

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

**объектов недвижимости, расположенных по адресу:
Российская Федерация, Московская область, г.
Балашиха, Северная промзона, ул. Проектная, д. 12**

ЗАКАЗЧИК:

ОАО «Строительное управление
Московского региона»

Дата определения стоимости:

12 апреля 2016 года

Регистрационный номер отчета:

ПЭО-7/2015/ от 19 мая 2016 года

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»

197376, Россия, Санкт-Петербург,

ул. Профессора Попова, 23

Тел. +7(812)718-35-34

Факс +7(812)718-35-43

www.hlbprime.com

19 мая 2016 г.

Конкурсному управляющему

Г-ну Прилепину Н. Е.

Уважаемый Николай Егорович!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №ПЭО-7/2016 от 12 апреля 2016 года сотрудниками ООО «Прайм Эдвайс. Оценка» проведено определение рыночной стоимости объектов недвижимости (земельный участок и здания производственно-складского и вспомогательного назначения).

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Балашиха, Северная промзона, ул. Проектная, д. 12 и принадлежит ОАО «Строительное управление Московского региона» на праве собственности.

Назначением оценки является обоснование рыночной стоимости объекта оценки для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Расчеты выполнены Оценщиками в полном соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиями стандартов оценочной деятельности и правил оценки.

Допущения и ограничивающие условия, использованные Оценщиками при проведении оценки, перечислены в соответствующем разделе Отчета об оценке.

Основываясь на проведенных исследованиях, предположениях и методологии оценки мы пришли к выводу, что по состоянию на 12 апреля 2016 г. стоимость объекта оценки составляет, округленно:

№ п/п	Наименование	Площадь/ протяженность, кв.м./м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Бойлерная, котельная	219,5	2 210 000	1 870 000
2	Диспетчерская	164,3	2 390 000	2 030 000
3	Ремонтно-механическая мастерская	1 522,9	15 310 000	12 970 000
4	Здание техобслуживания № 1	1 086,9	15 840 000	13 420 000
5	Здание техобслуживания № 2	454,7	4 370 000	3 700 000
6	Казарма К-120	699,2	6 720 000	5 690 000
7	Очистные сооружения	53,8	780 000	660 000
8	Противорадиационное укрытие	78	1 140 000	970 000
9	Склад ГСМ	161,4	2 350 000	1 990 000
10	Склад масел	17,6	260 000	220 000
11	Теплый склад	476,3	6 940 000	5 880 000
12	Центральный материальный склад	511	7 450 000	6 310 000
13	Временная постройка (бойлерная)(пристройка к бойлерной, котельной)	57,2	580 000	490 000
14	Теплосеть водопровод	600 и 560 п. м.	1 200 000	1 020 000
15	Дороги и площадки	410 п.м.	0	0
16	Земельный участок (Кад. № 50:15:011005:0027)	61 500	185 200 000	185 200 000
	Итого		252 740 000	242 420 000

Необходимо отметить, что результат рыночной стоимости, независимо от методов оценки всегда содержит некоторую неопределенность. Сложившаяся практика оценки позволяет утверждать, что величина указанной неопределенности принимается, как правило, равной (+/-) 30%.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет последний. Разделы прилагаемого Отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по Отчету об оценке, мы готовы предоставить Вам все необходимые дополнительные разъяснения.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»

Денис Котов

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	9
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ИНЫХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	38
7.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР	38
7.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	41
7.3. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
7.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ФИЗИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	46
7.5. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	47
7.6. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	60
7.7. СТЕПЕНЬ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	60
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ	61
8.1. КРАТКИЙ ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ	61
8.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	64
8.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	80
8.4 ИТОГОВЫЙ ВЫВОД О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	88
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	90
10. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	92
11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИХ ИСТОЧНИКОВ	93
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	103
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	110

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки:	недвижимое имущество: земельный участок и расположенные на нем здания производственно-складского и вспомогательного назначения (полный перечень объектов оценки см. в таблице 1.1)																																																																						
Место расположения объекта оценки:	Российская Федерация, Московская область, г. Балашиха, Северная промзона, ул. Проектная, д. 12																																																																						
Правообладатель на объекты оценки:	полное наименование: Открытое акционерное общество «Строительное управление Московского региона» 127238, Москва, ул. Верхнелихоборская, дом 8 ИНН 7713688488 КПП771301001 ОГРН 1097746358225, дата присвоения 18.06.2009г.																																																																						
Цель проведения оценки:	определение рыночной стоимости																																																																						
Назначение оценки:	обоснование рыночной стоимости объекта оценки для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»																																																																						
Оцениваемые права на объект оценки:	право собственности																																																																						
Обременения, сервитуты:	только указанные в отчете																																																																						
Первоначальная стоимость:	5 782 462 рублей (пообъектная первоначальная стоимость представлена в табл. 6.2.1)																																																																						
Остаточная стоимость:	1 057 596 рублей (пообъектная остаточная стоимость представлена в табл. 6.2.1)																																																																						
Наиболее эффективное использование: 1. условно свободных земельных участков: 2. участка с имеющимися улучшениями:	строительство объектов производственно-складского назначения, с включением вспомогательной функции под производственно-складскую функции (см. Главу 7.3 отчета)																																																																						
Текущее использование объекта оценки:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Наименование</th> <th>Площадь/протяженность, кв.м./м.</th> <th>Текущее использование</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>Бойлерная, котельная</td><td>219,5</td><td>не используется</td></tr> <tr><td>2</td><td>Диспетчерская</td><td>164,3</td><td>аренда</td></tr> <tr><td>3</td><td>Ремонтно-механическая мастерская</td><td>1 522,9</td><td>аренда</td></tr> <tr><td>4</td><td>Здание техобслуживания № 1</td><td>1 086,9</td><td>аренда</td></tr> <tr><td>5</td><td>Здание техобслуживания № 2</td><td>454,7</td><td>аренда</td></tr> <tr><td>6</td><td>Казарма К-120</td><td>699,2</td><td>аренда</td></tr> <tr><td>7</td><td>Очистные сооружения</td><td>53,8</td><td>не используется</td></tr> <tr><td>8</td><td>Противорадиационное укрытие</td><td>78</td><td>не используется</td></tr> <tr><td>9</td><td>Склад ГСМ</td><td>161,4</td><td>не используется</td></tr> <tr><td>10</td><td>Склад масел</td><td>17,6</td><td>аренда</td></tr> <tr><td>11</td><td>Теплый склад</td><td>476,3</td><td>аренда</td></tr> <tr><td>12</td><td>Центральный материальный склад</td><td>511</td><td>аренда</td></tr> <tr><td>13</td><td>Временная постройка (бойлерная)</td><td>57,2</td><td>не используется</td></tr> <tr><td>14</td><td>Теплосеть и водопровод</td><td>600 и 560 п. м.</td><td>по назначению</td></tr> <tr><td>15</td><td>Дороги и площадки</td><td>410 п.м.</td><td>по назначению</td></tr> <tr><td>16</td><td>Земельный участок (Кад. № 50:15:011005:0027)</td><td>61 500</td><td>частичная аренда и под объектами 3-их лиц</td></tr> </tbody> </table>			№ п/п	Наименование	Площадь/протяженность, кв.м./м.	Текущее использование	1	Бойлерная, котельная	219,5	не используется	2	Диспетчерская	164,3	аренда	3	Ремонтно-механическая мастерская	1 522,9	аренда	4	Здание техобслуживания № 1	1 086,9	аренда	5	Здание техобслуживания № 2	454,7	аренда	6	Казарма К-120	699,2	аренда	7	Очистные сооружения	53,8	не используется	8	Противорадиационное укрытие	78	не используется	9	Склад ГСМ	161,4	не используется	10	Склад масел	17,6	аренда	11	Теплый склад	476,3	аренда	12	Центральный материальный склад	511	аренда	13	Временная постройка (бойлерная)	57,2	не используется	14	Теплосеть и водопровод	600 и 560 п. м.	по назначению	15	Дороги и площадки	410 п.м.	по назначению	16	Земельный участок (Кад. № 50:15:011005:0027)	61 500	частичная аренда и под объектами 3-их лиц
№ п/п	Наименование	Площадь/протяженность, кв.м./м.	Текущее использование																																																																				
1	Бойлерная, котельная	219,5	не используется																																																																				
2	Диспетчерская	164,3	аренда																																																																				
3	Ремонтно-механическая мастерская	1 522,9	аренда																																																																				
4	Здание техобслуживания № 1	1 086,9	аренда																																																																				
5	Здание техобслуживания № 2	454,7	аренда																																																																				
6	Казарма К-120	699,2	аренда																																																																				
7	Очистные сооружения	53,8	не используется																																																																				
8	Противорадиационное укрытие	78	не используется																																																																				
9	Склад ГСМ	161,4	не используется																																																																				
10	Склад масел	17,6	аренда																																																																				
11	Теплый склад	476,3	аренда																																																																				
12	Центральный материальный склад	511	аренда																																																																				
13	Временная постройка (бойлерная)	57,2	не используется																																																																				
14	Теплосеть и водопровод	600 и 560 п. м.	по назначению																																																																				
15	Дороги и площадки	410 п.м.	по назначению																																																																				
16	Земельный участок (Кад. № 50:15:011005:0027)	61 500	частичная аренда и под объектами 3-их лиц																																																																				
Дата определения стоимости (дата проведения оценки):	12 апреля 2016 года																																																																						
Дата составления отчета:	19 мая 2016 года																																																																						
Срок рыночной экспозиции объекта оценки:	период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним, составляет 9-12 месяцев.																																																																						

<p>Ограничения и пределы применения полученного результата:</p>	<p>Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.</p> <p>Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>
<p>Результаты оценки недвижимого имущества, полученные при применении различных подходов к оценке:</p>	<p>см. Таблицу 1.1</p>

Таблица 1.1

Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб./без НДС
1	Бойлерная, котельная (исключая площадь №13)	219,5	не применялся	не применялся	2 210 000	2 210 000	1 870 000
2	Диспетчерская	164,3	не применялся	не применялся	2 390 000	2 390 000	2 030 000
3	Ремонтно-механическая мастерская	1 522,9	не применялся	не применялся	15 310 000	15 310 000	12 970 000
4	Здание техобслуживания № 1	1 086,9	не применялся	не применялся	15 840 000	15 840 000	13 420 000
5	Здание техобслуживания № 2	454,7	не применялся	не применялся	4 370 000	4 370 000	3 700 000
6	Казарма К-120 (деревянный)	699,2	не применялся	не применялся	6 720 000	6 720 000	5 690 000
7	Очистные сооружения	53,8	не применялся	не применялся	780 000	780 000	660 000
8	Противорадиационное укрытие	78	не применялся	не применялся	1 140 000	1 140 000	970 000
9	Склад ГСМ	161,4	не применялся	не применялся	2 350 000	2 350 000	1 990 000
10	Склад масел	17,6	не применялся	не применялся	260 000	260 000	220 000
11	Теплый склад	476,3	не применялся	не применялся	6 940 000	6 940 000	5 880 000
12	Центральный материальный склад	511	не применялся	не применялся	7 450 000	7 450 000	6 310 000
13	Временная постройка (бойлерная)	57,2	не применялся	не применялся	580 000	580 000	490 000
14	Теплосеть и водопровод	600 и 560 п. м.	1 200 000	не применялся	1 200 000	1 200 000	1 020 000
15	Дороги и площадки (1971), п.м.	410 п.м.	0	не применялся	0	0	0
13	Земельный участок	61 500	не применялся	не применялся	185 200 000*	185 200 000*	185 200 000*
	Итого				252 740 000	252 740 000	242 420 000

*согласно ст. 146 п.2 пп.6 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков и долей в них НДС не облагаются

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОАО «Строительное управление Московского региона», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице конкурсного управляющего Прилепина Николая Егоровича, действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 16.05.2014г по делу № А40-49283/09-101(123)-175Б, с одной стороны, и ООО «Прайм Эдвайс. Оценка», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Котова Д. И., действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящее Задание на оценку для оказания Исполнителем услуг в соответствии с договором № ПЭО-7/2016 от «12» апреля 2016 г. (далее – Договор).

1. Объект оценки

Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская область, г. Балашиха, Северная промзона, ул. Проектная, д 12 и принадлежащие на праве собственности ОАО «Строительное управление Московского региона».

2. Состав объекта оценки

В состав объекта оценки входят:

№ п/п	Наименование	Площадь/ протяженность, кв.м./м.
1	Бойлерная, котельная	276,7
2	Диспетчерская	164,3
3	Ремонтно-механическая мастерская	1 522,9
4	Здание техобслуживания № 1	1 086,9
5	Здание техобслуживания № 2	454,7
6	Казарма К-120	699,2
7	Очистные сооружения	53,8
8	Противорадиационное укрытие	78
9	Склад ГСМ	161,4
10	Склад масел	17,6
11	Теплый склад	476,3
12	Центральный материальный склад	511
13	Временная постройка (бойлерная)	в составе бойлерной, котельной
14	Теплосеть водопровода	600 и 560 п. м.
15	Дороги и площадки	410 п.м.
16	Земельный участок (Кад. № 50:15:011005:0027)	61 500

3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей

Характеристики объекта оценки установлены по доступным Оценщику документам (см. Приложение 3), а именно:

- правоподтверждающие и правоустанавливающие документы;
- техническая документация на объект оценки;
- прочие вспомогательные документы.

4. Имущественные права на объект оценки

Право собственности

5. Права, учитываемые при оценке объекта оценки

Право собственности

6. Цель оценки

Определение рыночной стоимости

7. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Обоснование рыночной стоимости объекта оценки для начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

8. Информация об Оценщиках

Кроненберг Ольга Михайловна

Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (включен в реестр оценщиков 31 октября 2007г. за регистрационным № 01326); диплом о профессиональной переподготовке в Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №595449 от 28.12.2005г.; свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» №6652 от 20

декабря 2012г; ответственность оценщика застрахована в ООО «Росгосстрах» на страховую сумму 30 100 000 рублей (Договор №27850020-781147193410-134-001104 от 28.08.2015г.); стаж работы более пяти лет.

Местонахождение Оценщика: Санкт-Петербург, ул. Проф. Попова, д. 23, лит. А, пом.17-Н

9. Вид стоимости рыночная стоимость
10. Дата оценки 12 апреля 2016 года
11. Срок проведения оценки 10 (десять) рабочих дней с момента предоставления всего перечня документов, необходимых для оценки (п.3.1 и 3.4 Договора № ПЭО-7/2016 от «12» апреля 2016г.)
12. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка
- Допущения и ограничивающие условия общего характера указываются Оценщиком в разделе 4.1 отчета об оценке и не зависят от объекта оценки.
- Допущения и ограничивающие условия частного характера, на которых основывается оценка, приведены ниже, а также указываются в разделе 4.2 настоящего отчета:
- учитывая цели и назначение оценки, расчет стоимости объекта оценки будет проводиться без учета обременений в виде аренды помещений;
 - в рамках данной работы Оценщик не указывает возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость;
 - на часть объектов оценки (сооружения) Заказчиком не предоставлены правоустанавливающие документы. Поскольку объекты отражены на балансе компании, то в данной работе мы будем исходить из допущения, что объекты принадлежат ОАО «СУ МР» на праве собственности.
 - в рамках настоящей работы техническая экспертиза рассматриваемых улучшений не проводится. Строительная экспертиза и обследования объектов недвижимости выполняется специализированными компаниями, имеющими соответствующее разрешение на проведение такого рода работ (ФЗ РФ от 22 июля 2008 г. N 148-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»). После специального анализа эксперты строительной экспертизы выдают заключение, на основе которого может быть проведена реконструкция или модернизация здания, укрепление соответствующих конструкций для дальнейшей эксплуатации объекта недвижимости. В рамках данной работы не предполагается привлечение дополнительных квалифицированных специалистов в области строительной экспертизы, анализ и выводы о текущем состоянии объектов оценки будут опираться на данные визуального осмотра и предоставленные Заказчиком правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также фотоматериалы;
 - земельный участок, входящий в объект оценки, имеет ограничение в использовании части участка. По информации Заказчика, часть участка на дату оценки обременено имуществом третьих лиц. На дату оценки обременение не зарегистрировано. Расчет стоимости участка будет произведен с учетом обременения и при допущении, что правообладателем всего участка является ОАО «СУ МР». Для решения вопроса снятия/регистрации обременения Заказчик планирует обратиться в суд. Учитывая высокую неопределенность завершения судебного процесса, стоимость земельного участка будет иметь значительную волатильность, так при отрицательном судебном решении, стоимость земли может быть близка к нулю. В рамках данной работы мы будем исходить из высокой вероятности принятия удовлетворительного решения в судебном процессе в пользу ОАО «СУ МР».

