду прошлого года на 1,4%. В июне в целом цены выросли на 0,8%. Строительно-монтажные работы подорожали на 0,9% (0,9% с начала года). Цены на машины и оборудование выросли на 0,6% (2,6% с января). На прочие капитальные работы и затраты динамика цен разнонаправленная: в июне возобновился рост – на 1,5% после падения цен в апреле-мае на 7,6%, с начала года рост на 10,7 процента.

Тарифы на *грузовые перевозки* (без трубопроводного транспорта) в июне выросли на 0,3% (с начала года – рост на 4,6%, годом ранее – на 5,7%). Увеличились тарифы на все виды транспорта: перевозки автомобильным транспортом подорожали на 0,5% (2,9% – с начала года, 5,3% годом ранее), грузовым авиационным транспортом – на 3,4% (-2,0% с января, 0,5%), внутренним водным транспортом – на 2,2% (7,7% с начала года, 8,2% - годом ранее). Тарифы на грузовой железнодорожный транспорт в июне не изменились, с начала года – рост на 5,2 процента.

Реальные располагаемые денежные доходы, в июне 2013г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросли на 2,2%, в I полугодии 2013г. - на 4,4%. Следовательно, жизненный уровень населения упал на 2,5% по отношению к росту цен.

Стоимость минимального набора продуктов питания в среднем по России в конце июня 2013г. составила 2969,8 рубля в расчете на месяц. За месяц его стоимость выросла на 3,2% (с начала года - на 13,6%).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата в июне 2013г., по оценке, составила 31210 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 13,3%, в I полугодии 2013г. - на 13,0%.

Общая численность безработных в России в июне 2013 года увеличилась по сравнению с маем на 185 тыс. человек и составила 4 млн. 89 тыс. человек, или 5,4% экономически активного населения, сообщает Росстат. Таким образом, уровень безработицы в июне повысился на 0,2 п.п.

Численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июня 2013г., по оценке, составила 143,4 млн. человек и с начала года возросла на 41,1 тыс. человек, или на 0,03% (на соответствующую дату предыдущего года также наблюдалось увеличение численности населения на 60,6 тыс. человек, или на 0,04%).

Естественная убыль населения в январе-мае 2013г. увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2012г. на 2,9 тыс. человек. Миграционный прирост полностью компенсировал численные потери населения и превысил их на 68,8%.

Естественный прирост населения в январе-мае 2013г. зафиксирован в 30 субъектах Российской Федерации (в январе-мае 2012г. - в 33 субъектах).

Объем международных резервов Российской Федерации по состоянию на 12 июля 2013г. составил 506,0 млрд. долл. США против 505,0 млрд. долл. на 5 июля с.г., сообщает Банк России. Таким образом, золотовалютные резервы Банка России увеличились за отчетную неделю на 1,0 млрд. долл., или на 0,2%.

Совокупный объем Резервного фонда на 1 июля 2013 года был на уровне 2 трлн. 770,92 млрд. рублей (84,71 млрд. долларов). Фонд национального благосостояния (ФНБ) составил 2 трлн. 828,23 млрд. рублей (86,47 млрд. долларов) по данным Минфина РФ.

3.2 Социально-экономическая характеристика города Люберцы Московской области

Люберцы — город областного подчинения, центр Люберецкого района, расположенный в трех километрах к юго-востоку от Москвы, железнодорожный узел направлений на Москву, Рязань, Казань. Площадь городского поселения — 5325 га. При этом площадь урбанизированной части — города Люберцы — 1287 га. Значительную часть территории муниципального образования занимает Томилинский лесопарк.

Население по переписи 2010 года — 171 978 чел. При этом Люберцы являются шестым по численности населения городом в Московской области.

Статус города Люберцам присвоили в 1925 году, а в 84-м Москве были переданы их западная часть (микрорайоны Жулебино и Ухтомский) и рабочий поселок Косино, включая микрорайоны Кожухово и Новокосино.

В городе выделяют несколько микрорайонов с собственными названиями: посёлок Калинина, микрорайон Октябрьские проезды, 115 квартал, Городок А, Городок Б и микрорайон ВУГИ. В северной части города расположен исторический район Красная Горка, ведётся строительство «номерных» микрорайонов № 7, № 7а, № 8 и № 8а, а также крупного жилого района Люберецкие поля, который был в июне 2011 года передан Москве.

Экономика и финансы

В показателях исполнения бюджета Люберецкого муниципального района, как в зеркале, отражаются состояние экономики и уровень ее стабильности. Бюджет остается напряженным.

По все ранее взятые на себя социальные обязательства местной властью выполняются. Общая сумма расходов в 2011 г. составила без малого 5 млрд. рублей, что больше чем в 2010 г.

В районе нет задолженности по выплате заработной платы работникам бюджетной сферы, пенсий, компенсационных выплат, включая субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг.

Бюджетная политика была и остается социально ориентированной: 94,6 % от общей суммы произведенных в 2011 году расходов были направлены на финансирование социальных отраслей.

Так, в сферу образования направлено более 2 млрд. рублей, в здравоохранение — 2,3 млрд. рублей.

Объем расходных обязательств по разделу бюджета «Социальная политика» превысил в 2011 году 137,6 млн. рублей. На физическую культуру и спорт из районного бюджета было направлено 80,5 млн. рублей, на мероприятия в области культуры — свыше 82 млн. рублей.

Благоустройство и озеленение.

Муниципальная целевая программа «Капитальный ремонт и ремонт дворовых территорий и проездов...», нацеленная на создание благоприятных условий проживания граждан.

Выполнен ремонт 56 дворовых территорий многоквартирных домов площадью 161,4 тыс. кв. м (включая покрытие проезжей части, тротуаров, укладку бордюрного камня и обустройство гостиничных парковок).

Источником финансирования программы являются средства федерального, областного и местного бюджетов.

Общие затраты на ее реализацию составили более 90, 8 млн. руб. В том числе: 64,5 млн. руб. - субсидия бюджету г. Люберцы из федерального бюджета, 12,9 млн. руб. — субсидия из бюджета Московской области, 13,3 млн. руб. - доленое участие бюджета г. Люберцы.

В 2011 году за счет средств федерального бюджета в Люберцах было установлено 37 детских игровых и спортивных площадок, в том числе 3 усовершенствованные спортивные баскетбольно-волейбольные площадки и 11 детских игровых комплексов. Комплекс работ по содержанию и уходу за зелеными насаждениями и элементами благоустройства территорий включает работы по компенсационному озеленению на сумму 18 млн. руб. На улицах появились новые клумбы, цветники, вертикальное озеленение — неотъемлемый элемент украшения парков, скверов, памятников города.

Разбито 37 клумб и цветников: высажено 36 тысяч луковиц тюльпанов, более 300000 шт. цветочной рассады. Бог только некоторые адреса: ул. Смирновская, Октябрьский пр., ул. Кирова, здесь были установлены вертикальные клумбы.

За 2012 г. проведена: реконструкция и обустроено 2 зоны отдыха горожан (аллей или скверов); проведена работы по вертикальному озеленению северной и восточной частей города, реконструкцию уличного покрытия по улицам Московская, 8 Марта, Молодежная, 3-я Красногорская, Центральному проезду пос. ВУГИ с укладкой тротуарной плитки, ремонтом декоративного ограждения, восстановлением газонов,

Дорожное хозяйство и капитальный ремонт дорог.

Общая протяженность автомобильных дорог па территории Люберецкого муниципального района составляет 262 км из них:

- федеральных — 9 км;
- областных — 103 км;
- муниципальных — 150 км.

В настоящее время в городе Люберцы площадь автодорог составляет 432 000 кв.м. За 2011 год был произведен капитальный ремонт 12 городских дорог и проездов на сумму 82,1 млн. рублей. Инвентаризация дорог выявила наличие бесхозных 7 дорог и проездов, требующих капитального ремонта, реконструкции и оформления паспортов. В весенний и осенний периоды проведен ямочный ремонт на большинстве автодорог на сумму около 4 млн. руб.

Выполнена работа по нанесению горизонтальной дорожной разметки. На сорок одной улице ручным и механизированным способом были нанесены пешеходные переходы, восстановлены искусственные неровности, обозначены осевые линии.

В 2011 году за счет средств федерального бюджета проведена работа по капитальному ремонту автодороги по улице Калараша. На сегодняшний день данная автодорога является образцово-показательной: здесь вы можете увидеть правильную укладку асфальта с бордюром, тротуар из декоративной плитки, новые дорожные знаки, дорожную разметку, а также благоустройство придорожной части (грунт с посевом газонной травы).