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»

Адрес: 197376, Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, д.23, лит. А, пом. 17-Н
ИНН 7813601385 КПП 781301001
ОГРН 1147847385730

Генеральный директор

_____ /Д. И. Котов/
м.п.

ЗАКАЗЧИК:

ОАО «Строительное управление Московского региона»

Адрес: 127238, Москва, ул. Верхнелихоборская, дом 8
ИНН 7713688488 КПП 771301001
ОГРН 1097746358225

Конкурсный управляющий

_____ / Н. Е. Прилепин /
м.п.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Основанием для проведения оценки является договор на оказание услуг по оценке № ПЭО-7/2016 от 12 апреля 2016г., заключенный между ОАО «СУ МР» и ООО «Прайм Эдвайс. Оценка».

Сведения о Заказчике оценки представлены в таблице далее.

Реквизиты Заказчика оценки:	полное наименование: Открытое акционерное общество «Строительное управление Московского региона» ИНН 7713688488 КПП771301001 ОГРН 1097746358225, дата присвоения 18.06.2009 г.
Место нахождения Заказчика оценки:	127238, Москва, ул. Верхнелихоборская, дом 8

Сведения об Оценщике представлены в таблице далее.

Реквизиты ООО «Прайм Эдвайс. Оценка» (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор):	полное наименование: Общество с ограниченной ответственности «Прайм Эдвайс. Оценка» ИНН 7813601385 КПП 781301001 ОГРН 1147847385730, дата присвоения 06.11.2014г.
Место нахождения ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»:	197376, Санкт-Петербург, ул. Проф. Попова, д. 23, лит.А, пом.17-Н
Страхование гражданской (профессиональной) ответственности ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»:	СПАО «ИНГОССТРАХ», договор страхования № 433-191-08507815 от 22.12.2015г. Период страхования с 01.01.2016г. по 31.12.2016г., страховая сумма 101 000 000 рублей.
Информация об оценщиках:	Кроненберг Ольга Михайловна Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (включен в реестр оценщиков 31 октября 2007г. за регистрационным № 01326); диплом о профессиональной переподготовке в Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №595449 от 28.12.2005г.; свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» №6652 от 20 декабря 2012г.; ответственность оценщика застрахована в ООО «Росгосстрах» на страховую сумму 30 100 000 рублей (Договор №27850020-781147193410-134-001104 от 28.08.2015г.); стаж работы более пяти лет. Местонахождение Оценщика: Санкт-Петербург, ул. Проф. Попова, д. 23, лит. А, пом.17-Н

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах представлена в таблице далее.

К. Д. Елесина – младший консультант ООО «Прайм Эдвайс. Оценка».	Степень участия: осмотр и фотофиксация объекта.
О. М. Кроненберг – старший оценщик ООО «Прайм Эдвайс. Оценка». Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».	Степень участия: сбор и анализ исходной информации, расчет стоимости объекта оценки. Формирование отчета.
Д. И. Котов – генеральный директор ООО «Прайм Эдвайс. Оценка». Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Кандидат экономических наук	Степень участия: общее руководство работами по оценке, рецензирование Отчета.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Настоящая работа была проведена с учетом допущений и ограничений общего и частного характера.

4.1. Допущения и ограничения общего характера

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих предположений, допущений и ограничений, которые являются неотъемлемой частью данного отчета.

- Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы и инструкции соблюдены.
- Оценщик не несет ответственности за исчерпывающее юридическое описание оцениваемых прав или за вопросы, связанные с рассмотрением прав, включая обременения и сервитуты. Оцениваемые права считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота оцениваемого имущества. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или обременений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые невозможно обнаружить путем обычного визуального осмотра или при изучении документации, относящейся к оцениваемому имуществу, ни за необходимость выявления таковых, которые могут оказать влияние на стоимость. Таким образом, предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, за исключением обнаруженных, оказывающих влияние на оцениваемую стоимость.
- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке, считаются достоверными, однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность полученной информации. В тех случаях, когда это необходимо, в отчете указывается источник информации. Ссылки на источник информации сохраняются в архиве Оценщика.
- Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества на дату определения стоимости недвижимости и не является гарантией того, что оценочная стоимость на имущество будет совпадать с ценой на свободном рынке.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на рыночную стоимость объекта оценки.
- Оценка была произведена только для указанных целей. Настоящий отчет действителен только в полном объеме.
- От Оценщика не требуется появляться в суде, или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- По согласованию с Заказчиком от Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, если только не будут заключены иные соглашения.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки может применяться только в соответствии с обозначенными целями и назначением отчета и 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 месяцев¹.

¹ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утверждён приказом МЭРиТ РФ от 20.07.07 № 256.

4.2. Допущения и ограничения частного характера

В процессе выполнения работы по оценке стоимости объекта недвижимости возникла необходимость сделать следующие допущения частного характера:

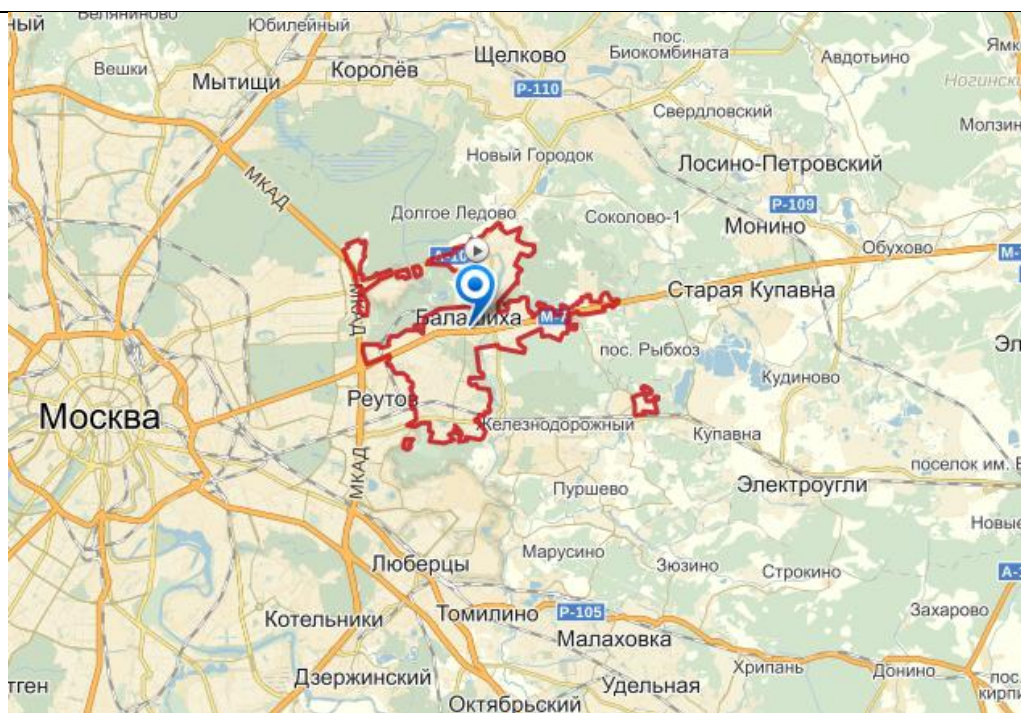
- учитывая цели и назначение оценки, расчет стоимости объекта оценки будет проводиться без учета обременений в виде аренды помещений;
- в рамках данной работы Оценщик не указывает возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость;
- на часть объектов оценки (сооружения) Заказчиком не предоставлены правоустанавливающие документы. Поскольку объекты отражены на балансе компании, то в данной работе мы будем исходить из допущения. Что объекты принадлежат ОАО «СУ МР» на праве собственности.
- в рамках настоящей работы техническая экспертиза рассматриваемых улучшений не проводится. Строительная экспертиза и обследования объектов недвижимости выполняется специализированными компаниями, имеющими соответствующее разрешение на проведение такого рода работ (ФЗ РФ от 22 июля 2008 г. N 148-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»). После специального анализа эксперты строительной экспертизы выдают заключение, на основе которого может быть проведена реконструкция или модернизация здания, укрепление соответствующих конструкций для дальнейшей эксплуатации объекта недвижимости. В рамках данной работы не предполагается привлечение дополнительных квалифицированных специалистов в области строительной экспертизы, анализ и выводы о текущем состоянии объектов оценки будут опираться на данные визуального осмотра и предоставленные Заказчиком правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также фотоматериалы;
- земельный участок, входящий в объект оценки, имеет ограничение в использовании части участка. По информации Заказчика, часть участка на дату оценки обременено имуществом третьих лиц. На дату оценки обременение не зарегистрировано. Расчет стоимости участка будет произведен с учетом обременения и при допущении, что правообладателем всего участка является ОАО «СУ МР». Для решения вопроса снятия/регистрации обременения Заказчик планирует обратиться в суд. Учитывая высокую неопределенность завершения судебного процесса, стоимость земельного участка будет иметь значительную волатильность, так при отрицательном судебном решении, стоимость земли может быть близка к нулю. В рамках данной работы мы будем исходить из высокой вероятности принятия удовлетворительного решения в судебном процессе в пользу ОАО «СУ МР».

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии с законодательством РФ² при оценке имущества Оценщик обязан использовать федеральные стандарты оценки (ФСО) и стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

Федеральные стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> ▪ «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297. ▪ «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298. ▪ «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299. ▪ «Оценка недвижимости (ФСО №7)» приказ МЭРиТ РФ от 25.11.2014 №611.
Стандарты и правила Российского общества оценщиков	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Свод стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков 2015» (СОО РОО 2015) от 23.12.2015г.

² Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 №135-ФЗ.



город Балашиха Московской области

6.1. Описание локального местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект расположен в г. Балашиха, в Северной промзоне на улице Проектная, д. 12. Ниже на карте более детально представлено местоположение объекта оценки. Необходимо отметить, что границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, ввиду отсутствия кадастровых сведений о координатах характерных точек границ ранее учтенного земельного участка. Далее, на карте указаны примерные границы земельного участка на основе данных, предоставленных Заказчиком.

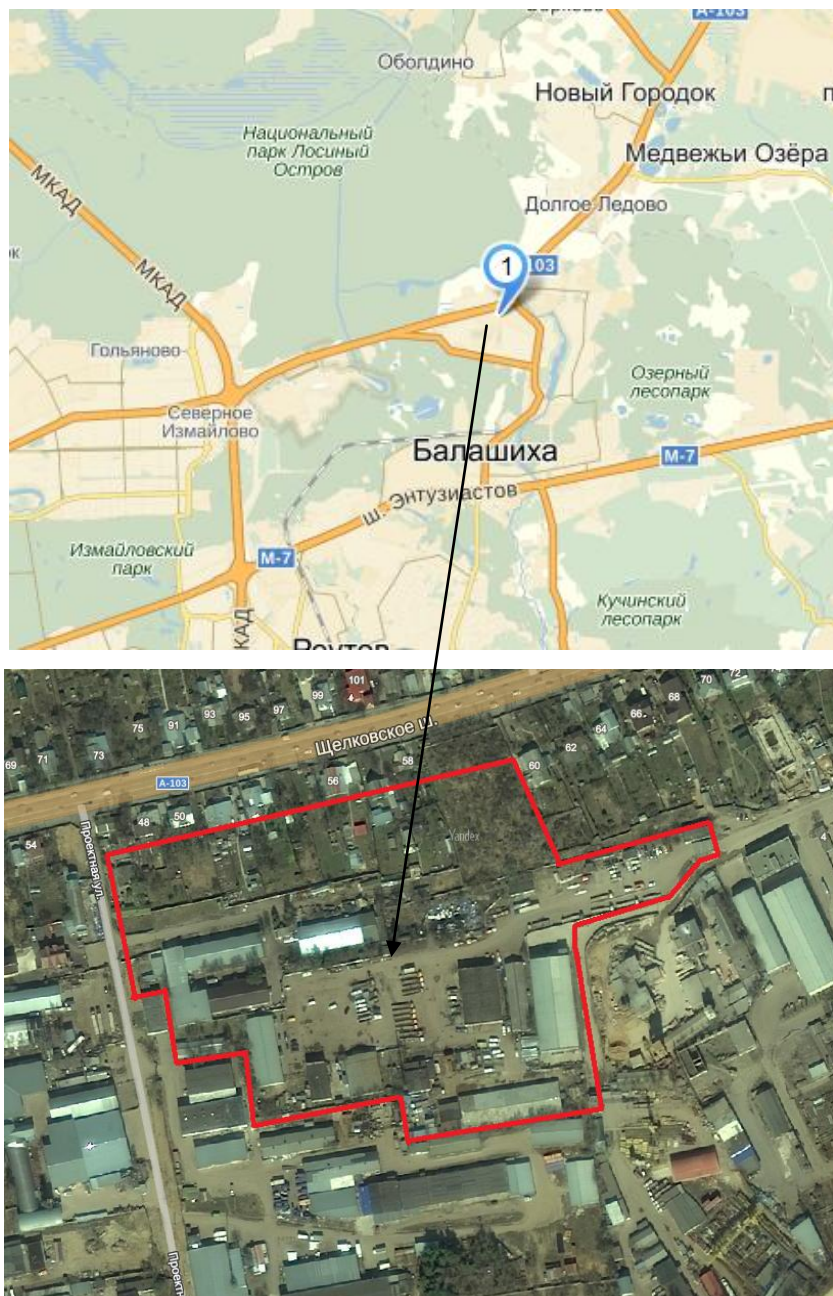


Рис. 6.1.1 Местоположение объектов оценки

Источник: <http://maps.yandex.ru/>; <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Ближайшее окружение

Ближайшее окружение объектов оценки – производственно-складские объекты, ремонтно-механические мастерские и малоэтажная жилая застройка. Транспортная доступность объектов оценивается как хорошая – в 100 метрах от участка проходит Щелковское шоссе, по которому можно

добраться до МКАД. Расстояние до МКАД составляет 6 км. Интенсивность транспортного движения и пешеходных потоков по прилегающим улицам – средняя.

6.2. Определение оцениваемых прав

Объектом оценки выступает земельный участок, с расположенными на нем зданиями производственно-складской и вспомогательной функции.

Объект недвижимости принадлежит ОАО «Строительное управление Московского региона» (127238, Москва, ул. Верхнелихоборская, д. 8, ИНН 7713688488, КПП771301001, ОГРН 1097746358225, дата присвоения 18.06.2009г.) на праве собственности. Право собственности на объекты подтверждено Свидетельствами о государственной регистрации права собственности. Копии документов представлены в Приложении 3.

Необходимо отметить, что часть земельного участка на дату оценки занято улучшениями третьих лиц. Согласно служебной записке ОАО «СУ МР» в результате проведения кадастровых работ на рассматриваемом участке были выявлены следующие улучшения, принадлежащие третьим лицам:

1. Московская область, г. Балашиха, Щелковское шоссе, д. 56, участок (кад. № 50:15:0040303:34) площадью 789 кв.м. Правообладатель Каткова Е.А., дата государственной регистрации права собственности 02.05.2006г.
2. Московская область, г. Балашиха, Щелковское шоссе, д. 60, участок (кад. № 50:15:0040303:39) площадью 1300 кв.м. Правообладатель Поварешкин Н.М., дата государственной регистрации права собственности 25.08.2006г.
3. Московская область, г. Балашиха, Щелковское шоссе, д. 60, участок (кад. № 50:15:0040303:38) площадью 800 кв.м. Правообладатель Крылова Н.М., дата государственной регистрации права собственности 30.08.2006г.
4. Московская область, г. Балашиха, Щелковское шоссе, д. 62, участок (кад. № 50:15:0040303:37) площадью 760 кв.м., правообладатель Ваяшин В.Д., дата государственной регистрации права собственности 10.08.2006г.
5. Московская область, г. Балашиха, Щелковское шоссе, д. 62, участок (кад. № 50:15:0040303:36) площадью 1300 кв.м., правообладатель Ваяшина Е.В., дата государственной регистрации права собственности 10.08.2006г.
6. Московская область, г. Балашиха, Щелковское шоссе, д. 68, участок (кад. № 50:15:0040303:44) площадью 1050 кв.м., правообладатель Павлов В.И., дата государственной регистрации права собственности 11.03.2008г.
7. Московская область, г. Балашиха, Щелковское шоссе, д. 70, участок (кад. № 50:15:0040303:3) площадью 752 кв.м., правообладатель Павлов В.И. (доля в праве 1/2), Павлова Е.И. (доля в праве 1/2), дата государственной регистрации права собственности 18.01.2008г.
8. Московская область, г. Балашиха, Щелковское шоссе, д. 72, участок (кад. № 50:15:0040303:2) площадью 1711 кв.м., правообладатель Лисицына С.А., дата государственной регистрации права собственности 06.06.2009г.
9. Здания и участки, принадлежащими ЗАО «Русское олово» и частично улицей Проектная (г. Балашиха). ЗАО «Русское олово» использует два здания с оформленным на них правом собственности, и одно (Торговый Дом) без оформления на него права собственности.

Общая площадь участков, занятых под зданиями третьих лиц, составляет 18 286 кв.м.

Собственность на земельный участок, площадью 61 500 кв.м. согласно свидетельству о государственной регистрации была оформлена 16.09.2011 года. Ранее участок был приватизирован ОАО «СУ МР» (ранее ФГУП «СУ МР МО РФ») на основе приказа Министра обороны Российской Федерации от 19.05.2009 №431. Данные документы подтверждают, что правообладателем на участок общей площадью 61 500 является ОАО «СУ МР», а расположенные улучшения третьих лиц вероятнее всего являются незаконными. В дальнейшем предполагается решение вопроса обременения части земельного участка в судебном порядке.

Далее в таблице представлен перечень правоустанавливающих документов на объекты оценки.

Таблица 6.2.1

Сведения о правах на объект оценки*

№ п/п	Наименование	Площадь/ протяженность, кв.м./м.	Вид права	Обременения	№ св-ва о регистрации	Дата регистрации	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Бойлерная, котельная**	219,5**	собственность	не зарегистрированы	50-АВ №242614	16.09.2011	375 710	70 561,26
2	Диспетчерская	164,3	собственность	не зарегистрированы	50-АВ №242615	16.09.2011	360 930	171 525,69
3	Ремонтно-механическая мастерская	1 522,9	собственность	не зарегистрированы	50-АВ №242616	16.09.2011	891 438	0
4	Здание техобслуживания № 1	1 086,9	собственность	не зарегистрированы	50-АВ №242617	16.09.2011	963 738	174 596,99
5	Здание техобслуживания № 2	454,7	собственность	не зарегистрированы	50-АВ №242618	16.09.2011	430 932	0
6	Казарма К-120	699,2	собственность	не зарегистрированы	50-АВ №242619	16.09.2011	580 698	165 373,79
7	Очистные сооружения	53,8	собственность	не зарегистрированы	50-АВ №242620	16.09.2011	156 982	9 637,40
8	Противорадиационное укрытие	78	собственность	не зарегистрированы	50-АВ №242621	16.09.2011	63 406	24 128,38
9	Склад ГСМ	161,4	собственность	не зарегистрированы	50-АВ №242622	16.09.2011	195 686	0
10	Склад масел	17,6	собственность	не зарегистрированы	50-АВ №242623	16.09.2011	63 718	0
11	Теплый склад	476,3	собственность	не зарегистрированы	50-АВ №242624	16.09.2011	606 405	433 073,10
12	Центральный материальный склад	511	собственность	не зарегистрированы	50-АВ №242625	16.09.2011	163 232	0
13	Временная постройка (бойлерная) **	57,2**	собственность (объект входит в состав «Бойлерной, котельной»)	не зарегистрированы	50-АВ №242614	16.09.2011	121 514	8 699,0
14	Теплосеть и водопровод	1160	не зарегистрировано	не зарегистрировано	-	-	218 805	0
15	Дороги и площадки	410 п.м.	не зарегистрировано	не зарегистрировано	-	-	589 268	0
16	Земельный участок (Кад. № 50:15:011005:0027)	61 500	собственность	не зарегистрированы	50-АВ №242613	16.09.2011	0	0
	Итого						5 782 462	1 057 596

* источники: Свидетельства о регистрации права, справка о балансовой стоимости.

** здание бойлерной, котельной и временная постройка (бойлерная) являются единым объектом недвижимости с общей площадью 276,7 кв.м. Свидетельство о собственности и технический паспорт оформлено на единый объект, разделение здания произведено только в бухгалтерском учете.

6.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

6.3.1 Описание характеристик объекта оценки

Далее представлено описание количественных и качественных характеристик объекта оценки.


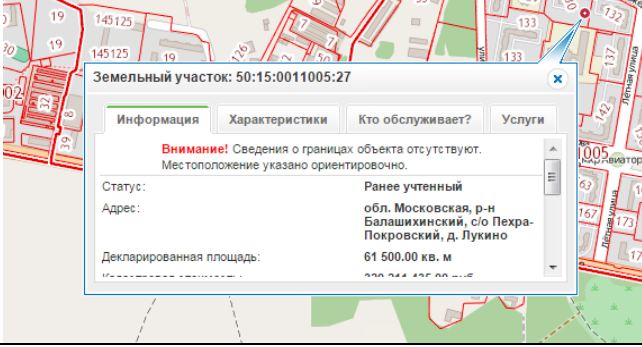
Описание количественных и качественных характеристик земельного участка

В состав объекта оценки входит земельный участок, принадлежащих на праве собственности ОАО «СУ МР». Анализ документов на рассматриваемый объект показал, что у участка на дату оценки не установлены границы, что подтверждается также информацией, опубликованной на сайте «Публичная кадастровая карта», maps.rosreestr.ru.

На участке расположены объекты производственно-складского назначения, а также объекты малоэтажной жилой застройки. Часть улучшений участка принадлежит на праве собственности третьим лицам, в том числе и объекты жилого назначения. Данный фактор может быть охарактеризован как ограничение использования части рассматриваемого участка. В качестве обременения ограниченное использование участка не зарегистрировано.

Далее представлена краткая информация по оцениваемому земельному участку, основанная на данных, предоставленных Заказчиком (свидетельство о государственной регистрации права, кадастровая выписка, сведения о границах участка).

Таблица 6.3.1.1

Наименование	Характеристика
Местоположение	Московская область, г. Балашиха, Северная промзона, ул. Проектная, д. 12
Площадь, кв. м	61 500
Кадастровый номер:	50:15:011005:0027
Категория:	земли поселений
Разрешенное использование:	для размещения военных организаций, учреждений и других объектов
Кадастровая стоимость, руб.	320 211 435
Обременения:	обременен объектом с зарегистрированными правами третьих лиц
Ориентировочная форма участка (по документам границы не установлены, границы определены в соответствии с данными Заказчика)	
Данные «Публичной кадастровой карты», maps.rosreestr.ru	
Рельеф местности	ровный
Неблагоприятные условия:	не выявлены

Наименование	Характеристика
Расположенные на участке улучшения:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ бойлерная, котельная, площадь 276,7 кв.м.; ▪ диспетчерская, площадь 164,3 кв.м.; ▪ ремонтно-механическая мастерская, площадь 1522,9 кв.м.; ▪ здание технического обслуживания №1, площадь 1 086,9 кв.м.; ▪ здание технического обслуживания №2, площадь 454,7 кв.м.; ▪ казарма К-120, площадь 699,2 кв.м.; ▪ очистные сооружения, площадь 53,8 кв.м.; ▪ противорадиационное укрытие, площадь 78 кв.м.; ▪ здание склада ГСМ, площадь 161,4 кв.м.; ▪ здание склада масел, площадь 17 кв.м.; ▪ здание теплого склада, площадь 476,3 кв.м.; ▪ здание центрального материального склада, площадь 511 кв.м.; ▪ частные малоэтажные жилые дома; ▪ производственно-складские здания ЗАО «Русское олово»

Рассматриваемый участок расположен на одном уровне с прилегающей территорией, существенных перепадов высот не имеет. Подъезд к участкам осуществляется по асфальтированной дороге с Шелковского шоссе.

Количественные и качественные характеристики улучшений земельных участков

Нами проведен осмотр оцениваемого объекта недвижимости, в ходе которого было выявлено, что его местонахождение/фактическое состояние на дату оценки:

1) соответствует спутниковой фотосъемке по данным интернет-ресурсов «Яндекс. Карты» (<http://maps.yandex.ru>), «Карты Google» (<https://maps.google.ru/>) в части локального местонахождения;

2) соответствует данным об объектах недвижимости портала государственных услуг РФ «Публичная кадастровая карта» (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>) в части локального местонахождения;

3) согласуется с данными технического паспорта в части описания основных конструктивных элементов здания (без учета информации об износах);

4) соответствует данным свидетельства о регистрации прав в части локального местонахождения.

В силу этого данные источники информации могут быть признаны надлежащими для их обоснованного использования с целью выражения нашего мнения о рыночной стоимости объектов оценки.

Далее в таблицах представлены подробные технические характеристики основных конструктивных элементов оцениваемых зданий. Следует отметить, что данные о площади объектов оценки в свидетельстве о регистрации прав собственности соответствуют данным в техническом паспорте.

Таблица 6.3.1.2

Описание объемно-планировочных показателей здания котельной и временной пристройки (бойлерная)

Наименование	Характеристика
Объект оценки	здание котельной, бойлерной и временная пристройка (бойлерная)
Год постройки	1971
Общая площадь, кв.м.	276,7
Строительный объем здания, куб.м.	1 989
Количество этажей	1

Результаты фотофиксации





Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов здания (на основании визуального осмотра)	Признаки износа конструктивных элементов (на основании визуального осмотра)
Фундаменты	ж/б блоки	Трещины в кирпичной кладке, осыпание покрасочного слоя на стенах. Следы коррозии и подтеков, истирание полов. Обширные загрязнения на стенах, потолке и полу.
Стены	кирпич	
Перекрытия	ж/б панели	
Крыша	рубероид	
Полы	бетонная стяжка	

**Источник: данные технического паспорта и визуального осмотра*

Из представленных материалов, характеризующих здание котельной, бойлерной, следует, что:

- здание не используется, законсервировано;
- действующие коммуникации – электричество;
- здание представляет собой основное строение общей площадью 219,5 кв.м. и вспомогательное временное строение, площадью 57,2 кв.м. В бухгалтерском учете здание разделено на два инвентарных номера.

Необходимо отметить, что в рамках настоящей работы не проводится инструментальный анализ состояния основных конструктивных элементов данного объекта оценки. Вместе с тем, по результатам визуального осмотра не представляется возможным обоснованно утверждать, что несущие конструктивные элементы находятся в аварийном состоянии. Поэтому, руководствуясь п.12 Методики определения физического износа гражданских зданий, утв. Министерством коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г. № 404, общей характеристикой технического состояния объекта недвижимости будет являться утверждение, что «эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта». Такая характеристика соответствует **неудовлетворительной** оценке технического состояния здания (п.9, 10, 12 Методики).

Таблица 6.3.1.3

Описание объемно-планировочных показателей здания диспетчерской

Наименование	Характеристика
Объект оценки	диспетчерская
Год постройки	1982
Общая площадь, кв.м.	164,3
Строительный объем здания, куб.м.	793
Количество этажей	2
Результаты фотофиксации	



Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов здания (на основании визуального осмотра)	Признаки износа конструктивных элементов (на основании визуального осмотра)
ЛИТЕР Р		
Фундаменты	ж/б блоки	Отслаивание краски, скалывание напольной плитки. Следы коррозии и потеков, истирание полов. Загрязнения, следы ржавчины.
Стены	кирпичные	
Перекрытия	ж/б панели	
Крыша	рубероид	
Полы	бетонная стяжка, линолеум	
ЛИТЕР р		
Фундаменты	кирпичный ленточный	Отслаивание краски, скалывание напольной плитки. Следы коррозии и потеков, истирание полов. Загрязнения, следы ржавчины.
Стены	кирпичные	
Перекрытия	деревянные	
Крыша	шиферная	
Полы	дощатые	

**Источник: данные технического паспорта и визуального осмотра*

Из представленных материалов, характеризующих диспетчерскую, следует, что:

- здание на дату оценки частично сдано в аренду (площадь 24,3 кв.м.);
- действующие коммуникации – электричество, водопровод, септик.

Необходимо отметить, что в рамках настоящей работы не проводится инструментальный анализ состояния основных конструктивных элементов данного объекта оценки. Вместе с тем, по результатам визуального осмотра не представляется возможным обоснованно утверждать, что для продолжения эксплуатации объекта требуется проведение значительного капитального ремонта. Поэтому, руководствуясь п.12 Методики определения физического износа гражданских зданий, утв. Министерством коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г. № 404, общей характеристикой технического состояния объекта недвижимости будет являться утверждение, что «Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии». Такая характеристика соответствует **удовлетворительной** оценке технического состояния здания (п.9, 10, 12 Методики).

Таблица 6.3.1.4

Описание объемно-планировочных показателей Здание ремонтно-механической мастерской

Наименование	Характеристика
Объект оценки	Ремонтно-механическая мастерская
Год постройки	1971
Общая площадь, кв.м.	1 522,9
Строительный объем здания, куб.м.	8 789
Количество этажей	1

Результаты фотофиксации





Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов здания (на основании визуального осмотра)	Признаки износа конструктивных элементов (на основании визуального осмотра)
Лигера И		
Фундаменты	ж/б блоки	Частичное разрушение наружной

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов здания (на основании визуального осмотра)	Признаки износа конструктивных элементов (на основании визуального осмотра)
Стены	кирпичные	кирпичной кладки, трещины, выветривание швов. Осыпание покрасочного слоя, следы коррозии и потеков, истирание полов, ржавчина. Обширные загрязнения на стенах.
Перекрытия	металлический каркас	
Крыша	железная	
Полы	бетонная стяжка	
Литера И1		
Фундаменты	бутовый	Частичное разрушение наружной кирпичной кладки, трещины, выветривание швов. Осыпание покрасочного слоя, следы коррозии и потеков, истирание полов, ржавчина. Обширные загрязнения на стенах.
Стены	железобетонные панели	
Перекрытия	металлическое	
Крыша	шиферная	
Полы	бетонная стяжка	
Литера и		
Фундаменты	н/д	Частичное разрушение наружной кирпичной кладки, трещины, выветривание швов. Осыпание покрасочного слоя, следы коррозии и потеков, истирание полов, ржавчина. Обширные загрязнения на стенах.
Стены	асбестовые листы	
Перекрытия	каркас, металлический уголок	
Крыша	шиферная	
Полы	бетонная стяжка	

*Источник: данные технического паспорта и визуального осмотра

Из представленных материалов, характеризующих здание ремонтно-механической мастерской, следует, что:

- здание на дату оценки частично сдается в аренду (площадь 436,1 кв.м.);
- подведенные коммуникации – электричество, отопление. На дату оценки действует только электричество.

Необходимо отметить, что в рамках настоящей работы не проводится инструментальный анализ состояния основных конструктивных элементов данного объекта оценки. Вместе с тем, по результатам визуального осмотра не представляется возможным обоснованно утверждать, что для продолжения эксплуатации объекта требуется проведение значительного капитального ремонта. Поэтому, руководствуясь п.12 Методики определения физического износа гражданских зданий, утв. Министерством коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г. № 404, общей характеристикой технического состояния объекта недвижимости будет являться утверждение, что «эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта». Такая характеристика соответствует **неудовлетворительной** оценке технического состояния здания (п.9, 10, 12 Методики).