За 2012 год уже завершили строительство проспектов: Комсомольского, Победы, Гагарина и автомобильной эстакады, соединяющей Люберцы с новым жилым микрорайоном Москвы, провели капитальный ремонт проезжей части автомобильных дорог по улицам Московская и Парковая в г. Люберцы. Провести капитальный ремонт дорог на ул. Мира, Волковском проезде, улицах Московской, Парковой, Михельсона с обустройством заездных парковочных карманов, новых автобусных павильонов, дорожной разметкой, с обустройством пешеходных дорожек с тротуарной плиткой, пандусами и благоустройством придорожной полосы (завоз плодородного грунта и посев озонной травы).

Близость к Москве создаст определенные трудности на наших дорогах. Сильная загруженность, «пробки» в часы пик и ухудшение экологической ситуации. По территории города и района проходит 110 маршрутов автомобильного транспорта регулярного сообщения, из них 27 транзитных, 45 межсубъектных, 9 межмуниципальных, 39 муниципальных и 17 городских.

Основной транспортной магистралью города является Октябрьский проспект (часть автодороги Р105). По южной окраине города также проходит федеральная автодорога М5 «Урал» (Новорязанское шоссе). Дорожная обстановка осложняется тем, что город разделён па

несколько частей железными дорогами (Казанское и Рязанское направления, ответвления на Дзержинский и Лыткарино). На территории города расположены четыре пассажирские станции и платформы Московской железной дороги: Ухтомская, Люберцы I, Люберцы II, Панки.

На станции Люберцы I делает остановку скоростной электропоезд-экспресс «Спутник» Москва—Косино—Люберцы—Раменское.

Также существуют ныне используемые только для грузового движения ответвления в Дзержинский и Лыткарино. В черте города расположена недействующая пассажирская платформа Мальчики.

За 2012 год проводится реконструкция старых и установка новых павильонных комплексов, а так же приобретено около 30 новых маршрутных автобусов различной вместимости.

Промышленность.

Люберцы — большой индустриальный центр. В городе действуют около 25 крупных и средних промышленных предприятий. Наиболее широко здесь представлены машиностроение и металлообработка, производство строительных материалов, деревообрабатывающая и пищевая промышленность. Крупнейшие заводы: вертолетный, сельскохозяйственного машиностроения, торгового машиностроения, энергооборудования, мостового оборудования, буровых машин и инструментов. Функционируют также комбинаты деревообрабатывающий и горно-обогатительный, формовочных материалов, завод электромузыкальных инструментов. Основные промышленные предприятия города: АООТ «Завод им. Ухтомского», выпускающий машины для животноводства и кормопроизводства; АООТ «Торгмаш» — технологическое оборудование для предприятий торговли; АООТ «Люберецкий комбинат строительных материалов и конструкции»; объединение «Люберецкие ковры», тепличная овощная агрофирма «Белая Дача», поставляющая продукцию в рестораны «Макдоналдс».

Образование.

Сеть образовательных учреждений города помимо дошкольных учреждений, школ и гимназий включает в себя многочисленные вузы и учреждения специального образования. Высшее образование в Люберцах можно получить в таких учебных заведениях, как Российская таможенная академия, Институт горного дела имени Скочинского, Гуманитарный социальный университет, Государственный научно-исследовательский институт горно-химического сырья, Московский государственный университет культуры и искусств, Московский институт коммунального хозяйства и строительства, Московский государственный социальный университет (филиал). Специальное образование можно получить в Государственном профессиональном лицее имени Ю. А. Гагарина, муниципальном Котельниковом промышленно-экономическом техникуме, медицинском базовом училище, Люберецком техникуме сельхозмашиностроения, Техникуме экономики и права Московского регионального союза потребительской кооперации.

Здравоохранение

Открыты стационары дневного пребывания на базе Томилинской поликлиники № 1, Люберецкой городской поликлиники № 2, детской поликлиники № 1.

На базе поликлинического отделения Люберецкой детской больницы открыто отделение реабилитации и восстановительного лечения, на 40 коек расширено ожоговое отделение. При поддержке партии «Единая Россия» и детского фонда «Мы вместе» закуплено уникальное оборудование для лечения детей с большой площадью ожогов и наркозно-дыхательный аппарат для выхаживания тяжело пострадавших детей.

В поликлиническом отделении Люберецкой детской больницы начало работать отделение восстановительного лечения с бассейном.

Там же открыто и оснащено современным медицинским оборудованием отделение реанимации недоношенных детей и хирургии детей с врожденной патологией, в которых оказывается медицинская помощь детям не только Люберецкого района, но и всей области. На базе этого

учреждения открыт кабинет гемодиализа на 2 койки, начала действовать централизованная лаборатория.

Для оказания современной высокотехнологичной специализированной медицинской помощи Люберецкая районная больница № 2 оснащена компьютерным томографом, магнитнорезонансным томографом и современным 3D ультразвуковым аппаратом. Впервые в районе закуплено и установлено уникальное современное лабораторно-диагностическое оборудование (автомагический биохимический анализатор и иммунологический ферментный анализатор) и рентгенологическое оборудование для операций.

Для станции «Скорой медицинской помощи» приобретено 10 автомобилей, один реанимобиль, два автомобиля поступило в рамках приоритетного проекта «Здоровье» и один подарил губернатор Московской области.

Для взрослого населения готовится к открытию гемодиализное отделение на 6 коек и сосудистое отделение на 50 коек.

Город Люберцы является одним из лидеров в Московской области по количеству вредных промышленных выбросов в атмосферу

Неблагоприятную экологию относят к числу недостатков города и района журналисты издания «Эксперт»

К северу от города, на территории Люберецких полей располагается завод «Эколог», чья деятельность связана с уничтожением отходов биологического производства. По данным агентства Интерфакс, его деятельность влияет на экологическую обстановку в Люберцах. Территория, на которой располагается завод, была передана в состав Москвы в 2011 году.

В 2009 году, по данным УИОС ГУВД Московской области при строительстве нового жилого микрорайона в Люберцах произошло отравление почвы 40 тоннами строительного мусора, доставленного из Москвы

Строительство.

В последние годы получила значительное развитие социальная сфера города. Отмечено увеличение темпов роста жилищного строительства, построены новые школы, детские сады, поликлиники, станции скорой помощи, дом ребенка, детская деревня для детей-сирот и т. д. Введены в действие несколько АТС.

Город постоянно развивается, привлекая новых инвесторов, что обусловлено благоприятной экономической средой района. В городском строительном комплексе работают 15 инвестиционных компаний.

Строят и продают квартиры в новых домах такие фирмы, как «Жилищный капитал», МИАН, «Кеми Финанс», ООО «Ингеоком ДВА», и другие. Основное строительство ведут по улицам Коммунистической, Гоголя, Попова, 8-го Марта, по Комсомольскому проспекту, застраивают северную часть города, микрорайоны на въезде в Люберцы. Возводят в основном кирпичные, монолитно-каркасные и монолитно - кирпичные дома по индивидуальным проектам.

3.3 Анализ рынка объекта оценки

Третий год подряд рынок складской недвижимости демонстрирует рекордно высокую активность. Вопреки ожиданиям некоторого спада в этом году по сравнению с рекордно высоким прошлым, результаты первого полугодия демонстрируют сохранение темпов роста рынка московского региона. Почти половина объектов, запланированных к вводу в эксплуатацию во втором полугодии 2013 г., уже нашла своих арендаторов и покупателей, а объем сделок в первые шесть месяцев оказался сопоставим с показателем 2012 г.

Девелоперы заявляют о планах строительства до 3 млн кв.м качественных складских площадей в ближайшие 2 года. Жизнь и конкуренция, несомненно, внесут свои коррективы в эти расчеты, так как многие объекты строятся только «под ключ», для конкретного арендатора. Однако

строительство даже 1 млн кв.м в год говорит о высокой скорости развития сегмента. Напомню: рекордный годовой объем ввода был в докризисном 2007 г., когда девелоперы ввели в эксплуатацию около 1,2 млн кв.м.

Запрашиваемые ставки аренды при этом не демонстрируют значительного роста, но произошла их дифференциация в зависимости от удаленности. Дефицит готовых объектов сохраняется, но сохраняется и борьба за качественного арендатора. Однако если спрос останется на текущем уровне, то с учетом реальной инфляции рост ставок с 2009 г. окажется довольно умеренным и составит около 3% в год.

Основные показатели. Динамика			
Показатели	Класс А	Класс В	Динамика**
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	7441		▲
в том числе, тыс. м ²	5506	1923	▲
Прирост предложения в I полугодии 2013 г., тыс. м ²	260	-	▼
Прирост предложения до конца 2013 г., тыс. м ²	830		▲
Объем поглощения в I полугодии 2013 г., тыс. м ²	550		▲
Средний уровень вакантных площадей, %	1,0	2,0	=
Заявляемые арендные ставки, \$/м ² /год*	135-145	115-120	=
Операционные расходы, \$/м ² /год	35-45	25-40	=
Ставка капитализации, %	11-11,5	12-13	=

* Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей
 ** По сравнению с IV кварталом 2012 г.