Таблица 6.3.1.5

Описание объемно-планировочных показателей Здание технического обслуживания №1

Наименование	Характеристика
Объект оценки	Здание технического обслуживания №1
Год постройки	1971
Общая площадь, кв.м.	1 086,9
Строительный объем здания, куб.м.	5 613
Количество этажей	2

Результаты фотофиксации





Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов здания (на основании визуального осмотра)	Признаки износа конструктивных элементов (на основании визуального осмотра)
Фундаменты	ж/б блоки	Трещины в кирпичной кладке, осыпание штукатурного слоя на наружных стенах. Следы коррозии и потеков, истирание полов. Обширное загрязнение на стенах.
Стены	ж/б панели	
Перекрытия	ж/б панели	
Крыша	рубероид	
Полы	бетонная стяжка, дощатые	

**Источник: данные технического паспорта и визуального осмотра*

Из представленных материалов, характеризующих здание технического обслуживания №1, следует, что:

- здание на дату оценки частично сдано в аренду (площадь 679,33 кв.м.);

- подведенные коммуникации – электричество, отопление. На дату оценки действует только электричество.

Необходимо отметить, что в рамках настоящей работы не проводится инструментальный анализ состояния основных конструктивных элементов данного объекта оценки. Вместе с тем, по результатам визуального осмотра не представляется возможным обоснованно утверждать, что для продолжения эксплуатации объекта требуется проведение значительного капитального ремонта. Поэтому, руководствуясь п.12 Методики определения физического износа гражданских зданий, утв. Министерством коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г. № 404, общей характеристикой технического состояния объекта недвижимости будет являться утверждение, что «Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии». Такая характеристика соответствует **удовлетворительной** оценке технического состояния здания (п.9, 10, 12 Методики).

Таблица 6.3.1.6

Описание объемно-планировочных показателей Здание технического обслуживания №2

Наименование	Характеристика
Объект оценки	Здание технического обслуживания №2
Год постройки	1974
Общая площадь, кв.м.	454,7
Строительный объем здания, куб.м.	2 262
Количество этажей	1

Результаты фотофиксации





Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов здания (на основании визуального осмотра)	Признаки износа конструктивных элементов (на основании визуального осмотра)
Фундаменты	ж/б блоки	Осыпание штукатурного слоя на наружных стенах. Следы коррозии и потеков, истирание полов. Обширная плесень и загрязнения на стенах.
Стены	каркасно-щитовые с утеплителем	
Перекрытия	деревянное утепленное	
Крыша	Шиферная	
Полы	асфальт	

*Источник: данные технического паспорта и визуального осмотра

Из представленных материалов, характеризующих здание технического обслуживания №2, следует, что:

- здание частично сдано в аренду (площадь 300,9 кв.м.);
- подведенные коммуникации – электричество, отопление. На дату оценки действует только электричество.

Необходимо отметить, что в рамках настоящей работы не проводится инструментальный анализ состояния основных конструктивных элементов данного объекта оценки. Вместе с тем, по результатам визуального осмотра не представляется возможным обоснованно утверждать, что для продолжения эксплуатации объекта требуется проведение значительного капитального ремонта. Поэтому, руководствуясь п.12 Методики определения физического износа гражданских зданий, утв. Министерством коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г. № 404, общей характеристикой технического состояния объекта недвижимости будет являться утверждение, что «Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии». Такая характеристика соответствует **удовлетворительной** оценке технического состояния здания (п.9, 10, 12 Методики).

Таблица 6.3.1.7

Описание объемно-планировочных показателей Здание казармы К-120

Наименование	Характеристика
Объект оценки	Казарма К-120
Год постройки	1990
Общая площадь, кв.м.	699,2
Строительный объем здания, куб.м.	2 443
Количество этажей	1

Результаты фотофиксации





Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов здания (на основании визуального осмотра)	Признаки износа конструктивных элементов (на основании визуального осмотра)
Фундаменты	ж/б блоки	
Стены	каркасно-щитовые, 2 стороны обшиты с утеплителем	Осыпание штукатурного слоя на наружных стенах. Частичное гниение щитовых стен. Высокий износ внутренней отделки здания. Следы коррозии и потеков, истирание полов. Обширные загрязнения на стенах.
Перекрытия	деревянные утепленные	
Крыша	железная по обрешетке	
Полы	дощатые, линолеум	

*Источник: данные технического паспорта и визуального осмотра

Из представленных материалов, характеризующих здание казармы К-120, следует, что:

- здание частично сдано в аренду (площадь 307,7 кв.м.);
- действующие коммуникации – электричество, водопровод, отопление.

Необходимо отметить, что в рамках настоящей работы не проводится инструментальный анализ состояния основных конструктивных элементов данного объекта оценки. Вместе с тем, по результатам визуального осмотра не представляется возможным обоснованно утверждать, что несущие конструктивные элементы находятся в аварийном состоянии. Поэтому, руководствуясь п.12 Методики определения физического износа гражданских зданий, утв. Министерством коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г. № 404, общей характеристикой технического состояния объекта недвижимости будет являться утверждение, что «Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии». Такая характеристика соответствует **удовлетворительной** оценке технического состояния здания (п.9, 10, 12 Методики).

Таблица 6.3.1.8

Описание объемно-планировочных показателей здания очистных сооружений

Наименование	Характеристика
Объект оценки	Очистные сооружения
Год постройки	1971
Общая площадь, кв.м.	53,8
Строительный объем здания, куб.м.	126
Количество этажей	1, подвал
Результаты фотофиксации	



Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов здания (на основании визуального осмотра)	Признаки износа конструктивных элементов (на основании визуального осмотра)
Фундаменты	ж/бетонные блоки	Трещины наружной кирпичной кладки, выветривание швов. Частично выбиты стекла в оконных проемах
Стены	стены - кирпичные, перегородки - кирпичные	
Перекрытия	ж/б панели	
Крыша	рубероид	
Полы	цементные	

*Источник: данные технического паспорта и визуального осмотра

Из представленных материалов, характеризующих здание очистных сооружений, следует, что:

- здание на дату оценки не используется;
- в здании находятся 8 емкостей для масла (объем 1 шт. – 5 куб. м.) и оборудования мойки;
- действующие коммуникации – электричество.

Необходимо отметить, что в рамках настоящей работы не проводится инструментальный анализ состояния основных конструктивных элементов данного объекта оценки. Вместе с тем, по результатам визуального осмотра не представляется возможным обоснованно утверждать, что для продолжения эксплуатации объекта требуется проведение значительного капитального ремонта. Поэтому, руководствуясь п.12 Методики определения физического износа гражданских зданий, утв. Министерством коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г. № 404, общей характеристикой технического состояния объекта недвижимости будет являться утверждение, что «Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии». Такая характеристика соответствует **удовлетворительной** оценке технического состояния здания (п.9, 10, 12 Методики).

Таблица 6.3.1.9

Описание объемно-планировочных показателей противорадиационного укрытия

Наименование	Характеристика
Объект оценки	противорадиационное укрытие
Год постройки	1991
Общая площадь, кв.м.	78
Строительный объем здания, куб.м.	263
Количество этажей	1
Результаты фотофиксации	



Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов здания (на основании визуального осмотра)	Признаки износа конструктивных элементов (на основании визуального осмотра)
Фундаменты	бетонная стяжка	Обширные загрязнения. Следы ржавчины, выбоины.
Стены	железобетонные, монолитные	
Перекрытия	-	
Крыша	-	
Полы	бетонная стяжка	

*Источник: данные технического паспорта и визуального осмотра

Из представленных материалов, характеризующих противорадиационное укрытие, следует, что:

- здание на дату оценки не используется;
- действующие коммуникации – электричество.

Необходимо отметить, что в рамках настоящей работы не проводится инструментальный анализ состояния основных конструктивных элементов данного объекта оценки. Вместе с тем, по результатам визуального осмотра не представляется возможным обоснованно утверждать, что для продолжения эксплуатации объекта требуется проведение значительного капитального ремонта. Поэтому, руководствуясь п.12 Методики определения физического износа гражданских зданий, утв. Министерством коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г. № 404, общей характеристикой технического состояния объекта недвижимости будет являться утверждение, что «Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии». Такая характеристика соответствует **удовлетворительной** оценке технического состояния здания (п.9, 10, 12 Методики).

Таблица 6.3.1.10

Описание объемно-планировочных показателей склада ГСМ

Наименование	Характеристика
Объект оценки	Склад ГСМ
Год постройки	1971
Общая площадь, кв.м.	161,4
Строительный объем здания, куб.м.	593
Количество этажей	1

Наименование	Характеристика
--------------	----------------

Результаты фотофиксации



Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов здания (на основании визуального осмотра)	Признаки износа конструктивных элементов (на основании визуального осмотра)
Фундаменты	ж/б блоки	Трещины наружной кирпичной кладки, выветривание швов.
Стены	кирпичные, панели	
Перекрытия	ж/б панели	
Крыша	рулонная по деревянным прогонам	
Полы	-	

**Источник: данные технического паспорта и визуального осмотра*

Из представленных материалов, характеризующих склад ГСМ, следует, что:

- здание на дату оценки не используется;
- действующие коммуникации – электричество, водопровод, отопление.

Необходимо отметить, что в рамках настоящей работы не проводится инструментальный анализ состояния основных конструктивных элементов данного объекта оценки. Вместе с тем, по результатам визуального осмотра не представляется возможным обоснованно утверждать, что для продолжения эксплуатации объекта требуется проведение значительного капитального ремонта. Поэтому, руководствуясь п.12 Методики определения физического износа гражданских зданий, утв. Министерством коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г. № 404, общей характеристикой технического состояния объекта недвижимости будет являться утверждение, что «Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии». Такая характеристика соответствует **удовлетворительной** оценке технического состояния здания (п.9, 10, 12 Методики).

Таблица 6.3.1.11

Описание объемно-планировочных показателей склад масел

Наименование	Характеристика
Объект оценки	склад масел
Год постройки	1980
Общая площадь, кв.м.	17,6
Строительный объем здания, куб.м.	79
Количество этажей	1

Результаты фотофиксации





Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов здания (на основании визуального осмотра)	Признаки износа конструктивных элементов (на основании визуального осмотра)
Фундаменты	кирпичный, ленточный	Трещины в кирпичной кладке, выветривание швов, осыпание штукатурного слоя на наружных стенах. Истирание полов, обширные загрязнения на стенах.
Стены	кирпичные	
Перекрытия	ж/б панели	
Крыша	рубероид	
Полы	цементная стяжка	

*Источник: данные технического паспорта и визуального осмотра

Из представленных материалов, характеризующих склад масел, следует, что:

- здание на дату оценки полностью сдано в аренду;
- действующие коммуникации – электричество.

Необходимо отметить, что в рамках настоящей работы не проводится инструментальный анализ состояния основных конструктивных элементов данного объекта оценки. Вместе с тем, по результатам визуального осмотра не представляется возможным обоснованно утверждать, что для продолжения эксплуатации объекта требуется проведение значительного капитального ремонта. Поэтому, руководствуясь п.12 Методики определения физического износа гражданских зданий, утв. Министерством коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404, общей характеристикой технического состояния объекта недвижимости будет являться утверждение, что «Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии». Такая характеристика соответствует **удовлетворительной** оценке технического состояния здания (п. 9, 10, 12 Методики).

Таблица 6.3.1.12

Описание объемно-планировочных показателей теплового склада

Наименование	Характеристика
Объект оценки	Теплый склад
Год постройки	1986
Общая площадь, кв.м.	476,3
Строительный объем здания, куб.м.	2 077
Количество этажей	2

Результаты фотофиксации





Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов здания (на основании визуального осмотра)	Признаки износа конструктивных элементов (на основании визуального осмотра)
ЛИТЕРА Т		
Фундаменты	ж/б блоки	Отслаивание краски, скалывание напольной плитки. Следы коррозии и потеков, истирание полов. Загрязнения, следы ржавчины.
Стены	кирпичные	
Перекрытия	ж/б плиты	
Крыша	рубероид	
Полы	плитка, линолеум	
ЛИТЕРА т		
Фундаменты	кирпичный ленточный	Отслаивание краски, скалывание напольной плитки. Следы коррозии и потеков, истирание полов. Загрязнения, следы ржавчины.
Стены	кирпичные	
Перекрытия	деревянные	
Крыша	железная по деревянным стропилам	
Полы	бетонные, плитка	

Из представленных материалов, характеризующих теплый склад, следует, что:

- здание на дату оценки частично сдано в аренду (площадь 294,5 кв.м.);
- действующие коммуникации – электричество, септик, отопление, водопровод.

Необходимо отметить, что в рамках настоящей работы не проводится инструментальный анализ состояния основных конструктивных элементов данного объекта оценки. Вместе с тем, по результатам визуального осмотра не представляется возможным обоснованно утверждать, что для продолжения эксплуатации объекта требуется проведение значительного капитального ремонта. Поэтому, руководствуясь п.12 Методики определения физического износа гражданских зданий, утв. Министерством коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г. № 404, общей характеристикой технического состояния объекта недвижимости будет являться утверждение, что «Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии». Такая характеристика соответствует **удовлетворительной** оценке технического состояния здания (п.9, 10, 12 Методики).

Таблица 6.3.1.12

Описание объемно-планировочных показателей центрального материального склада

Наименование	Характеристика
Объект оценки	Центральный материальный склад
Год постройки	1971
Общая площадь, кв.м.	511
Строительный объем здания, куб.м.	3 151
Количество этажей	2

Результаты фотофиксации



Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов здания (на основании визуального осмотра)	Признаки износа конструктивных элементов (на основании визуального осмотра)
Фундаменты	ленточный кирпичный	Трещины в кирпичной кладке, выветривание швов. Отслаивание краски. Следы коррозии
Стены	3 стены – кирпичные, 1 стена - дощатая	

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов здания (на основании визуального осмотра)	Признаки износа конструктивных элементов (на основании визуального осмотра)
Перекрытия	кирпичные по металлическому каркасу	и потеков, высокое истирание полов.
Крыша	шиферная	Загрязнения, следы ржавчины.
Полы	асфальт	

*Источник: данные технического паспорта и визуального осмотра

Из представленных материалов, характеризующих «очистные сооружения», следует, что:

- здание на дату оценки используется под хранение материалов и оборудования, частично сдано в аренду (площадь 120 кв.м.);
- действующие коммуникации – электричество.

Необходимо отметить, что в рамках настоящей работы не проводится инструментальный анализ состояния основных конструктивных элементов данного объекта оценки. Вместе с тем, по результатам визуального осмотра не представляется возможным обоснованно утверждать, что для продолжения эксплуатации объекта требуется проведение значительного капитального ремонта. Поэтому, руководствуясь п.12 Методики определения физического износа гражданских зданий, утв. Министерством коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г. № 404, общей характеристикой технического состояния объекта недвижимости будет являться утверждение, что «Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии». Такая характеристика соответствует **удовлетворительной** оценке технического состояния здания (п.9, 10, 12 Методики).

Таблица 6.3.1.13

Описание объемно-планировочных показателей водопровода

Наименование	Характеристика
Объект оценки	водопровод
Год постройки	приблизительно 1971 год
Протяженность и диаметр	200 п.м./150 мм
Протяженность и диаметр	360 п.м./50 мм
Текущее использование	по назначению
Текущее состояние	удовлетворительное

Результаты фотофиксации

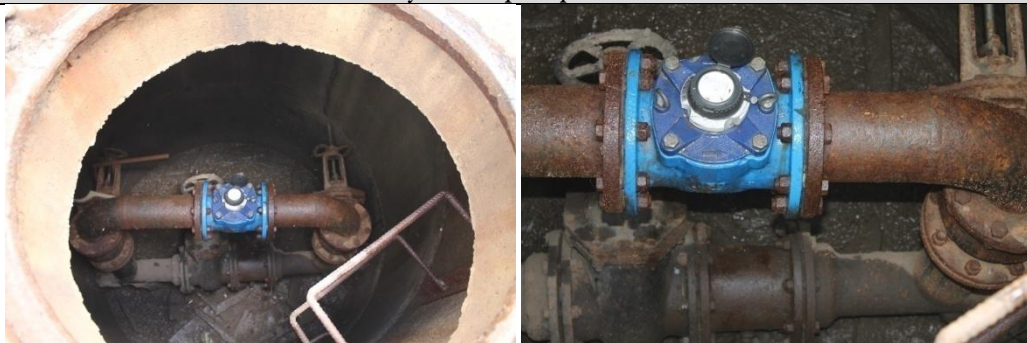


Таблица 6.3.1.14

Описание объемно-планировочных показателей теплосети

Наименование	Характеристика
Объект оценки	теплосеть
Год постройки	приблизительно 1971 год
Протяженность, п. м.	600
Текущее состояние	неудовлетворительное
Текущее использование	по назначению

Результаты фотофиксации



Таблица 6.3.1.15

Описание объемно-планировочных показателей дороги и площадки

Наименование	Характеристика
Объект оценки	Дорога и площадки (улучшение земельного участка)
Год постройки	приблизительно 1971 год
Протяженность, м.	410
Материал исполнения	асфальт, бетон
Состояние по результатам осмотра	неудовлетворительное
Текущее использование	по назначению

Результаты фотофиксации



6.3.2 Перечень документов, используемых Оценщиком

Ниже в таблице представлен перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Копии документов представлены в Приложении 3.

Таблица 6.3.2.1

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Данные	Источники информации
Документы по объекту оценки	<ul style="list-style-type: none">▪ Свидетельство о регистрации права (13 штук).▪ Технические паспорта (12 штук).▪ Кадастровая выписка о земельном участке.▪ Справка о сданных в аренду объектах недвижимости.▪ Справка о балансовой стоимости.▪ Служебная записка ОАО «СУ МР».

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ИНЫХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В настоящем разделе приведен анализ рынка объекта оценки, а также иных внешних факторов, влияющих на его стоимость: юридические и физические ограничения использования объектов оценки, анализ рынка, а так же экономическая эффективность использования объектов оценки и их степень ликвидности. Также, в рамках данного раздела приводится макроэкономический обзор развития Российской Федерации и анализ социально-экономической ситуации Московской области. Данные разделы являются одними из основных, поскольку дают понимание состояния экономики России в целом и региона, в котором находятся рассматриваемые объекты в частности.

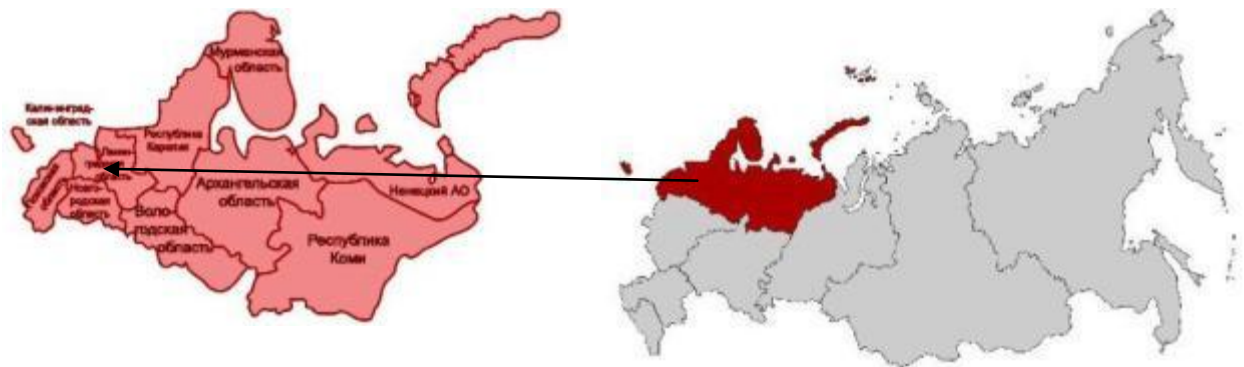
7.1. Макроэкономический обзор

Анализ экономического развития Российской Федерации за 2015 год

Представленный ниже обзор макроэкономической ситуации Российской Федерации составлен с использованием отчетов и прогнозов Министерство экономического развития РФ (www.economy.gov.ru), Федеральной службы государственной статистики (Росстат, www.gks.ru), Центрального банка РФ РФ (www.cbr.ru), Министерства финансов Российской Федерации (www.info.minfin.ru), Независимого аналитического центра "Экономическая экспертная группа" (www.eeg.ru), Федерального казначейства РФ (www.roskazna.ru), аналитических исследований Сбербанка России и ряда специализированных периодических изданий.

Общая экономическая ситуация

После кризиса 1998 года Россия вступила в стадию быстрого роста - средние темпы роста между 1999 и 2008 годами составляли 7,2% в год. Аналитики выделяют несколько моделей роста, сменявшихся на протяжении этого периода, обеспечивающие такие успешные показатели.



Северо-западный федеральный округ РФ

Федеративное устройство России

В 1999–2001гг. происходил восстановительный рост, подкрепленный девальвацией рубля. За почти 10 лет реформ у предприятий появились относительно эффективные собственники, процесс первичного передела собственности был закончен, появился минимальный спрос на легальные экономические отношения.

На следующей стадии, приблизительно между 2001–2005 годами, важнейшим фактором роста стало улучшение внешнеэкономической конъюнктуры, т.е. рост цен на нефть и другие товары российского экспорта.

Начиная приблизительно с 2005–2006гг. модель экономического роста вновь изменилась. Рост нефтедобычи резко замедлился в 2006 году, вместе с тем в страну впервые в ее новой истории активно привлекался иностранный капитал (внешний долг с 230 млрд. долл. в середине 2005г. до 540 млрд.

перед кризисом в 2008 году). На этом фоне быстро росли отрасли, работавшие на внутренний спрос, в том числе строительство. К концу 2007–2008гг. ситуация стала принимать форму типичного потребительского и строительного бума, стимулируемого дополнительно ростом бюджетных расходов.

В связи с началом в 2008 году финансово-экономического кризиса цены на сырьевые товары российского экспорта существенно снизились, что негативно отразилось на масштабах производства в стране. В результате, Россия оказалась одной из наиболее пострадавших стран мира, что особенно заметно по разнице темпов экономического роста в предкризисные годы (7,1% в среднем за 2000–2007 гг.) и в 2009 году.

Восстановление в России, как и в большинстве других стран мира, началось уже в III квартале 2009г.: цены на нефть вернулись к сравнительно высоким значениям, фондовый рынок значительно вырос, укрепился курс рубля. В последующие 2010-2011гг. продолжилось посткризисное восстановление экономики России, и по итогам 2011 года большинство макроэкономических показателей вплотную приблизилось или даже улучшилось по сравнению с их докризисными значениями.

Далее в таблице представлены ключевые показатели развития экономики РФ за 2015 год.

Таблица 7.1.1

Основные показатели развития экономики за 2015 г.

(в % к соответствующему периоду предыдущего года, Источник информации: Минэкономразвития РФ)

Показатели	2014 год			2015 год		
	дек.	январь- дек.	нояб.	дек.	дек. факт., к пр-му периоду	январь- дек.
ВВП ¹⁾	101,1	100,7	96,3	96,5	0,0	96,3
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	102,6	111,4	100,8	100,8		112,9
Индекс промышленного производства ³⁾	103,9	101,7	96,5	95,5	-0,1	96,6
Обрабатывающие производства ⁴⁾	104,1	102,1	94,7	93,9	-0,1	94,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,0	103,5	102,3	103,6	0,7	103,0
Инвестиции в основной капитал	97,1	98,5	93,5 ⁵⁾	91,9 ⁵⁾	-1,3	91,6 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	99,6	97,7	96,1	98,5	0,1	93,0
Ввод в действие жилых домов	111,1	118,2	98,0	86,8		99,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	92,4	99,3	93,5 ⁷⁾	99,3 ⁷⁾	1,9	96,0 ⁷⁾
Реальная заработная плата работников организаций	96,0	101,2	89,6	90,0 ⁸⁾	-0,9	90,5 ⁸⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	42136	32495	33347	42684 ⁹⁾		33925 ⁹⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,3	5,2	5,8	5,8 ⁶⁾	5,8	5,6 ⁶⁾
Оборот розничной торговли	105,1	102,7	86,9	84,7	-0,3	90,0
Объем платных услуг населению	102,4	101,3 ⁹⁾	97,5 ⁷⁾	96,3 ⁷⁾	-0,5	97,9 ⁷⁾
Экспорт товаров, млрд. долл. США	38,4	497,8	25,5	42136		339,6 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	24,5	308,0	16,4	17,3 ⁹⁾		194,0 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,1	97,6	42,1	36,4		51,2

1) Ноябрь, декабрь - оценка; 2014 год - третья оценка Росстата, 2015 год - первая оценка Росстата.

2) Ноябрь, декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь - 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, уточненные данные.

6) Предварительные данные за 2015 год.

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

8) По данным оперативной отчетности.

9) Оценка Минэкономразвития России.

Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года). По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению.

По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре. В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь - 0,3%, ноябрь - -0,4%, декабрь - 0,2%).

Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре усилилось (октябрь - 0,1%, ноябрь - -0,1%, декабрь - -1,2%).

В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре.

В отраслях инвестиционного спроса восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве машин и оборудования; рост продолжился в производстве транспортных средств и оборудования, и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

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

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

Спад инвестиций в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре - снижение на 0,3%, в ноябре - на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре.

По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7 процента.

Снижение оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки в декабре, по оценке Минэкономразвития России, продолжилось, но темпы снижения замедлились до -0,3% с -0,8% в ноябре.

Снижение платных услуг населению в декабре также несколько замедлилось - до -0,5% против снижения на 0,7% в ноябре.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце.

Снижение реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорилось до -0,9% после стабилизации в ноябре.

Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре - -1,3%).

Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 году).

Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0 % к 2014 году).

Положительное сальдо торгового баланса в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3 процента.

По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года - 12,9%, в среднем за год к предыдущему году - 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца - 2,6%, с начала года - 11,4%, в среднем за год к предыдущему году - 7,8%).

Выводы

По итогам 2015 года состояние экономики России характеризовалось:

- исполнением бюджета с кассовым дефицитом;
- сокращением золотовалютных резервов;
- значительным снижением мировых цен на нефть марки "Юралс";
- ростом цен на бензин и дизельное топливо внутри страны;
- сокращением внешнеторгового оборота;
- снижением инвестиций в основной капитал и оттоком капитала из страны;
- дальнейшим снижением сальдированного финансового результата компаний;

- сокращением промышленного производства.

Среди положительных тенденций можно назвать:

- снижение ключевой ставки;
- укрепление курса рубля;
- положительное сальдо внешнеторгового баланса;
- замещение части импорта продукцией российского производства;
- увеличение доли экспорта;
- рост среднедушевых доходов населения.

По итогам анализа социально-экономического положения РФ можно сделать вывод о том, что снижение темпов роста экономики и основных макроэкономических показателей ведет к неуклонному росту числа как временных корпоративных финансовых затруднений, так и прямых дефолтов компаний, что позволяет говорить об их неспособности в большинстве случаев отвечать по своим обязательствам.

7.2. Краткая характеристика региона местонахождения объекта оценки

Краткая характеристика субъекта РФ

Московская область – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа (ЦФО). Московская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины, граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской областью, на западе – со Смоленской, в центре – с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Площадь области составляет 44 379 км².

Административный центр области – не определен (фактически – Москва, но часть органов государственной власти расположена в г. Красногорск).

Экономика Московской области - третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП.



Московская область

Основные экономические и социальные показатели Московской области в январе-феврале 2016 года

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства		
февраль 2016 года в % к январю 2016 года	117,1	x
январь-февраль 2016 года в % к январю-февралю 2015 года	105,2	x
Оборот организаций, миллионов рублей	1 123 107,3	111,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	706,0	94,22
обрабатывающие производства	256 880,1	111,52
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	57 104,2	106,8
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
февраль 2016 года в % к январю 2016 года	100,7	x
февраль 2016 года в % к февралю 2015 года	110,8	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за январь 2016 года, рублей	39 593,0	104,1
январь 2016 года в % к декабрю 2015 года	78,7	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь 2016 года, рублей	43 907,6	104,1
январь 2016 года в % к декабрю 2015 года	77,5	x
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного	3 688,1	101,1

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
возраста), в феврале 2016 года, рублей		
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец февраля 2016 года, человек	30 656	101,91
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец февраля 2016 года, в процентах	0,8	x
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за декабрь 2015 года - февраль 2016 года, в процентах	3,8	x
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, миллионов тонно-километров	678,4	86,5
Пассажиरोоборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц за февраль 2016 года, миллионов пассажиро-километров	503,0	104,8
февраль 2016 года в % к январю 2016 года	107,6	x
за январь-февраль 2016 года	970,5	101,6
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	29 847,3	95,3
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 марта 2016 года, тысяч рублей	90 403	в 4,8 р.1
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей		
за январь-февраль 2016 года	285 075,9	102,6
за февраль 2016 года	142 453,8	99,01
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей		
за январь-февраль 2016 года	510 745,9	110,3
за февраль 2016 года	275 318,6	116,11
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 марта 2016 года		
миллионов рублей	70 150,5	93,41
уровень запасов, дней торговли	30	90,91
Оборот общественного питания, миллионов рублей	12 619,7	94,0
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-февраль 2016 года	70 044,7	93,4
за февраль 2016 года	35 372,2	101,71
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	656,7	81,9
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь 2016 года, миллионов рублей в фактических ценах	12 937,7	-
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец января 2016 года, миллионов рублей		
дебиторская	1 509 518,9	94,7
кредиторская	2 201 912,6	98,51
в том числе просроченная	63 223,3	108,21
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет	64 972,1	98,91
в том числе просроченная	1 196,8	75,31

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

Краткая характеристика района месторасположения объекта оценки

Городской округ Балашиха - муниципальное образование в центре Московской области России, включающее 13 населённых пунктов. Было образовано в 2005 году на территории позже упразднённого Балашихинского района. Крупнейший населённый пункт - город Балашиха.

В январе 2015 года городской округ Балашиха и городской округ Железнодорожный были объединены в новообразованное муниципальное образование, наделённое статусом городского округа - городской округ Балашиха.

Площадь городского округа – 24 418 га.

Население на 01.01.2015 г. – 423,9 тыс. человек.

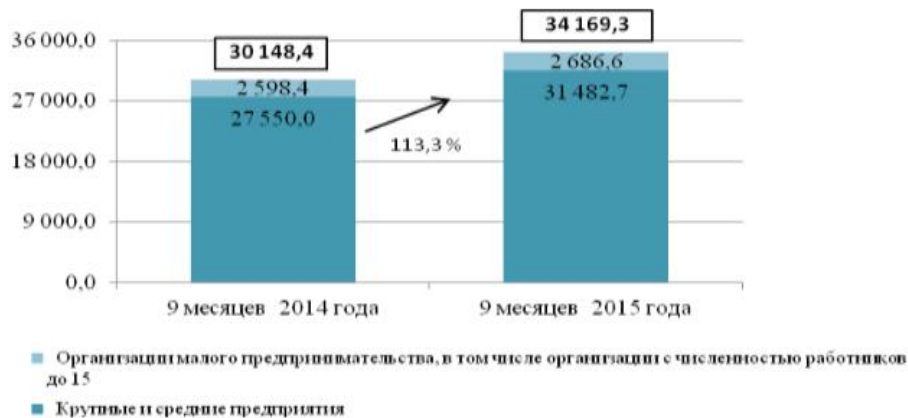
Трудоспособное население – 268,6 тыс. человек.

В экономике городского округа занято 78,4 тыс. человек.

Вследствие маятниковой миграции имеется кадровый резерв квалифицированной рабочей силы порядка 117,9 тыс. человек.