Основные выводы

В первом полугодии 2013 г. было введено в эксплуатацию 260 тыс. кв.м складских площадей класса А, что на 4% ниже показателя аналогичного периода 2012 г. (270 тыс. кв.м). Но годовой показатель, согласно заявлениям девелоперов, превысит значение 2012 г. на 70% (1,1 млн кв.м против 650 тыс. кв.м).

Объем поглощения сохраняется на высоком уровне: около 550 тыс. кв.м качественных складских площадей было арендовано и куплено в московском регионе за первые 6 месяцев 2013 г. Это больше, чем в аналогичном периоде прошлого года на 20%, когда было реализовано около 460 тыс. кв.м. Существующие сейчас заявки на аренду и покупку качественных складов позволяют прогнозировать годовой объем поглощения на уровне 1 млн кв.м.

Доля вакантных площадей сохраняется на уровне 1% уже 2 года подряд, в целом можно говорить о превышении спроса над предложением в сегменте готовых складских объектов. Однако на рынке складской недвижимости московского региона распространена практика заключения предварительных договоров аренды и основная доля сделок по аренде и продаже приходится на объекты, находящиеся в стадии строительства.

Предложение складской недвижимости

По итогам первого полугодия 2013 г. Общий объем качественных складских площадей на рынке московского региона достиг уровня 7 429 тыс. кв.м. Объем введенных в эксплуатацию площадей за рассматриваемый период составил 260 тыс. кв.м, что на 4% ниже показателя аналогичного периода прошлого года. По заявлениям девелоперов, объем ввода новых складских площадей за

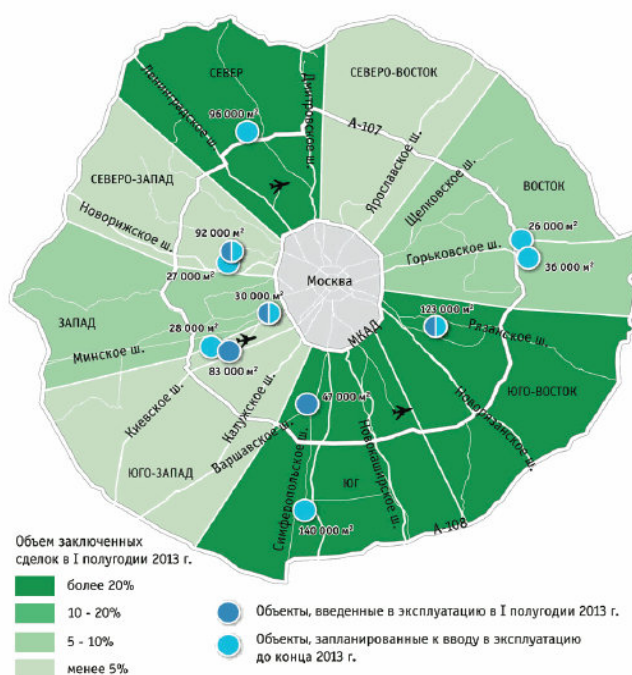
2013 г. Может превысить аналогичный прошлогодний показатель в 1,7 раз: 1,1 млн кв.м против 650 тыс. кв.м.

Объем, прирост качественных складских площадей и уровень вакантных площадей на рынке складской недвижимости московского региона



Сравнение общего объема предложения качественных складских площадей в крупных европейских столицах демонстрирует превышение показателя рынка московского региона по отношению к аналогичному для Лондона – порядка 7,4 млн кв.м против около 6,5 млн кв.м. В тоже время существующий объем предложения Москвы значительно уступает показателю в парижской агломерации (около 12 млн кв.м), где обеспеченность складскими площадями самая высокая в Европе. В отличие от крупнейших городов Европы рынок московского региона характеризуется низкой обеспеченностью качественными складскими площадями: на одного жителя приходится примерно 0,6 кв.м. В большинстве крупных европейских городов этот показатель находится на уровне 1,0 - 1,5 кв.м на жителя.

Географическое распределение строящихся складских объектов в московском регионе



Спрос на складскую недвижимость

По результатам первого полугодия 2013 г. общий объем поглощения на рынке складской недвижимости России составил около 765 тыс. кв.м, из них порядка 72% (550 тыс. кв.м) пришлось на московский регион. Объем поглощения здесь за первые 6 месяцев 2013 г. на 20% больше, чем в аналогичном периоде предыдущего года, когда показатель достиг значения около 460 тыс. кв.м.

Во многом увеличение объема поглощения обусловлено появлением еще в 2011 г. такого продукта, как качественные склады, предназначенные для приобретения в собственность. Сделки с такими объектами составили почти треть (27%) от общего объема поглощения в первом полугодии 2013 г. В прошлом году примерно 20% всех арендованных и купленных складских площадей за год были приобретены в собственность.

В условиях столь низкой доли вакантных площадей (1% в классе А) наибольший объем поглощения наблюдается на тех же направлениях, где строится наибольший объем новых складов. В первом полугодии 2013 г. наиболее высокий объем поглощения (порядка 60%) пришелся на южные направления (Киевское, Симферопольское, Каширское, Рязанское шоссе). Стоит отметить, что в результате увеличения строительной активности в северной части московского региона за первые 6 месяцев 2013 г. здесь было арендовано и куплено порядка 140 тыс. кв.м складских площадей – четверть общего объема заключенных сделок.

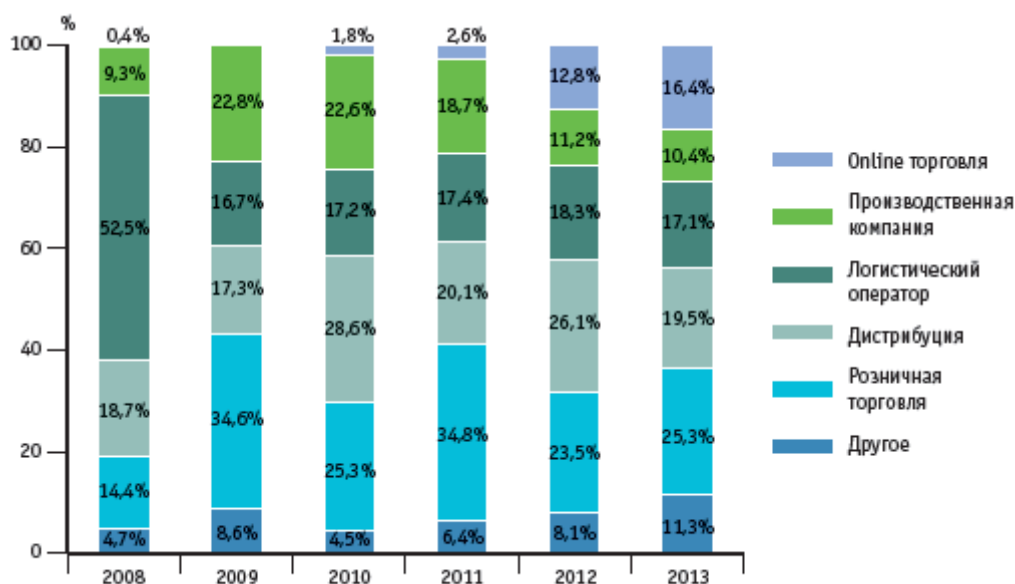
Распределение общего объема сделок по регионам



Распределение объема поглощения по профилю бизнеса арендаторов и покупателей складских площадей в первом полугодии 2013 г. сохранилось: около 60% занимают торговые компании (розничная торговля, дистрибуция и online торговля), около 17% – логистические операторы, 10% – производственные компании. Еще 11% приходится на другие сферы бизнеса: компании, организующие архивное хранение документов, транспортные и экспедиторские компании и другие.

Продолжает расти доля операторов online торговли в общем объеме поглощения складов: в первом полугодии 2013 г. почти 20% складских площадей московского региона были сданы в аренду компаниям, работающим в этой сфере.

Распределение объема сделок по профилю бизнеса арендаторов и покупателей складов



Впервые операторы online торговли продемонстрировали значительный объем поглощения складских площадей в прошлом году, когда их доля достигла 13% в общем объеме арендованных и купленных за этот период складов.

До 2012 г. этот сегмент бизнеса занимал менее 3%. Однако мы не ожидаем, что по итогам года доля операторов online торговли в общем объеме поглощения составит более 10%.

Коммерческие условия

Средние запрашиваемые ставки аренды на качественные складские площади за первое полугодие 2013 г. увеличились на 2 - 3%, составив 135 - 145 \$/кв.м/год для объектов класса А и 115 - 120 \$/кв.м/год для объектов класса В (triple net – без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС).

Динамика средних запрашиваемых ставок аренды на складские площади в московском регионе



Отмечается дифференциация арендных ставок в зависимости от расположения склада: площади в складских комплексах, расположенных на расстоянии до 10 км от МКАД, предлагаются по ставкам, которые на 7 - 10% выше средних по рынку – 140 - 150 \$/кв.м/год.

По отношению к другим европейским столицам в рейтинге премиальных ставок аренды Москва переместилась на одну позицию вверх (с 7-го на 6-е место). За прошедший год в 8 крупных европейских городах – Амстердаме, Франкфурте,

Женеве, Москве, Мюнхене, Осло, Париже, Стокгольме – ставки аренды показали рост. В среднем ставки увеличились на 2 - 4% в год. Исключением стали Амстердам и Женева, где ставки на премиальные складские объекты за год увеличились более чем на 20%. Снижение ставок было довольно неравномерным: наибольшее падение наблюдалось в Барселоне, Лиссабоне, Мадриде – более 10%, в Бухаресте, Эдинбурге и Лондоне снижение было небольшим – до 5%.

Средние цены продаж складских площадей класса А при дефиците готовых зданий на продажу практически не меняются, находясь в диапазоне 1250 - 1400 \$/кв.м. Предлагаемые складские площади находятся в стадии строительства или доступны покупателю только в формате build-to-suit. Верхняя граница ценового диапазона характерна для предложений складских площадей, находящихся в высокой стадии готовности, с удачным местоположением и в радиусе до 20 км от МКАД.

Прогноз

По заявлениям девелоперов, ожидается, что на конец 2013 г. прирост качественных складских площадей составит порядка 1,1 млн кв.м. Это может превысить показатель 2012 г. в 1,7 раза. Таким образом, на начало 2014 г. общий объем предложения может составить более 8 млн кв.м. Однако в случае изменения спроса, а также при отсутствии доступного финансирования эта цифра может быть скорректирована на 30 - 50%.

По предварительным данным, в следующем году показатель объема ввода новых складских комплексов продолжит рост: в 2014 г. планируется к вводу в 2,5 раза больше складов, чем в 2012 г. и на 50% больше, чем в текущем году. Такая динамика строительства наблюдается на складском рынке московского региона впервые. Всего за 2013 - 2014 гг. ожидается к выходу на рынок около 2,6 млн кв.м качественных складских площадей, что увеличит общий объем предложения до 10 млн кв.м.

Необходимо еще раз отметить, что часть площадей в строящихся объектах уже сдана в аренду по предварительным договорам, поэтому их ввод в эксплуатацию не повлечет за собой существенного роста доли вакантных площадей. По нашим прогнозам, во втором полугодии 2013 г. она сохранится на уровне 1 - 2%.

В первом полугодии 2013 г. спрос на высококачественные складские площади был очень высоким. А анализ текущей активности арендаторов и покупателей позволяет прогнозировать годовой объем поглощения на уровне 1 млн кв.м.

До конца 2013 г. при сохранении текущего уровня спроса и с учетом инфляционных процессов на рынке складской недвижимости московского региона возможен небольшой рост среднего уровня запрашиваемых арендных ставок, примерно на 3 - 5% – до 140 - 145 \$/ кв.м/ год на помещения класса А.

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



Раздел 4. Описание и анализ объекта оценки

4.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При составлении отчета были использованы копии следующих документов, предоставленных Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права 50-НБ № 400426 от 23.06.2007 года;
- Кадастровый паспорт помещения от 05.06.2012 г.;
- Технический паспорт помещения по состоянию на 01.06.2012 г.

4.2 Характеристика объекта оценки и его местоположение

Объектом оценки является:

Объектом оценки является *нежилое помещение площадью 1749,5 м²*, находящееся по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д. 249, Лит. В, 2 эт., принадлежащие ЗАО «ХОББИТ».

Оцениваемый объект находится на 2-м этаже 2-х этажного здания нежилого назначения (производственно - складской комплекс) к которому примыкают другие строения. Земельный участок огорожен, подъездные пути — асфальт. Объект оценки имеет следующие коммуникации: электроснабжение, канализация, водоснабжение. Разрешенное использование для производственных целей. Оцениваемая территория обладает хорошо развитой инженерной инфраструктурой,

Транспортная доступность определена как высокая, рядом расположены остановки общественного транспорта (маршрутные такси, автобусы).

Объект оценки расположен в центральной части г. Люберцы Московской области, внутри квартала. Ближайшим окружением являются: многоэтажная жилая застройка, объекты коммерческого назначения (магазины, офисы, отделения банков, кафе, гостиница), стадион «Торпедо», мотокросс, парк культуры и отдыха.

Текущее использование объекта оценки – в настоящее время объект оценки используется по назначению.

Расположение объекта оценки на карте представлено ниже.



Раздел 5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

В соответствии с п.10 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Таким образом, понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (далее - ННЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование земельного участка и возведенных на нем зданий и сооружений с наилучшей отдачей, причем неперемными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие ННЭИ подразумевает наряду с выгодами для собственника, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение ННЭИ является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки.

ННЭИ должно быть определено для земельного участка как бы свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

- Физическая возможность – физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и оптимального использования на рассматриваемом участке.
- Допустимость с точки зрения законодательства – характер предлагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.
- Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику участка.
- Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, ННЭИ подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Таким образом, ННЭИ имущества - это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, экономически обоснованным,

осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

ВЫВОД

После проведения анализа оценщик пришел к выводу, что лучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является производственно-складская деятельность. Дальнейшие расчеты по определению рыночной стоимости объектов оценки проводились на основании данного заключения.

Раздел 6. Процедура оценки

6.1. Описание подходов и методов оценки

Данный документ является полным, с применением всех соответствующих методов оценки, повествовательным отчетом по оценке, отвечающий требованиям Стандартов оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, а также требованиям Международных стандартов и СРОО «НП «Экспертный совет».

В процессе работы были собраны практически все необходимые данные. Оценщик провел анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, используя методику согласования итоговой величины стоимости по трем подходам: затратному, сравнимых продаж и доходному.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

6.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход позволяет провести прямую оценку стоимости предприятия, в зависимости от ожидаемых в будущем доходов. Данный метод основан на предположении, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, больше, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса. Считается, что собственник тоже не продаст свой бизнес по цене ниже текущей стоимости будущих доходов. Поэтому стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов. Такой подход к оценке считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов. Инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, покупает не набор активов, состоящий из зданий, сооружений, машин, оборудования, нематериальных ценностей и т.п., а поток будущих доходов, который позволяет ему окупить вложенные средства, получить прибыль и повысить свое благосостояние. Таким образом, доходный подход всегда применяется для определения инвестиционной стоимости бизнеса (стоимости для конкретного инвестора) и очень часто – для определения обоснованной рыночной стоимости (предполагаемой стоимости, уравнивающей спрос и предложение на открытом рынке, т.е. стоимости для абстрактного покупателя).

В рамках доходного подхода можно выделить две группы методов:

- **метод капитализации,**
- **метод дисконтирования денежных потоков.**

Содержание обоих методов составляет прогнозирование будущих доходов предприятия и их

преобразование в показатель *текущей (приведенной) стоимости*. Главное различие методов в том, что при **капитализации** берется так называемый репрезентативный доход (чистая прибыль, прибыль до уплаты налогов, валовая прибыль) за один временной период (обычно год), который преобразуется в показатель текущей стоимости путем простого деления на ставку капитализации. При **дисконтировании** выстраивается прогноз будущих доходов (в этой роли обычно выступает поток денежных средств) на несколько периодов, затем они по отдельности приводятся к текущей стоимости по формулам сложного процента.

В данном случае Эксперт принял решение использовать в рамках доходного подхода метод капитализации доходов.

При расчете капитализируемого дохода строится гипотетический отчет о доходах, основной принцип составления которого - предположение о рыночном уровне эксплуатации недвижимости. При оценке недвижимости методом капитализации рассчитывается несколько уровней дохода от объекта в определенной последовательности:

- потенциальный валовой доход (ПВД);
- действительный валовой доход (ДВД);
- чистый операционный доход (ЧОД).

Потенциальный валовой доход (ПВД) - это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учета потерь и расходов. Так как размер арендной платы за пользование помещениями определяется на основании договора аренды исходя из срока аренды не более 12 месяцев, то потенциальный валовой доход также учитывается, исходя из срока аренды 12 месяцев.

Определение потенциального валового дохода от объекта оценки

Определение рыночной стоимости аренды 1 м² объекта оценки

В составе оцениваемого объекта имеются производственно-складские помещения, общей площадью 1451,2 м², и офисные помещения, общей площадью 238,6 м². Из-за разного назначения помещений расчёт размера арендной ставки необходимо провести по каждому типу помещений в отдельности.