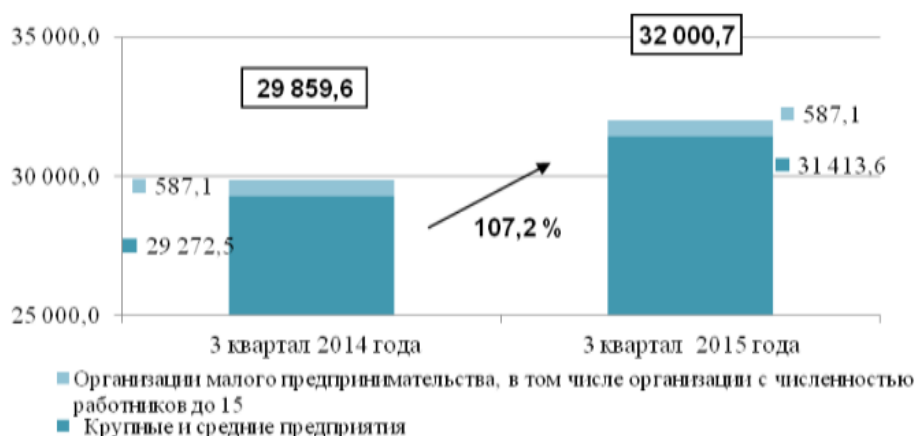
Далее представлены основные показатели социально-экономического развития городского округа Балашиха за 9 мес. 2015 года.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами (млн. рублей)



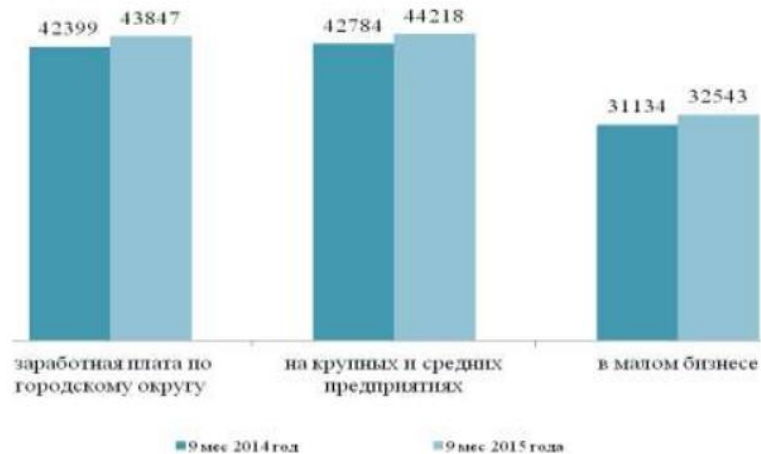
По итогам 9 месяцев 2015 года объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами предприятий, осуществляющих деятельность на территории городского округа Балашиха, составил 34 169,3 млн. рублей, что на 13,3% выше уровня аналогичного периода 2014 года. Объем отгруженных товаров, выполненных товаров и услуг собственными силами представляет собой стоимость всех товаров. Работ и услуг, произведенных предприятиями и организациями и фактически отгруженных (переданных) в отчетном периоде на сторону в фактически отпускных (продажных) ценах (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей).

Оборот розничной торговли по всем каналам реализации (млн. рублей)



По итогам 9 месяцев 2015 года объем розничной торговли предприятий, осуществляющих деятельность на территории городского округа Балашиха, составил 32 000,7 млн. рублей, что на 7,2% выше уровня аналогичного периода 2014 года. Под розничным товарооборотом понимается передача товаров (в денежном выражении) конечным потребителям в сферу личного потребления. Кроме того, в оборот розничной торговли включается продажа товаров организациям, учреждениям для обслуживания ими населения.

Среднемесячная заработная плата по полному кругу организаций, рублей



По итогам 9 месяцев 2015 года наблюдается рост среднемесячной заработной платы по полному кругу организаций и предприятий, осуществляющих деятельность на территории городского округа на 3,4% к уровню аналогичного периода 2014 года.

По итогам анализа социально-экономического развития наибольший поток инвестиций был направлен в следующие сферы деятельности:

- обрабатывающие производства – 51,3%;
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 10,8%;
- оптовая и розничная торговля, ремонт автомобильных средств. Бытовых изделий и предметов личного пользования – 20,5%
- транспорт и связь – 7,13%
- строительство – 4,3%.

Объем инвестиций в основной капитал организаций, осуществляющих деятельность на территории городского округа, составил 3 474,9 млн. рублей.

7.3. Юридические ограничения использования объекта оценки

Как следует из данных, представленных на сайте <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/> - Публичная кадастровая карта, категория рассматриваемого земельного участка – земли поселений, а назначением участка является размещение военных организаций, учреждений и других объектов.

Общие требования градостроительного законодательства

Согласно проекту Генерального плана городского округа Балашиха Московской области, опубликованного на сайте http://www.э-твоё.рф/genplan/gradostroitelnoe_zonirovanie.pdf, оцениваемый участок расположен в зоне объектов коммунально-складского назначения.

Ниже представлено расположение объектов оценки на схеме планируемых границ функциональных зон, планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения.

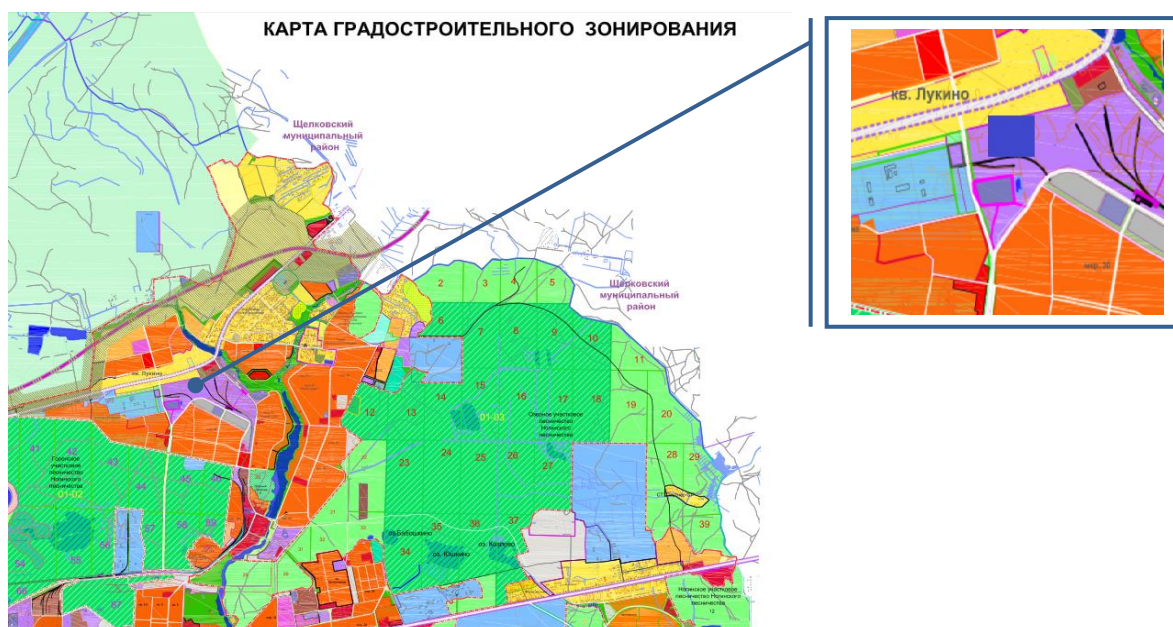


Рис. 6.1. Карта градостроительного зонирования г. Балашиха МО
(Источник: http://www.э-твоё.рф/genplan/gradostroitelnoe_zonirovanie.pdf)

Таким образом, юридически правомочным является размещение на участке объектов производственно-складского и вспомогательного назначения.

Обременения объекта оценки

В соответствии с документами, предоставленными Заказчиком (см. Приложение №3), улучшения земельного участка не имеют ограничений (обременений) в использовании.

7.4. Ограничения физического характера для использования объекта оценки

При определении физической возможности использования объекта недвижимости необходимо принимать во внимание состояние грунта и подъездные пути, риск стихийных бедствий и техногенных катастроф, инженерную обеспеченность района, социальную обстановку, состояние и близость соседних зданий.

В рамках настоящей работы не предполагалось проведение технической экспертизы объекта недвижимости. Строительная экспертиза и обследования объектов недвижимости выполняется специализированными компаниями, имеющими соответствующее разрешение на проведение такого рода работ. После тщательного анализа эксперты в области строительной экспертизы выдают заключение, на основе которого может быть проведена реконструкция или модернизация здания, укрепление соответствующих конструкций для дальнейшей эксплуатации объекта недвижимости. В рамках данной работы не предполагалось привлечение дополнительных квалифицированных специалистов в области строительной экспертизы, анализ и выводы о текущем состоянии объектов оценки опирались на данные визуального осмотра и предоставленные Заказчиком правоустанавливающие и правоподтверждающие документы.

Внешний осмотр улучшений земельного участка (кад. №50:15:011005:0027), а также анализ результатов фотофиксации и документов, предоставленных Заказчиком, показал, что некоторые здания и сооружения на дату оценки находятся в неудовлетворительном состоянии. Высокий износ конструктивных систем и инженерных коммуникаций, обсыпание штукатурки, трещины в стенах, плесень на стенах и протекающая кровля – все это не позволяет в полной мере эксплуатировать объекты, для дальнейшего использования требуется капитальный ремонт объектов.

Таким образом, можно говорить, что существуют ограничения по использованию объектов оценки, связанные с высокой степенью их физического износа. В текущем состоянии эксплуатация зданий в неудовлетворительном состоянии затруднена, поскольку недвижимость не отвечает надлежащему уровню безопасности для пользователя.

Внешний осмотр улучшений земельного участка (кад. №50:15:011005:0027), состояние которых оценивается как удовлетворительное, показал отсутствие каких-либо существенных препятствий физического характера для эксплуатации объектов недвижимости.

7.5. Обзор рынка недвижимости Московской области

Определение сегмента рынка объекта оценки

Объектом оценки выступают объекты производственно-складского назначения. Учитывая это, в данной главе будут рассмотрен рынок коммерческой недвижимости, в том числе его сегменты: рынок производственно-складской недвижимости и рынок земельных участков промышленного назначения.

7.5.1 Тенденции на рынке производственно-складской недвижимости Московской области

В настоящем разделе представлен анализ основных тенденций на рынке производственно-складской недвижимости России. Источником анализа являются данные отчетов, представленные международной консалтинговой компанией Colliers International (<http://www.colliers.com/>), обзоры информационного ресурса Zdanie.info (zdanie.info), отчеты консалтинговой компании S.A. Ricci (<http://www.ricci.ru/>), а также анализ предложений, опубликованных на сайтах www.avito.ru, <http://move.su>, <http://www.promzona.ru>, www.invst.ru, <http://www.cian.ru> и др.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок недвижимости

В настоящее время развитие рынка недвижимости является одним из наиболее важных показателей, определяющих уровень развития экономики страны в целом. Рынок недвижимости развивается не линейно и равномерно, а циклами, которые в его развитии происходят в разное время с экономическими циклами: упадок на рынке недвижимости происходит раньше, чем спад в экономике в целом, подъем также наступает раньше. Исходя из этого, по состоянию и развитию рынка недвижимости можно характеризовать тенденции в развитии экономики страны. Если ситуация на рынке недвижимости ухудшается, то ситуация в национальной экономике будет только ухудшаться и, наоборот, рост рынка недвижимости, как правило, предусматривает подъем в национальной экономике.

Социальная стабильность, уровень безработицы, движение рабочей силы, политическая стабильность и в целом социально-экономическое развитие страны зависит от уровня развития рынка недвижимости. На протяжении долгого периода, одним из острых и определяющих вопросов в социальной политике Российской Федерации является проблема обеспечения граждан жильем, которое могло бы отвечать всем современным требованиям и нормативам, наравне с западноевропейскими показателями. Уровень развития государства прослеживается, в том числе и наличием достаточных жилищных ресурсов в стране, а также возможностью приобретения жилья всеми слоями населения.

Однако уровень обеспеченности жильем населения Российской Федерации последние годы значительно отстает от уровня аналогичного показателя экономически развитых стран. Как правило, то связано с постоянным повышением цен на жилье.

Можно выделить несколько факторов, оказывающих влияние на рынок недвижимости в целом:

- политические, к которым можно отнести политическую ситуацию в стране в целом, законодательство в сфере купли-продажи, налогообложения, недвижимости;
- экономические, включающие в себя экономический уровень развития страны, в который входят: ВВП и ВНП, занятость населения, платежный баланс страны, ставки налогов, показатели торгового баланса, притоки и оттоки капитала, рост или же упадок доходов населения, индекс потребительских цен;
- социально культурные факторы, которые определяют уровень и условия жизни населения, безработицы, наличие развитой инфраструктуры, тарифы на коммунальные услуги;
- природно-географические и экологические факторы, которые играют немаловажное значение: рельеф, климат, наличие природных ресурсов, экологические условия.

Факторов, влияющих на развитие рынка недвижимости, достаточно большое количество, и все они находятся между собой в сложной связи. Они образуют равновесие на рынке недвижимости, которое устанавливается в результате взаимодействия всех субъектов рынка, каждый из которых

действует сознательно, преследуя собственные цели, но в итоге этих действий и взаимодействий субъектов рынка возникает общий для всех порядок.

Исследования Российской Гильдии Риэлторов показали, что существует общая для развивающихся рынков России закономерность изменения цен на недвижимость: рост стоимости происходит от начальных, так называемых «дориночных», с последующей стабилизацией на уровне «мировых» рыночных цен, которые соответствуют ценам в городах-аналогах с хорошо развитым рынком.

Этот рост в различные временные промежутки может замедляться, по причине резкого ухудшения социально-экономического положения региона, но с течением времени, во всех городах цены достигают уровня стабилизации, и в дальнейшем будут колебаться вместе с экономическими, инвестиционными, миграционными циклами. Другими словами, рынок недвижимости проходит ряд стадий, в каждой из которых, определенный фактор занимает особенно важное значение.

Именно благодаря развитию рынка, появляются новейшие современные виды недвижимости, распространяются по всему миру инновационные разработки в строительстве, возникают интегрированные формы и новые субъекты рыночных отношений.

Рынок недвижимости, несмотря на определенную неизменность и упадок, постепенно растет и является сложным объектом управления; развитие рынка в России возможно при правильном подходе, в первую очередь, со стороны государства, даже в данный момент, в сложное политическое и экономическое время.

В последние годы в российской экономике существенно выросла неопределенность, в результате которой, крайне сложно точно прогнозировать основные параметры денежно-кредитной и бюджетной политики страны. Произошедшие в 2015 году ряд событий (падение цен на нефть, сильное ослабление курса рубля и понижение риска инвестиционной привлекательности страны) еще больше усугубили эту ситуацию. В результате под влиянием этих изменений оказались все сектора экономики, в том числе и рынок недвижимости. Тем не менее, такое резкое изменение ключевых показателей экономики является нетипичным и носит временный характер, учитывая то, что уже сейчас правительство страны принимает ряд восстановительных мер. Таким образом, рассматривать текущие события как закономерность на долгосрочную перспективу не целесообразно как для экономики страны в целом, так и для рынка недвижимости в частности.

Предложение

Рынок складской недвижимости в 2015 году был одним из наиболее динамичных сегментов коммерческой недвижимости. И девелоперам, и арендаторам приходилось адаптироваться к новым реалиям и новым ценам, которые теперь устанавливаются в рублях. Но несмотря на текущую ситуацию в экономике и замедление девелоперских процессов, спрос на складские помещения показал существенный рост.

Сложившиеся условия предоставили большие возможности для компаний со стабильным финансовым положением, которые планировали расширение площадей под складирование своей товарной продукции. При выгодных ставках аренды и еще более интересных ценах на покупку, они смогли воспользоваться рыночной ситуацией и арендовать или приобрести новые площади с ориентиром на будущее развитие на очень выгодных условиях, казавшихся недоступными еще год назад.

Объем введенного в эксплуатацию нового предложения складских площадей в 2015 году сократился в 2 раза по сравнению со значением предыдущего рекордного по этому показателю года (1,65 млн. кв. м в 2014 году) и составил 800 000 кв.м. Такой же прирост складских площадей наблюдался в 2013 году. С начала года общее предложение на рынке Московского региона увеличилось на 8% до 10,8 млн. кв. м.

Прирост нового предложения в 2015 году на 99% был сформирован за счет складских комплексов класса «А». Складские комплексы класса «В», которые традиционно уступают по объемам нового строительства классу «А», в этом году практически не вводились. Если в 2013 году их доля составляла 14%, в 2014 – 6%, то в прошедшем 2015 году лишь 1%.

Таким образом, в структуре совокупного предложения складских площадей в московском регионе за 2015 год доля складов класса «А» увеличилась с 76% до 78%, что в абсолютных значениях соответствует 8,4 млн. кв. м. На склады класса «В» приходится 22% общего предложения или 2,4 млн. кв. м.