Определение рыночной стоимости аренды 1 м² офисной площади

В таблицах ниже представлены выборка сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости арендной платы.

Таблица 10

Характеристика объектов сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Назначение объекта	офисное	офисное	офисное	офисное
Право собственности	полное	полное	полное	полное
Условия финансирования, продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	ноябрь 2013	ноябрь 2013	ноябрь 2013	ноябрь 2013
Адрес	Московская обл., г. Люберцы	Московская обл., г. Люберцы	Московская обл., г. Люберцы	Московская обл., г. Люберцы
Этажность	1	1	2	1
Инженерное обеспечение объекта	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Техническое состояние	хор	хор	хор	хор
Внутренняя отделка объекта	улучшенная	простая	простая	простая
Общая полезная площадь, м ²	40	88	186	40

Стоимость арендной платы 1м ² , руб./мес. (с НДС)	750	550	500	550
Источник информации	http://www.rent.ru/lyubertsy/office/billboard/rental-offers/573968/index.aspx?searchid=14838145	http://lyubertsy.egent.ru/comercial/ofis/sdam-1479011.html	http://lyubertsy.egent.ru/comercial/ofis/sdam-479521.html	http://lyubertsy.egent.ru/comercial/ofis/sdam-1478663.html

Корректировка (поправка) – математическая операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый объект.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому объекту.

Последовательность внесения корректировок:

- 1) корректировка на условия сделки и состояние рынка;
- 2) корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки

Согласование скорректированных цен – по итогу, оценщик проводит согласование скорректированных цен объектов-аналогов – выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта методом сравнительных продаж.

После применения всех поправок оценщик выводит скорректированные цены по каждому объекту-аналогу.

Корректировка цен для офисного помещения

Таблица 11

№	Корректировка	Ед. изм.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Стоимость арендной платы за 1м ² , объектов-аналогов до корректировки (без НДС)	руб./м ²	750	550	500	550
1	Поправка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
2	Поправка на условия предложения		0,95	0,95	0,95	0,95
3	Поправка на местоположение		0,95	1,00	1,00	1,00
4	Поправка на транспортную доступность		1,00	1,00	1,00	1,00
5	Поправка на площадь		1,00	1,00	1,00	1,00
6	Поправка на тип объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
7	Поправка на инженерное обеспечение		1,00	1,00	1,00	1,00
8	Поправка на этажность		1,00	1,00	1,00	1,00
9	Поправка на техническое состояние		1,00	1,00	1,00	1,00
10	Поправка на уровень внутренней отделки		0,90	1,00	1,00	1,00
11	Поправка на коммунальные платежи		1,00	1,00	1,00	1,00
	Средний поправочный коэффициент		0,81	0,95	0,95	0,95
	Скорректированная стоимость арендной платы за 1м², объектов-аналогов с учетом поправок	руб./м ²	607	522	475	522

В процессе оценки на различие между оцениваемым объектом и аналогом сравнения вводятся следующие корректировки:

Корректировка на дату предложения

Все объекты-аналоги представлены на ноябрь 2013г., что укладывается в срок экспозиции подобных объектов. Корректировка составит «0%».

Корректировка на условия предложений

Цены предложений аренды объектов недвижимости в настоящее время отличаются от цен реальных сделок, которые, как правило, снижаются в процессе торга. В результате анализа рынка коммерческой недвижимости, поправка на торг для аренды коммерческих объектов определена на уровне 5 %. Поэтому корректировка «-5%».

Корректировка на местоположение и инфраструктуру

Местоположение и инфраструктура в местах расположения аналогов №№ 2,3,4 сравнима с объектом оценки, корректировка не требуется. Аналог № 1 расположен в центре города, в особняке, корректировка для аналога № 1 составит «-5%»

Корректировка на транспортную доступность

Транспортная доступность к объекту оценки хорошая. Подъезд возможен в любое время года. Транспортная доступность к аналогам сравнения №1,2,3,4 хорошая и аналогична транспортной доступности к объекту оценки. Поэтому корректировка «0%».

Корректировка на площадь

Площадь помещений объекта оценки сравнима с площадью аналогов. Корректировка составит «0%»

Корректировка на тип объекта

Подразумевает, насколько объект-аналог приспособлен для использования в аналогичных с объектом оценки целях.

Все аналоги могут использоваться в качестве торговых площадей без капитальных переделок, корректировка составит «0%»

Корректировка на инженерные коммуникации

Состав инженерного оборудования сильно влияет на стоимость. Так, разница в стоимости объекта, оборудованного газом, электроснабжением, водопроводом, канализацией, телефоном, и пр. объектом, не имеющим данных благоустройств, может колебаться в пределах 10 – 50 %. У объекта оценки имеются все инженерные коммуникации.

У аналогов сравнения также имеются все инженерные коммуникации. Поэтому корректировка для аналогов «0%»

Корректировка на этажность

Объект оценки, как и объекты-аналоги предлагается на 1-2 этажах. Корректировка не требуется.

Корректировка на техническое состояние

Объект оценки, как и объекты-аналоги, находятся в хорошем, соотносимом техническом состоянии, корректировка не требуется.

Корректировка на уровень отделки

Объект оценки имеет простую отделку. Аналоги № 2,3,4 также имеют простую отделку, корректировка не требуется, аналог №1 имеет улучшенную отделку, корректировка составит «-5%»

Корректировка на коммунальные платежи

Предполагается, что в стоимость аренды объекта оценки коммунальные платежи включены, объекты-аналоги также предлагаются в аренду с учетом коммунальных платежей. Корректировка составит «0%»

Для определения рыночной стоимости 1м² оцениваемого объекта, после внесения корректировок применяем метод ранжирования по весам. Суть метода заключается в том, что

согласование между собой скорректированных цен объектов-аналогов осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Поэтому объекту-аналогу с наименьшим абсолютным значением корректировок присваивается наибольший весовой коэффициент. Средневзвешенная цена определяется делением произведений скорректированных цен и весовых коэффициентов на сумму весовых коэффициентов.

Таблица 13

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена до корректировок, руб./м ²	750	550	500	550
Цена после корректировок, руб./м ²	607	522	475	522
Абсолютная величина корректировок, руб./м ²	143	28	25	28
Весовой коэффициент	1	3	4	2
Средневзвешенная цена, руб./м²	512			

Таким образом, стоимость аренды одного квадратного метра объекта оценки составляет округленно:

$$(475 \times 4 + 522 \times 3 + 522 \times 2 + 607) / 10 = 512 \text{ руб./м}^2 \text{ в месяц (с НДС)}$$

Определение рыночной стоимости аренды 1 м² производственно-складской площади

В таблицах ниже представлены выборка сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости арендной платы.

Таблица 14

Характеристика объектов сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Назначение объекта	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Право собственности	полное	полное	полное	полное
Условия финансирования, продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	октябрь 2013	февраль 2013 актуально	ноябрь 2013	ноябрь 2013
Адрес	Московская обл., г. Люберцы	Московская обл., г. Люберцы	Московская обл., г. Люберцы	Московская обл., г. Люберцы
Этажность	1	1	1	3
Инженерное обеспечение объекта	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Техническое состояние	хор	хор	хор	хор
Общая полезная площадь, м ²	400	179	1010	2500
Стоимость арендной платы 1м ² , руб./мес. (без НДС)	500	400	425	440
Источник информации	http://snimisklad.ru/arenda/sklad/9/	http://lyubertsy.egent.ru/comercial/pomeshenie/sdam-479517.html	http://irr.ru/real-estate/commercial/production-warehouses/Pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-1010-kv-m-advert300298055.html	http://irr.ru/real-estate/commercial/production-warehouses/Sdaetsya-Sklad-Moskovskaya-oblast-gorod-Lyubercy-advert294232188.html

Корректировка (поправка) – математическая операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый объект.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому объекту.

Последовательность внесения корректировок:

- 3) корректировка на условия сделки и состояние рынка;
- 4) корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки

Согласование скорректированных цен – по итогу, оценщик проводит согласование скорректированных цен объектов-аналогов – выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта методом сравнительных продаж.

После применения всех поправок оценщик выводит скорректированные цены по каждому объекту-аналогу.

Таблица 15

№	Корректировка	Ед. изм.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Стоимость арендной платы за 1м ² , объектов-аналогов до корректировки (без НДС)	руб./м ²	500	400	425	440
1	Поправка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
2	Поправка на условия предложения		0,95	0,95	0,95	0,95
3	Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
4	Поправка на транспортную доступность		1,00	1,00	1,00	1,00
5	Поправка на площадь		0,95	0,95	0,95	1,05
6	Поправка на тип объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
7	Поправка на инженерное обеспечение		0,95	1,00	1,00	1,00
8	Поправка на этажность		1,00	1,00	1,00	1,00
9	Поправка на техническое состояние		1,00	1,00	1,00	1,00
10	Поправка на коммунальные платежи		1,00	1,00	1,00	1,00
	<i>Средний поправочный коэффициент</i>		0,86	0,90	0,90	0,90
	<i>Скорректированная стоимость арендной платы за 1м², объектов-аналогов с учетом поправок</i>	руб./м ²	<i>430</i>	<i>360</i>	<i>383</i>	<i>396</i>

В процессе оценки на различие между оцениваемым объектом и аналогом сравнения вводятся следующие корректировки:

Корректировка на дату предложения

Все объекты-аналоги представлены на сентябрь-ноябрь 2013г., что укладывается в срок экспозиции подобных объектов. Корректировка составит «0%».

Корректировка на условия предложений

Цены предложений аренды объектов недвижимости в настоящее время отличаются от цен реальных сделок, которые, как правило, снижаются в процессе торга. В результате анализа рынка коммерческой недвижимости, поправка на торг для аренды производственно-складских помещений определена на уровне 5 %. Поэтому корректировка «-5%».

Корректировка на местоположение и инфраструктуру

Местоположение объекта оценки и аналогов сравнимо, корректировка составит «0%».

Корректировка на транспортную доступность

Транспортная доступность к объекту оценки хорошая. Подъезд возможен в любое время года. Транспортная доступность к аналогам сравнения №1,2,3,4 хорошая и аналогична транспортной доступности к объекту оценки. Поэтому корректировка «0%».

Корректировка на площадь

Аналог № 4 входит в группу объектов площадью свыше 2000 м², корректировка составит «5%»; аналоги № 1-3 входят в группу объектов площадью до 1000 м², корректировка составит «-5%»

Корректировка на тип объекта

Подразумевает, насколько объект-аналог приспособлен для использования в аналогичных с объектом оценки целях.

Все аналоги могут использоваться в качестве производственно-складских площадей без капитальных переделок, корректировка составит «0%»

Корректировка на инженерные коммуникации

Состав инженерного оборудования сильно влияет на стоимость. Так, разница в стоимости объекта, оборудованного газом, электроснабжением, водопроводом, канализацией, телефоном, и пр. объектом, не имеющим данных благоустройств, может колебаться в пределах 10 – 50 %. У объекта оценки имеются все инженерные коммуникации.

У аналогов имеются все инженерные коммуникации. Поэтому корректировка составит «0%»

Корректировка на этажность

Объект оценки, как и объекты-аналоги предлагается на 1-2 этажах. Корректировка не требуется.

Корректировка на техническое состояние

Объект оценки, как и объекты-аналоги, находятся в удовлетворительном, соотносимом техническом состоянии, корректировка не требуется.

Корректировка на коммунальные платежи

В стоимость аренды объекта оценки коммунальные платежи не включены, объекты-аналоги также предлагаются в аренду без учета коммунальных платежей. Корректировка составит «0%»

Для определения рыночной стоимости 1м² оцениваемого объекта, после внесения корректировок применяем метод ранжирования по весам. Суть метода заключается в том, что согласование между собой скорректированных цен объектов-аналогов осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Поэтому объекту-аналогу с наименьшим абсолютным значением корректировок присваивается наибольший весовой коэффициент. Средневзвешенная цена определяется делением произведений скорректированных цен и весовых коэффициентов на сумму весовых коэффициентов.

Таблица 16

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена до корректировок, руб./м ²	500	400	425	440
Цена после корректировок, руб./м ²	430	360	383	396
Абсолютная величина корректировок, руб./м ²	70	40	42	44
Весовой коэффициент	1	4	3	2
Средневзвешенная цена, руб./м²	381			

Таким образом, стоимость аренды одного квадратного метра объекта оценки составляет округленно:

$$(360 \times 4 + 383 \times 3 + 396 \times 2 + 430) / 10 = 381 \text{ руб./м}^2 \text{ в месяц (с НДС)}$$

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход (ДВД) - это предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной ставки, всех скидок в арендной плате и прочих доходов от недвижимости.

Потери от незанятости и при сборе арендной ставки

В справочнике Лейфер Л.А., Шегунова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости» Щижний Новгород, 2011 год) приведены данные по проценту недозагрузки при сдаче в аренду торгово-офисных объектов и производственно-складских помещений. Для категории офисных объектов, к которым относится оцениваемые офисные помещения, потери от недозагрузки составляют 15%. Для производственно-складских помещений, к которым относятся оцениваемые помещения, потери от недозагрузки составляют 16%.

Прочие доходы

При сборе арендных платежей необходимо учесть прочие доходы, которые можно увязать с нормальным использованием данного объекта недвижимости в целях обслуживания в частности. В данном случае прочие доходы не могут быть получены.

Чистый операционный доход (ЧОД) определяется как разница между действительным валовым доходом и операционными расходами за год.

Операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормально функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. По своей экономической сути операционные расходы делятся на:

- постоянные;
- переменные;
- расходы на замещение, или резервный фонд на восстановление.

Постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендатора

К ним относятся налоги на недвижимость, платежи по страхованию недвижимости, ставка лицензии и разрешения, некоторые эксплуатационные расходы.

Переменные расходы непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг.

При определении расходов на замещение, или резервного фонда на восстановление предполагается, что в типичных рыночных условиях недвижимость будет эксплуатироваться на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости, которые предполагают регулярную замену строительных элементов.

В среднем операционные расходы составляют 7-10% от величины валового потенциального дохода. В данном случае была принята средняя ставка 8%.

Ставка капитализации

Расчет ставки капитализации для объекта выполнен методом кумулятивного построения.

Ставка (общий коэффициент) капитализации определяется по формуле:

$$R = O_n + O_f, \text{ где} \quad (8)$$

R – коэффициент капитализации;

O_n – ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования);

O_f – норма возврата капитала.

Ставка дисконтирования определяется методом кумулятивного построения как сумма безрисковой ставки, премии за риск вложения в недвижимость, премии за низкую ликвидность недвижимости, премии за инвестиционный менеджмент

Безрисковая ставка Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки доходности является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Именно они являются высоколиквидными, а уровень риска инвестирования по ним приближается к нулю. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки доходности принимались во внимание следующие аргументы:

- при прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности;
- для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза;
- ценная бумага должна быть номинирована в рублях.

Наиболее подходящей государственной ценной бумагой является облигация федерального займа с амортизацией долга со сроком обращения с 2006г. по 2036 г. включительно.

Расчет безрисковой ставки доходности

Таблица 17

Информация о ценной бумаге		
1.	Наименование	ОФЗ-46020-АД
2.	Эмитент	Минфин России
3.	Код ценной бумаги	RU000A0GN9A7
4.	Номер государственной регистрации	46020RMFS
5.	Дата размещения	15.02.2006
6.	Дата погашения	06.02.2036
7.	Объявленный объем, штук	135 000 000
8.	Размещенный объем, штук	135 000 000
9.	Номинальная стоимость, рубли	1000
10.	Статус	Торгуется
11.	Доходность по средневзвешенной цене, % годовых	7,4189%

Таким образом, величина безрисковой ставки доходности, как базового элемента для расчета ставки дисконтирования кумулятивным построением, принимается равной

7,42 %. Данные взяты с сайта http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936.

Премия за риск учитывает риск случайной потери потребительской стоимости. При расчёте коэффициента компенсации за риск учитываются следующие риски вложения в объект недвижимости: систематические и несистематические риски.

Риски инвестирования в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные. На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Таблица 18

Расчет компенсации за риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамический		●								
Изменение федерального или местного законодательства	динамический		●								
Тенденции развития экономики в регионе	динамический	●									
Несистематический											
Ускоренный износ здания	статичный	●									
Наличие избыточных площадей	статичный		●								
Недостаточно эффективное управление проектом	динамический			●							
Неполучение арендных платежей	динамический		●								
Ухудшение транспортной доступности объекта	динамический	●									
Ухудшение коммерческого потенциала объекта	динамический			●							
Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамический		●								
Итоги											
Количество наблюдений		3	5	2	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		3	10	8	0	0	0	0	0	0	0
Итого		21									
Количество факторов		10									
Премия за риск инвестиций в объект недвижимости, %		2,1									

Премия за низкую ликвидность принимается на основании исследования данного сектора рынка недвижимости и определяется сроком экспозиции объекта на рынке. Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = R_б \times T / N, \quad (9)$$

где:

П — премия за низкую ликвидность;

$R_б$ — безрисковая ставка;

T — период экспозиции (в месяцах);

N — общее количество месяцев в году.