В структуре прироста нового предложения главным направлением стал Юг Московского региона. На него пришлось 36% совокупного объема ввода, что выше на 14 п.п. показателя 2014 года. Однако в

абсолютных значениях в 2015 году прирост оказался на 25% ниже значения предыдущего года. Крупнейшими объектами этого направления стали «ПНК-Чехов 3» (первый корпус) по Симферопольскому шоссе и новые складские помещения в логопарке «Южные Врата» по Каширскому шоссе. Вторым по объему нового предложения в 2015 году стал Север московского региона, на который пришлось 28% или 221 000 кв. м. Это направление также активно развивалось и в прошлом году, когда его доля составляла 25%. На Юго-западе столичного региона, где в 2014 году почти не было новых площадей, в 2015 году предложение увеличилось на 129 000 кв. м (16%) за счет новых корпусов в «ПНК-Бекасово» и складского комплекса «Киевская 22».

По заявленным планам девелоперов на 2016 год, южное направление будет еще более динамично развиваться, чем в прошлом году. Здесь ожидается к вводу в эксплуатацию порядка 360 000 кв. м складских площадей в ЛП «Южные Врата», «ПНК-Валищево», «ПНК-Чехов 3» и других объектах. Кроме этого, 21% должен прийти на Северо-восток Московского региона (СК «Кожухово», «Атлант Парк» и др.) и 17% – на Север (ЛП «Дмитров», «Логопарк Север-2» и др.).

Самый большой объем новых площадей в 2015 году был введен на отдалении более 40 км от МКАД. Доля объектов с таким расположением в структуре совокупного прироста предложения увеличилась с 14% в 2014 году до 33% в 2015 году. На расстоянии более 40 км от МКАД были введены в эксплуатацию такие крупные складские комплексы как ПНК-Чехов 3 (1-й корпус), ПНК-Бекасово (1 и 3 корпуса), Бати-Лосино (III очередь), ПНК-Чехов 2 (8 и 9 корпуса).

В 2016 году будет сохраняться непростая ситуация для собственников складов, но при этом интерес со стороны арендаторов к наиболее качественным объектам будет способствовать постепенному выравниванию дисбаланса в спросе и предложении на рынке и стабилизации показателей.

Спрос

В 2015 году наблюдался рост спроса на складскую недвижимость. Объем поглощения площадей достиг максимального значения с 2012 года и превзошел показатель прошлого года на 28%. По итогам года было куплено и арендовано 1,3 млн. кв. м складских площадей. Таким образом, в 2015 поглощение на складском рынке на 65% превысило ввод нового предложения.

В структуре поглощения по классам в 2015 году наблюдалось незначительное уменьшение доли сделок в классе «В», на которые в 2014 году приходилось 14%, а в 2015 – 10%. Складские помещения в качественных объектах класса «А» стали еще более привлекательны для арендаторов в условиях низкого уровня арендных ставок.

Объем сделок по продаже, доля которых уверенно росла, начиная с 2010 года, в 2015 составил 23% от совокупного поглощения, тем самым уменьшившись на 4 п.п. по сравнению с показателем 2014. При этом почти все такие сделки – это сделки по продаже с последующим строительством объекта под клиента по схеме «built-to-suit».

Несмотря на увеличение объема поглощенных площадей в 2015 году, количество состоявшихся сделок осталось на уровне прошлого года. Изменения коснулись структуры транзакций по размеру. Так существенно выросла доля крупных сделок. Если в 2014 году на сделки площадью более 20 000 кв. м приходилось 9% от общего числа сделок, то в 2015 году – 21%.

Тенденцией 2015 года стала высокая активность представителей торговой сферы. Так компании розничной торговли увеличили долю в структуре поглощения до 48%, что на 13 п.п. выше показателя 2014 года. Доля дистрибуторов также увеличилась с 16% до 23%. Представителями этих сфер деятельности было поглощено порядка 590 000 кв. м и 290 000 кв. м складских площадей, соответственно.

Доля логистических операторов в 2015г. составила лишь 17% поглощения, против 30% в 2014 году. Объем занятых ими площадей сократился на 27% и составил чуть более 200 000 кв. м. Это связано с тем, что в условиях ухудшения экономической ситуации в стране компании предпочитали отказываться от услуг логистов и напрямую арендовать складские помещения.

Доля иностранных компаний в структуре поглощения увеличилась с 19% в 2014 году до 30% совокупного объема сделок в 2015. Так одна из крупнейших сделок была заключена французской сетью DIY-магазинов «Леруа Мерлен», которая приобрела 100 000 кв. м в ЛП «Южные врата».

Компании, средне- и долгосрочные планы которых связаны с развитием на российском рынке, не упускали возможности подобрать подходящее им помещение на спаде рынка при низких ставках аренды и ценах продажи складов.

В географическом распределении активность арендаторов и покупателей, как и девелоперов, в 2015 году была сосредоточена на Юге столичного региона. На это направление пришлось 40% годового поглощения складских площадей и, как уже отмечалось, 36% введенного в эксплуатацию

нового предложения. Наибольшие объемы поглощенных площадей по этому направлению были сосредоточены в зонах с удаленностью 10-20 км от МКАД (32%) и 30-40 км от МКАД (39%).

Почти равные объемы были поглощены на Севере и Юго-востоке московского региона, на них пришлось по 20% арендованных и купленных площадей по итогам 2015 года. В северном направлении 65% суммарного объема сделок было заключено в складских комплексах с удаленностью 20-30 км от МКАД.

Все три ключевых направления по спросу отличало наличие большого объема свободных складских площадей, что давало арендаторам и покупателям возможность выбора оптимально подходящего помещения.

По прогнозам экспертов, низкие арендные ставки будут способствовать поддержанию интереса к свободным складским помещениям. В 2016 году спрос уступит значению предыдущего года и составит порядка 1 млн кв. м поглощенных складских площадей.

Вакантные площади

Уровень вакантности на конец 2015 года в среднем по рынку составляет 8,8%, что эквивалентно 950 000 кв. м свободных складских площадей. Этот показатель увеличился на 0,8 п.п. с начала года, при этом на протяжении всего 2015 года у арендаторов был большой выбор складов почти по всем направлениям Подмосковья.

По прогнозам, сокращение объема ввода спекулятивных складов на рынке должно скорректировать уровень вакантности. В 2016 году ожидается снижения этого показателя до 6,5-7%.

Тем не менее, в отдельных районах Московского региона может наблюдаться большое отклонение от среднего по региону показателя: доля свободных площадей может достигать до 30%. Здесь существенное влияние на вакантность площадей будет оказывать качество предлагаемой недвижимости и его местоположение к крупным трассам и в первую очередь к МКАД.

7.5.2 Анализ цен на рынке производственно-складской недвижимости Московской области и факторов, влияющих на них

Анализ цен продажи и ставок аренды на производственно-складские помещения

Цена продажи за 1 кв.м. площади предлагаемых объектов имеет большой размах: цены варьируются в диапазоне от 4 680 руб./кв.м. до 67 123 руб./кв.м., среднее значение - **35 900 руб./кв.м.**

Ставка аренды за 1 кв.м. площади производственно-складских объектов варьируется в диапазоне от 80 до 571 руб./кв.м. в месяц, среднее значение - **325 руб./ кв.м. в месяц.**

В зависимости от характеристик объектов был проведен анализ основных факторов, влияющих на уровень цены за 1 квадратный метр. Среди них:

1. Тип объекта.
2. Местоположение объекта в зависимости от удаленности от Москвы.

Кроме указанных признаков, по которым был проведен анализ варьирования средних цен, был также проведен качественный анализ прочих факторов, влияющих на уровень цены на производственно-складские объекты в Московской области.

Ниже в таблицах представлены перечни объектов, попавших в выборку.

Предложения по продаже производственно-складских объектов недвижимости в Московской области

№ п/п	Местонахождение	Район	Группа	Тип	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв.м., руб.	Площадь участка, га	Правовой статус участка	Прямая ссылка
1	Старая Купавна, ул. Дорожная, 12с2	Ногинский р-н	2 группа	Часть здания производство	1 586	20 600 000	12 989	8 000	на оформлении	http://noginsk.cian.ru/sale/commercial/14066452/
2	Марусино садовое товарищество	Люберецкий р-н	1 группа	Склад класса «А»	5257	273 470 822	52 020	7 500	собственность	http://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/7030948/
3	Ногинск, Индустриальная ул., 41	Ногинский р-н	2 группа	Производственный цех	800	5 850 000	7 312	н/д	н/д	http://noginsk.cian.ru/sale/commercial/4712287/
4	д. Головачево	Луховицкий район	3 группа	Здание производственного назначения	1 389	6 500 000	4 680	9515	собственность	http://www.cian.ru/sale/commercial/9376654/
5	д. Большое Грызлово	Серпуховский р-н	2 группа	Производственный цех	553,6	8 000 000	14 451	1500	н/д	http://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/4520806/
6	С. Теряево	Волоколамский р-н	3 группа	Цех/склад класс «С»	300	8 700 000	29 000	4000	собственность	http://www.cian.ru/sale/commercial/7024432/
7	Егорьевск, ул. Парижской Коммуны, 1А	Егорьевский р-н	3 группа	Часть здания производство	1 446	8 860 000	6 127	н/д	н/д	http://yegoryevsk.cian.ru/sale/commercial/140060487/
8	Озёры городской округ, с. Бояркино, ул. Школьная	Озерский	3 группа	Производственный цех	1000	9 000 000	9 000	4500	н/д	http://www.cian.ru/sale/commercial/14470368/
9	д. Судислово	Шаховский р-н	3 группа	Отдельстоящее здание под производство/склад	1 100	10 000 000	9 091	2 300	собственность	http://www.cian.ru/sale/commercial/8175538/
10	Томляно п., Егорьевское ш.	Люберецкий р-н	1 группа	Отдельстоящее здание под производство/склад	4 500	120 000 000	26 667	3 000	н/д	http://zдание.info/2389/2484/object/3007
11	д. Возавиженка	Серпуховский р-н	2 группа	Производственно-складская площадка	1 750	12 000 000	6 857	н/д	н/д	http://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/1237585/
12	д. Наумовское	Каширский р-н	3 группа	Складской комплекс	3 497	15 000 000	4 289	30 000	н/д	http://www.cian.ru/sale/commercial/14537824/
13	Луховицы, ул. Гагарина	Луховицкий р-н	3 группа	Производственно-складской комплекс	700	15 000 000	21 429	2800	н/д	http://www.cian.ru/sale/commercial/14392976/
14	с. Теряево	Волоколамский р-н	3 группа	Складское здание	1 157	17 750 000	15 341	5000	н/д	http://www.cian.ru/sale/commercial/7025722/
15	с. Теряево	Волоколамский р-н	3 группа	Складские здания	1 450	25 240 000	17 407	10 000	собственность	http://www.cian.ru/sale/commercial/7025398/
16	д. Бужарово, ул. Советская, 121	Истринский р-н	2 группа	Производственное помещение	619,3	27 000 000	43 598	4 436	собственность	http://www.cian.ru/sale/commercial/139976010/
17	д. Долгое Ледово	Щелковский р-н	2 группа	Складское здание	680	35 000 000	51 471	2000	н/д	http://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/14788684/
18	Реутов, Транспортная ул., 11	Реутов	1 группа	Складское помещение	1 047	36 000 000	30 000	3 605	собственность	http://reutov.cian.ru/sale/commercial/6860688/
19	Старая Купавна, ул. Дорожная	Ногинский р-н	2 группа	Логистический комплекс	1 500	39 000 000	26 000	н/д	собственность	http://noginsk.cian.ru/sale/commercial/140208655/

№ п/п	Местонахождение	Район	Группа	Тип	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв.м., руб.	Площадь участка, га	Правовой статус участка	Прямая ссылка
20	Пгт. Нахабино	Красногорский р-н	1 группа	Производственно-складской комплекс	1 187	40 000 000	33 698	7000	собственность	http://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/9431734/
21	Люберцы, пос. ВУГИ, 1с2	Люберецкий р-н	1 группа	Здание склада	730	49 000 000	67 123	2 400	Собственность/аренда	http://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/14429918/
22	Щелково, ш. Щелковское	Щелковский р-н	2 группа	Отдельстоящее производственно-складское здание	2000	49 700 000	24 850	н/д	н/д	http://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/13922787/
23	Химки, Вашутинское ш., д. 10а	Химки	1 группа	Производственно-складская площадка	5 300	200 000 000	37 736	16 000	собственность	https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_1.6_ga_promnaznacheniya_734721257
24	Ногинск, ш. Горьковское	Ногинский р-н	2 группа	производственно-складское здание	2 300	58 000 000	25 217	7 000	собственность	http://noginsk.cian.ru/sale/commercial/14566967/
25	Балашиха	Балашихинский р-н	1 группа	Производственная площадка	1 486	79 570 635	53 561	14 500	н/д	https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_1.45_ga_promnaznacheniya_644358323
26	Истра, Железнодорожная ул.	Истринский р-н	2 группа	Производственно-складской комплекс	4 500	65 000 000	14 444	16 000	н/д	http://www.cian.ru/sale/commercial/137785334/
27	Малаховка пгт., ш. Касимовское	Люберецкий р-н	1 группа	производственно-складское помещение	1 900	65 000 000	34 211	4200	собственность	http://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/9107170/
28	Химки, Ленинградское ш.	Химки	1 группа	Производственно-складской комплекс	5 800	150 000 000	25 862	10 000	аренда 49 лет	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_5800_m2_pod_sklad_proizvodstvo_665734747
29	Поляково д.	Солнечногорский р-н	2 группа	Производственно-складской комплекс	5 151	70 000 000	13 590	3 000	собственность	http://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/14191041/
30	Раменское, Донинское ш.	Раменский р-н	2 группа	Производственно-складской комплекс	2 000	70 000 000	35 000	20 000	собственность	http://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/8984230/
31	Железнодорожный, ул. Промышленная	Балашихинский р-н	1 группа	Административно-производственный корпус	3 008,3	85 000 000	28 333	14 000	н/д	http://balashikha.cian.ru/sale/commercial/1369124/
32	Дорохово пос., ул. Первомайская	Рузский р-н	2 группа	Производственно-складской комплекс	5 818	85 000 000	14 610	29 900	собственность	http://www.cian.ru/sale/commercial/5456686/
33	Железнодорожный, ул. Почтовая	Балашихинский р-н	1 группа	Производственно-складской комплекс	2 030	85 000 000	41 872	9 500	н/д	http://balashikha.cian.ru/sale/commercial/1278536/
34	Дзержинский	Дзержинский	1 группа	Производственно-складской комплекс	2 900	110 000 000	37 931	4 500	собственность	http://dzerzhinsky.cian.ru/sale/commercial/14349304/
35	Дорохово пос.	Рузский р-н	2 группа	Производственно-складской комплекс	4 080	120 000 000	29 412	7 035	собственность	http://www.cian.ru/sale/commercial/137746681/
36	Павловская Слобода пос., ул. Красная	Истринский р-н	2 группа	производственно-складское здание	3 500	88 000 000	25 143	3 200	собственность	http://zдание.info/2389/2484/object/10801
37	Хотьково, ул. Заводская	Сергиево-Посадский р-н	3 группа	Производственно-складской комплекс	3 715	120 000 000	32 301	11 000	н/д	http://sergiyev-3posad.cian.ru/sale/commercial/5400664/
38	Северный пос.	Истринский р-н	2 группа	Производственно-складской комплекс	3 270	120 000 000	36 697	10 000	н/д	http://www.cian.ru/sale/commercial/7888372/
39	Кашира, Строительная ул., 16	Каширский р-н	3 группа	Производственно-складской комплекс	3 147	120 000 000	38 132	40 000	н/д	http://www.cian.ru/sale/commercial/6304994/