Срок экспозиции для объектов, аналогичных оцениваемому, определен на основании статистических данных и составляет около 6 месяцев.

$$П = 7,42 \times 6 / 12 = 3,71$$

Премия за инвестиционный менеджмент обычно составляет 1-3%. Для расчета принимается ставка 1,5%

Таблица 19

Расчет ставки дисконтирования

Премия за риск	Значение
Безрисковая ставка (%)	7,42
Риск низкой ликвидности (%)	3,71
Риск инвестирования (%)	2,1
Премия за менеджмент (%)	1,5
Итого ставка дисконтирования, %	14,73

Норма возврата капитала отражает процент ежегодного возврата капитала в зависимости от времени, которое по расчетам инвестора потребуется для возврата вложенного в имущество капитала. Норма возврата положительна, когда имеет место снижение стоимости недвижимости, и отрицательна в случае повышения стоимости недвижимости.

Норма возврата капитала = $1/k$, где

k — оставшийся средневзвешенный срок службы, который принимается равным 80 лет (по оставшемуся сроку основных оцениваемых объектов)

$$K = 1/80 = 1,25\%$$

Расчет ставки капитализации

Таблица 20

Показатель	Величина, %
безрисковая ставка	7,42
риск низкой ликвидности	3,71
риск инвестирования	2,1
Риск менеджмента	1,5
Ставка дисконтирования	14,73
норма возврата капитала	-1,25
Ставка капитализации	13,48

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости

Рыночная стоимость объекта недвижимости в рамках доходного подхода определяется методом прямой капитализации.

Формула метода $V=I/R$, где

V – стоимость объекта;

I - годовой ЧОД;

R – ставка капитализации

Таблица 21

№ п/п	Показатель	Значение
1	Арендуемая офисная площадь, м ²	238,6
2	Размер арендной ставки, руб./м ² в месяц, с НДС	512
3	Потенциальный валовой доход, руб., с НДС	1 465 958
4	Потери от незанятости при сборе арендных платежей, %	15
5	Действительный валовой доход, руб., с НДС	1 246 065
	Арендуемая складская площадь, м ²	1451,2
	Размер арендной ставки для производственно-складских помещений, руб./м ² в месяц, с НДС	381
	Потенциальный валовой доход от складской площади, руб., с НДС	6 634 886
	Потери от незанятости при сборе арендных платежей для производственно-складских помещений, %	16
	Действительный валовой доход от складской площади, руб., с НДС	5 573 305
	Совокупный действительный валовой доход от объекта оценки, руб., с НДС	6 819 370
	Операционные расходы, руб.	545 550
	Чистый операционный доход, руб., с НДС	6 273 820
	Ставка капитализации, %	13,48
	Стоимость объекта недвижимости, руб., с НДС	46 541 691

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом, на дату оценки с учетом округления составляет:

46 500 000,00 (Сорок шесть миллионов пятьсот тысяч) рублей
(с учетом НДС)

6.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей аналогичную полезность.

Метод прямого сравнительного анализа продаж основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный метод служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу.

Очевидно, что цена текущих продаж аналогичной недвижимости наилучшим образом отражает рыночные условия (естественно, при стабильном рынке и наличии достаточно большого количества данных, обеспечивающих необходимое статистическое обеспечение сопоставительного анализа и точность полученных выводов). В данном случае, возникает необходимость проводить оценку и по сопоставительному анализу рыночных цен спроса и предложения.

При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой предложения аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой предложения или продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая цена предложения/продажи сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого предложения/продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выборка объектов-аналогов, отобранных для дальнейшего анализа и расчетов в рамках сравнительного подхода, представляет собой информационную базу с указанием цен предложений аналогичных с оцениваемым объектов.

Определение рыночной стоимости объекта

Проведенный Оценщиком анализ предложений о продаже коммерческих объектов в г. Люберцы, показал, что аналогичные объекты на момент оценки отсутствуют. Тем не менее, в качестве объектов-аналогов Оценщиком были отобраны сопоставимые аналоги, которые по ряду характеристик достаточно близки к оцениваемому объекту.

Для расчета рыночной стоимости объектов оценки Оценщиком использовались относительные поправки, которые вносятся путём умножения цены продажи сопоставимого объекта или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках сопоставимого объекта и объекта оценки, и абсолютные поправки, отражающие текущее

состояние объекта. Если объект оценки лучше сопоставимого объекта, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

В таблицах ниже представлены выборка сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Таблица 22

Характеристика объектов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Назначение объекта	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Тип объекта	офисно-производственное помещение	офисно-производственное здание	складское помещение	офисно-производственное здание	офисно-производственное здание
Право собственности	полное	полное	полное	полное	полное
Условия финансирования, продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	ноябрь 2013	ноябрь 2013	ноябрь 2013	ноябрь 2013	ноябрь 2013
Адрес	Московская обл., г. Люберцы	Московская обл., г. Люберцы	Московская обл., г. Люберцы	Московская обл., г. Люберцы	Московская обл., Люберецкий р-н., пос. Томилино
Этажность(этаж)	2	3	1	2	2
Инженерное обеспечение объекта	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Техническое состояние	хор.	хор	хор	хор	хор
Внутренняя отделка объекта	простая	простая	простая	простая	простая
Общая полезная площадь, м ²	1749,5	450	1041	482	1832
Цена объекта (предложение), руб.	расчет	30 000 000	40 000 000	43 000 000	155 100 000
Площадь земельного участка, м ²	-	800	-	300	4238
Источник информации		http://www.cian.ru/sale/commercial/1133007	http://ru.ners.ru/object/2768564.html	http://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvo_oktyabrskiy_prospekt_d.112_237890115	http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/prodam-pomeschenie-nazn-proizvodstvo-1832-m2-advert260040791.html

Корректировка (поправка) – математическая операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый объект.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому объекту.

Последовательность внесения корректировок:

- 5) корректировка на условия сделки и состояние рынка;
- 6) корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки

Согласование скорректированных цен – по итогу, оценщик проводит согласование скорректированных цен объектов-аналогов – выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта методом сравнительных продаж.

После применения всех поправок оценщик выводит скорректированные цены по каждому объекту-аналогу.

Таблица 23

№	Корректировка	Ед. изм.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Стоимость предложения объекта, с НДС	руб.	30 000 000	40 000 000	43 000 000	155 100 000
	Общая полезная площадь	м ²	450	1041	482	1832
	стоимость земельной составляющей в составе объекта	руб.	2 560 000	-	960 000	13 138 000
	Средняя стоимость 1м ² общей площади объектов-аналогов до корректировки	руб./м ²	66 661	38 425	87 220	81 561
Последовательные поправки						
	Поправка на имущественные права		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	руб./м ²	66 661	38 425	87 220	81 561
	Поправка на дату продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	руб./м ²	66 661	38 425	87 220	81 561
	Поправка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	руб./м ²	66 661	38 425	87 220	81 561
	Поправка на условия продажи		0,85	0,85	0,85	0,85
	Скорректированная цена	руб./м ²	56 662	32 661	74 137	69 327
	<i>Скорректированная средняя стоимость 1м² общей площади объектов-аналогов с учетом последовательных поправок</i>	<i>руб./м²</i>	<i>56 662</i>	<i>32 661</i>	<i>74 137</i>	<i>69 327</i>
Параллельные поправки						
	Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,05
	Поправка на транспортную доступность		1,00	1,00	1,00	1,00
	Поправка на масштаб (площадь)		0,88	1,00	0,88	1,00
	Поправка на тип объекта		1,00	1,20	1,00	1,00
	Поправка на инженерное обеспечение		1,00	1,00	1,00	1,00
	Поправка на этажность		1,00	1,00	1,00	1,00
	Поправка на техническое состояние		1,00	1,00	1,00	1,00
	Поправка на уровень внутренней отделки		1,00	1,00	0,90	0,90
	Средний поправочный коэффициент		0,88	1,20	0,80	0,94
	<i>Скорректированная средняя стоимость 1м² общей площади объектов-аналогов с учетом параллельных поправок</i>	<i>руб./м²</i>	<i>49 862</i>	<i>45 193</i>	<i>59 310</i>	<i>65 167</i>

В процессе оценки на различие между оцениваемым объектом и аналогом сравнения вводятся следующие корректировки:

Корректировка на площадь земельного участка

На основе анализа предложений земельных участков в районе нахождения аналогов сравнения установлено, что средняя стоимость 1 м² составляет 3100-3200 руб.

Чем больше площадь земельного участка, тем меньше цена за м² земельного участка. Аналог № 2, как и объект оценки, является помещением, земельный участок отсутствует.

Корректировка на передаваемое право

Все объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве собственности. Корректировка для всех аналогов сравнения составит «0 %».

Корректировка на обременение

Подобранные аналоги не имеют существующих ограничений (обременений) права. Корректировка для аналогов сравнения «0%».

Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования для всех подобранных аналогов рыночные. Предполагается, что это будет единовременный платеж. Корректировка для всех объектов-аналогов «0 %».

Корректировка на условия продажи

Цены предложения объектов недвижимости в настоящее время отличаются от цен реальных сделок, которые, как правило, снижаются в процессе торга. В результате анализа рынка коммерческой недвижимости, поправка на торг производственно-складских объектов определена на уровне 15 %. Поэтому корректировка «-15%».

Корректировка на время продажи

Цены предложения для аналогов сравнения представлены на октябрь-ноябрь 2013г., что укладывается в срок экспозиции подобных объектов. Корректировка составит «0%».

Корректировка на местоположение и инфраструктуру

Инфраструктура в местах расположения аналогов сравнима с инфраструктурой объекта, поэтому корректировка составит «0%», аналог № 1 расположен в отдалении от основных магистралей, корректировка составит «+5%»

Корректировка на транспортную доступность

Транспортная доступность к объекту оценки хорошая. Подъезд возможен в любое время года. Транспортная доступность к аналогам сравнения №1,2,3,4 хорошая и аналогична транспортной доступности к объекту оценки. Поэтому корректировка «0%».

Корректировка на площадь

Площадь объекта оценки 1749,5м², он попадает в группу объектов площадью от 1000 до 2000 м². Площадь аналогов № 2, 4 также попадает в группу объектов площадью от 1000 до 2000 м², корректировка для этих аналогов равна «0%»;

Аналоги № 1,3 попадают в группу объектов площадью до 500 м², корректировка составит «-12%»

Корректировка на тип объекта

Подразумевает, насколько объект-аналог приспособлен для использования в аналогичных с объектом оценки целях.

Все аналоги могут использоваться в том же качестве, что и объект оценки без капитальных переделок, корректировка составит «0%»

Корректировка на инженерные коммуникации

Состав инженерного оборудования сильно влияет на стоимость. Так, разница в стоимости объекта, оборудованного газом, электроснабжением, водопроводом, канализацией, телефоном, и пр. объектом, не имеющим данных благоустройств, может колебаться в пределах 10 – 50 %.

У объекта оценки имеются все инженерные коммуникации.

У аналогов сравнения также имеются все инженерные коммуникации. Поэтому корректировка для аналогов «0%»

Корректировка на этажность

Объект оценки, как и объекты-аналоги расположены на 1-2 этажах. Корректировка для них не требуется

Корректировка на техническое состояние

Объект оценки, как и объекты-аналоги, находятся в удовлетворительном, соотносимом техническом состоянии, корректировка не требуется.

Корректировка на уровень отделки

Объект оценки имеет простую отделку. Аналоги № 1,2 также имеют простую отделку, корректировка не требуется. Аналоги № 3,4 имеют улучшенную отделку, корректировка составит «-10%»

Для определения рыночной стоимости 1м² оцениваемого объекта, после внесения корректировок применяем метод ранжирования по весам. Суть метода заключается в том, что согласование между собой скорректированных цен объектов-аналогов осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Поэтому объекту-аналогу с наименьшим абсолютным значением корректировок присваивается наибольший весовой коэффициент. Средневзвешенная цена определяется делением произведений скорректированных цен и весовых коэффициентов на сумму весовых коэффициентов.

Таблица 24

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена до корректировок, руб./м ²	66 661	38 425	87 220	81 561
Цена после корректировок, руб./м ²	49 862	45 193	59 310	65 167
Абсолютная величина корректировок, руб./м ²	16799	6698	27910	16394
Весовой коэффициент	2	4	1	3
Средневзвешенная цена, руб./м²	53 531			

Основываясь на анализе цен, сложившихся на рынке коммерческих объектов в Тамбовской области, с учетом сделанных корректировок, Эксперт пришел к заключению, что стоимость одного квадратного метра объекта оценки составляет округленно:

$$(45\ 193 \times 4 + 65\ 167 \times 3 + 49\ 862 \times 2 + 59\ 310) / 10 = 53\ 531 \text{ руб./м}^2$$

Исходя из этого, рыночная стоимость объекта оценки:

$$1\ 749,5 \times 53\ 531 = 93\ 652\ 485 \text{ руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, на дату оценки с учетом округления составляет:

93 650 000,00 (Девяносто три миллион шестьсот пятьдесят тысяч) рублей
(с учетом НДС)

6.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

Стоимость строительства аналогичных объектов не является основным ценообразующим параметром на рынке недвижимости, так как представляет собой лишь долю в рыночной стоимости, величина которой зачастую в большей степени зависит от других экономических факторов (баланса спроса и предложения, местоположения, условий и времени продажи, физических характеристик и т.п.).

Объект оценки представляет собой помещение. Во избежание больших погрешностей при расчете и выделении доли в общих затратах (строительство здания), приходящейся на оцениваемый объект, затратный подход не применялся.

Раздел 7. Согласование результатов оценки

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого метода при оценке объекта определяется по следующим критериям:

1. возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
2. тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ;
3. способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
4. способность метода учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Затратный подход позволяет определить затраты на восстановление нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты. С учетом сложившейся ситуации на рынке, типа объекта оценки, результат, полученный на основе затратного подхода, по мнению Оценщика, менее надежен, чем остальные. Затратный подход в данной работе не применялся.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы на много лет вперед. Отсутствие надежной информации о будущем развитии рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода. Доходный подход имеет малый удельный вес в определении стоимости объекта.

Сравнительный подход более всего отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и

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

Тем не менее, результатам, полученным с применением сравнительного подхода, придается наибольший удельный вес при хорошо развитом рынке.

Заключительным этапом оценки недвижимого имущества является сравнение оценок, полученных в рамках различных подходов и согласование полученных стоимостей к единой стоимости оценки. Процедура согласования результатов производится методом ранжирования, которая предполагает распределение баллов между имеющимися критериями подходов. Подходу, наиболее отвечающему требованию критерия, присваивается наибольший балл, а подходу, наименее отвечающему - наименьший. В данном отчете ранжирование производится по сто балльной шкале оценок. **Доходный**

Определение итоговой стоимости объекта недвижимости

Таблица 24

Подход к оценке	Доходный	Сравнительный	Затратный
Величина ориентира, руб.	46 500 000	93 650 000	не применялся
Критерий			
Применимость подхода к оценке объекта недвижимости согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки	30	70	-
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводилась оценка	20	80	-
Способность подхода отразить мотивацию, действенные намерения типичного покупателя/арендатора (продавца/арендодателя), прочие реалии спроса (предложения) в статике и динамике	30	70	-
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций	20	80	-
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства и отделки, инженерное обеспечение, потенциальную доходность	20	80	-
Итого баллов данного подхода	120	380	-
Общая сумма	500		
Вес подхода	0,24	0,76	-
Вклад ориентира в общую стоимость, руб.	11 160 000	71 174 000	-
Согласованная величина стоимости, руб.	82 334 000		
Рыночная стоимость с учетом необходимого округления, руб.	82 300 000		

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости нежилого помещения площадью 1749,5 м², расположенного по адресу:

Московская обл., г. Люберцы, Октябрьский проспект, д.249, Лит. В, 2 эт. которая на дату оценки, составляет округленно:

82 300 000,00 (Восемьдесят два миллиона триста тысяч) рублей

Раздел 8. Заявление о соответствии

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- использованные факты и информация являются, насколько известно оценщику, верными и правильными, и основываются также на информации Заказчика;
- содержащиеся в заключении анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего заключения;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в заключении;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет, за исключением случаев, специально оговоренных в отчете.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки, ***может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.***

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на предварительных расчетах, заключениях и иной информации, полученных в результате исследования рынка, на моем опыте и профессиональных знаниях, по итогам деловых встреч, в ходе которых мной была получена определенная рыночная информация.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по излагаемым в отчете рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к оценщику.

Работу выполнил оценщик предприятия (бизнеса):

_____ Куликов Виталий Александрович

Список использованных источников

- 1) Гражданский кодекс РФ
- 2) Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с последующими изменениями и дополнениями)
- 3) Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» июля 2007 г. № 256.
- 4) Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» июля 2007 г. № 255
- 5) Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» июля 2007 г. № 254
- 6) Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРОО «Экспертный совет»
- 7) Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости», СПб.: Технобалт, 1995.
- 8) «Оценка недвижимости». Учебник под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2007
- 9) «Основы оценки стоимости имущества». Учебник под редакцией М. А. Федотовой. М.: Кнорус, 2010
- 10) Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Под редакцией Лейфера Л. А. Н. Новгород, 2011 г.
- 11) Методические рекомендации по определению стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 N 2314-р)
- 12) Базы данных интернет-ресурсов

Приложения к отчету