№ п/п	Местонахождение	Район	Группа	Тип	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв.м., руб.	Площадь участка, га	Правовой статус участка	Прямая ссылка
40	Электросталь, ул. Автомобильная	Электросталь	2 группа	Производственно-складское здание	5 268	126 000 000	23 918	7 023	н/д	http://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/1273886/
41	Домодедово, Станционная ул., 28	Домодедовский р-н	1 группа	Производственно-складское здание	3 750	142 400 000	37 973	9 400	собственность	http://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/140369768/
42	Химки, ш. Вапутинское, 10А	Химки	1 группа	Производственно-складское здание	5 300	200 000 000	37 736	6 000	н/д	http://khimki.cian.ru/sale/commercial/14474438/
43	Старая Купавна, ул. Дорожная	Ногинский р-н	2 группа	Логистический комплекс	8 460	219 960 000	26 000	14 000	собственность	http://noginsk.cian.ru/sale/commercial/137863877/
45	Белый Раст с.	Дмитровский р-н	2 группа	Складской комплекс	8 030	240 000 000	29 888	30 000	собственность	http://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/13721873/
46	Одинцово, Можайское ш., 8	Одинцовский р-н	1 группа	Производственно-складской комплекс	15 562,3	259 000 000	16 643	47 202	аренда	http://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/14079347/
47	Воскресенск, Центральный мкр., ул. Фосфоритная	Воскресенский р-н	3 группа	Производственную базу	1900	15 000 000	7 895	14 000	н/д	http://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/14040897/
48	Дмитров, Промышленная ул.	Дмитровский р-н	2 группа	Производственное здание	976	15 000 000	15 369	5 000	собственность	http://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/1267081/
49	Клин, Ленинградское ш.	Клинский р-н	3 группа	Производственное помещение	719	17 300 000	24 061	1 020	собственность	http://klin.cian.ru/sale/commercial/7536862/
50	Лобня, ул. Краснополянская, д. 20	Лобня	1 группа	Производственно-складской комплекс	16 000	400 000 000	25 000	37 400	собственность	http://zдание.info/2389/2484/object/5476
51	Манушкино д.	Чеховский р-н	1 группа	Производственно-складское здание	1038	18 000 000	17 341	н/д	н/д	http://chekhov.cian.ru/sale/commercial/1287739/
52	Загорянский пгт., ул. Орджоникидзе	Щелковский р-н	2 группа	Производственно-складской комплекс	803	18 500 000	23 039	5 351	н/д	http://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/14540065/
53	Егорьевск, Кирпичная ул.	Егорьевский р-н	3 группа	Производственно-складской комплекс	1500	20 000 000	13 333	8 200	собственность	http://yegoryevsk.cian.ru/sale/commercial/14043932/
54	Ганусовское с/пос, пос. Рыбсево, ул. Центральная	Раменский р-н	2 группа	Складское/производственное строение	1 730	20 760 000	12 000	12 000	собственность	http://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/8380198/
55	Бронницы	Бронницы	2 группа	Производственное помещение	750	23 000 000	30 667	4000	собственность	http://www.cian.ru/sale/commercial/14317411/
56	Евсеев д.	Павлово-Посадский р-н	3 группа	Производственное помещение	1 187,4	23 000 000	19 167	4 225	собственность	http://pavlovsky-posad.cian.ru/sale/commercial/4883983/
57	Чехов, Сенная ул.	Чеховский р-н	1 группа	Производственная база	935	23 001 000	24 600	5 001	н/д	http://chekhov.cian.ru/sale/commercial/137287282/
58	Химки, ул. Академика Грушина	Химки	1 группа	Производственно-складское здание	631	23 400 000	37 084	764	собственность	http://khimki.cian.ru/sale/commercial/139652400/
59	Луховицы, ул. Юбилейная	Луховицкий р-н	3 группа	Производственно-складской комплекс	1 977	24 000 000	12 000	2 000	собственность	http://www.cian.ru/sale/commercial/913280/
60	Юдино с.	Одинцовский р-н	1 группа	Складской комплекс	1 142	26 000 000	22 767	н/д	н/д	http://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/14516848/
61	Красноармейск, ул. Лермонтова	Красноармейск	2 группа	Производственно-складской комплекс	1 520	26 990 000	17 757	5 600	собственность	http://www.cian.ru/sale/commercial/10479533/
62	Теряево с., ул. Теряевская	Волоколамский р-н	3 группа	Складские здания	1 457	27 700 000	19 012	18 200	собственность	http://www.cian.ru/sale/commercial/14185776/

№ п/п	Местонахождение	Район	Группа	Тип	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв.м., руб.	Площадь участка, га	Правовой статус участка	Прямая ссылка
63	Нахабино пгт., д. Козино	Красногорский р-н	1 группа	Административно-производственные объекты	1 087	28 000 000	25 759	7 750	собственность	http://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/14077517/
64	Воскресенск, Заводская ул.	Воскресенский р-н	3 группа	Производственно-складской комплекс	885,3	28 500 000	32 192	6300	собственность	http://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/1374796/

Таблица 7.5.2.2

Предложения по аренде производственно-складских объектов недвижимости в Московской области

№ п/п	Местонахождение	Район	Группа	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб. в месяц	Цена за 1 кв.м., руб. в месяц	Прямая ссылка
1	Раменское, ул. Карла Маркса, 5	Раменский	2 группа	192	24 960	130	http://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/140468847/
2	Ногинск, Нижегородская ул., 7	Ногинский	2 группа	150	30 000	200	http://noginsk.cian.ru/rent/commercial/8291806/
3	д. Воздвиженка	Серпуховский	2 группа	270	40 500	150	http://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/14080527/
4	с.Беседы	Ленинский	1 группа	170	49 300	290	http://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/10399277/
5	Люберцы, ул. Электрификации, 28	Люберецкий	1 группа	127	50 800	400	http://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/9898337/
6	Новохаритоновское с/пос, с. Новохаритово	Раменский	2 группа	220	52 872	240	http://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/139078981/
7	д.Богослово	Щелковский	2 группа	300	54 000	180	http://shcholkovo.cian.ru/rent/commercial/13999129/
8	Черкизово пгт.	Пушкинский	2 группа	240	59 000	245	http://pushkino.cian.ru/rent/commercial/144878744/
9	Люберцы, ул. 65 лет победы, 1У	Люберецкий	1 группа	200	60 000	300	http://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/14338196/
10	Люберцы, ул. 65 лет победы, 1Д	Люберецкий	1 группа	225	65 250	290	http://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/143296794/
11	Ильинское с., пл. Ильинское	Красногорский	1 группа	160	66 666	417	http://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/8620204/
12	Старая Купавна, ул. Дорожная	Ногинский	2 группа	250	75 000	300	http://noginsk.cian.ru/rent/commercial/14045887/
13	Лыткарино, Тураево промзона	Лыткарино	2 группа	140	80 000	571	http://lytkarino.cian.ru/rent/commercial/144929585/
14	Химки, Сходня мкр., ул. Некрасова. 2а	Химки	1 группа	500	97 916	196	http://www.cian.ru/snyat-pomeshenie-pod-proizvodstvo-moskovskaya-oblast/
15	Ногинск, ул. Климова, 50	Ногинский	2 группа	875	113 802	130	http://noginsk.cian.ru/rent/commercial/144257738/
16	Северный пос.	Истринский	3 группа	582	145 500	250	http://www.cian.ru/snyat-pomeshenie-pod-proizvodstvo-moskovskaya-oblast/
17	Новохаритоновское с/пос., с. Новохаритово	Раменский	2 группа	618	154 425	250	http://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/138819285/
18	Люберцы, Октябрьский просп.,112 к1	Люберецкий	1 группа	350	157 500	450	http://www.cian.ru/snyat-pomeshenie-pod-proizvodstvo-moskovskaya-oblast/
19	Подольск, ул. Комсомольская, д. 1,к.1	Подольский	1 группа	700	210 000	300	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/6850038/
20	Реутов, ул. Заводская, 4А	Реутов	1 группа	434	217 000	500	http://reutov.cian.ru/rent/commercial/137716348/
21	Королев, Пионерская ул.4	Королев	1 группа	750	225 000	300	http://www.cian.ru/snyat-pomeshenie-pod-proizvodstvo-moskovskaya-oblast/
22	Солнечногорск, Зеленая ул., 21	Солнечногорский	2 группа	1000	350 000	350	http://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/137078023/
23	Фряново пгт.	Щелковский	2 группа	2 000	350 000	175	http://shcholkovo.cian.ru/rent/commercial/14028207/
24	Нахабино пгт, ул. Володарского, 1	Красногорский	1 группа	824	387 327	470	http://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/138263487/
25	Голицыно	Одинцовский	1 группа	2 000	500 000	250	http://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/9999683/
26	Солнечногорск, ул. Красная, 161	Солнечногорский	2 группа	3000	750 000	250	http://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/14322746/
27	Хотьково, Ткацкий пер.	Сергиево-Посадский	3 группа	4 000	1 000 000	250	http://sergijev-posad.cian.ru/rent/commercial/139314573/
28	Лобня, Красноволянская ул.	Лобня	1 группа	2 200	1 200 000	545	http://lobnya.cian.ru/rent/commercial/14589168/
29	Королев, мкр. Костино	Королев	1 группа	6 700	2 010 000	300	http://korolev.cian.ru/rent/commercial/14392775/
30	Лпрелевка, ул. Декабрьская, 17	Наро-Фоминский	1 группа	150	37 500	250	http://naro-fominsk.cian.ru/rent/commercial/138388624/

№ п/п	Местонахождение	Район	Группа	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб. в месяц	Цена за 1 кв.м., руб. в месяц	Прямая ссылка
31	Балашиха, ул. Молодежная, 8	Балашихинский	1 группа	100	40 000	400	http://balashikha.cian.ru/rent/commercial/141199825/
32	Бронницы, Московская ул., 14	Бронницы	2 группа	243	40 416	166	http://www.cian.ru/rent/commercial/7449862/
33	Подольск, ул. большая Серпуховская	Подольск	1 группа	90	45 000	500	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/143040795/
34	Ильинское с/пос., д. Бузланово	Красногорский	1 группа	95	47 500	500	http://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/139562259/
35	Химки, Вапутинское ш.	Химки	1 группа	100	50 000	500	http://khimki.cian.ru/rent/commercial/137132376/
36	Балашиха, Саввино мкр, ул. 2-я Южная	Балашихинский	1 группа	200	56 000	280	http://balashikha.cian.ru/rent/commercial/1645577/
37	Снегири пгт., ул. Московская	Истринский	3 группа	16 758	1 340 640	80	http://www.cian.ru/rent/commercial/142998011/
38	Луховицы, ул. пушкина	Луховицкий	3 группа	5 000	700 000	140	http://www.cian.ru/rent/commercial/138288073/
39	Клин, Волоколамское ш., 44	Клинский	3 группа	415	62 250	150	http://klin.cian.ru/rent/commercial/140861388/
40	Орехово-Зуево, ул. Волкова	Орехово-Зуево	3 группа	1000	100000	100	http://orekhovo-zuyevo.cian.ru/rent/commercial/139325223/
41	Орехово-Зуева, ул. Кирова, 52	Орехово-Зуево	3 группа	28 000	4 900 000	175	http://orekhovo-zuyevo.cian.ru/rent/commercial/9627197/
42	Пересвет, ул. Гаражная	Сергиево-Посадский	3 группа	262	39 300	150	http://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/8473606/
43	Новый дп.	Сергиево-Посадский	3 группа	400	50 000	125	http://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/12321624/

Тип объекта недвижимости

Анализ предложений по продаже объектов производственно-складского назначения Московской области показал, что на рынке представлены объекты трех типов:

- производственно-складские комплексы, состоящие из земельного участка и зданий (производственно-складского и административного назначения, в ряде случаев – укомплектованные под ведение определенного бизнеса);
- производственно-складские базы, состоящие из земельного участка и объектов основного и вспомогательного производства (цеха, склады, ангары);
- отдельно стоящие здания (помещения) производственно-складского назначения.

Ценообразующие факторы

Местоположение

Местоположение является одним из основных ценообразующих факторов для недвижимости любого назначения. Именно местоположение изначально определяет степень коммерческой привлекательности объекта недвижимости.

Территориально Московская область разделена на:

- 35 городских округов (30 городов областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований);
- 36 муниципальных районов.

Одним из преимуществ Московской области и фактором ее динамичного социально-экономического развития является соседнее расположение со столицей РФ – Москвой. Привлекательность объектов производственно-складского назначения, расположенных в области, в том числе зависит от удаленности от Москвы.

Кроме того, анализ взаимосвязи макроэкономических показателей и показателей рынка недвижимости выявил значительное влияние динамики промышленного производства на индикаторы рынка производственно-складской недвижимости. География размещения промышленности Московской области связана с радиально-кольцевой системой транспортных путей: промышленные города «нанизаны» на радиусы железных дорог, расходящихся из Москвы; кольца же образованы городами, находящимися на примерно равном расстоянии от Москвы.

Исходя из радиально-кольцевой системы все административно-территориальные единицы Московской области (районы и городские округа), и соответственно объекты производственно-складской недвижимости, были разбиты на три группы.

Таблица 7.5.2.3

Разбивка административно-территориальных единиц Московской области на группы в зависимости от удаленности от Москвы

Группа 1 – желтый цвет на карте	Группа 2 – оранжевый цвет на карте	Группа 3 – зеленый цвет на карте
Красногорский район	Дмитровский район	Волоколамский район
Ленинский район	Истринский район	Воскресенский район
Люберецкий район	Можайский район	Егорьевский район
Мытищинский район	Ногинский район	Зарайский район
Наро-Фоминский район	Пушкинский район	Каширский район
Одинцовский район	Раменский район	Клинский район
Подольский район	Рузский район	Коломенский район
Чеховский район	Серпуховский район	Лотошинский район
Балашиха	Солнечногорский район	Луховицкий район
Дзержинский	Ступинский район	Озёрский район
Долгопрудный	Щёлковский район	Орехово-Зуевский район
Домодедово	Бронницы	Павлово-Посадский район
Железнодорожный	Жуковский	Серебряно-Прудский район
Звенигород	Красноармейск	Сергиево-Посадский район
Ивантеевка	Протвино	Талдомский район
Климовск	Пушино	Шатурский район
Королёв	Серпухов	Шаховской район
Котельники	Фрязино	Дубна
Лобня	Черноголовка	Коломна
Лосино-Петровский	Электросталь	Орехово-Зуево
Лыткарино	Восход	Рошаль
Подольск	Звёздный городок	Электрогорск
Реутов		
Химки		
Краснознаменск		

Группа 1 – желтый цвет на карте	Группа 2 – оранжевый цвет на карте	Группа 3 – зеленый цвет на карте
Власиха		
Молодёжный		

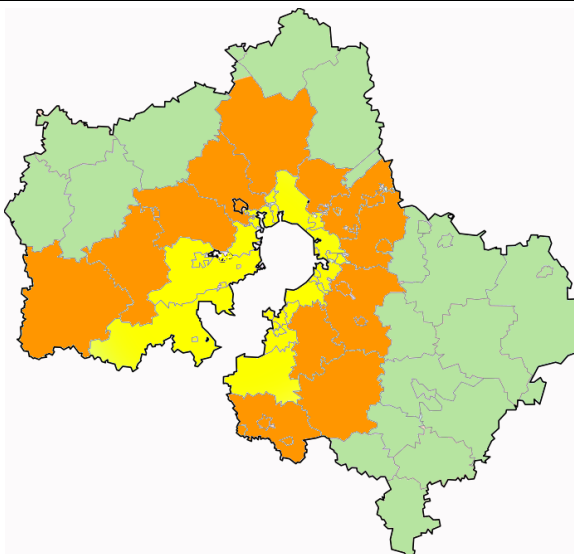


Рисунок 7.5.2.1. Группировка административно-территориальных единиц Московской области
 Диапазоны цен по каждой группе приведены в таблице ниже.

Таблица 7.5.2.4

Цена продажи за 1 кв.м. площади в зависимости от местоположения

№ п/п	Местоположение относительно Москвы	Средняя цена продажи, руб./кв.м.
1	Группа 1 – районы, граничащие с Москвой	33 996
2	Группа 2 – районы с промежуточным местоположением	23 795
3	Группа 3 – районы, наиболее удаленные от Москвы	16 604

Таблица 7.5.2.5

Ставка аренды за 1 кв.м. площади в месяц в зависимости от местоположения

№ п/п	Местоположение относительно Москвы	Средняя ставка аренды, руб./кв.м. в месяц
1	Группа 1 – районы, граничащие с Москвой	370
2	Группа 2 – районы с промежуточным местоположением	240
3	Группа 3 – районы, наиболее удаленные от Москвы	160

Прочие факторы, влияющие на цены

Важной составляющей эффективности производственно-складских комплексов является в большинстве случаев не только само здание, но и земельный участок со схемой возможного движения автотранспорта. Недостаток земельных площадей для передвижения автотранспорта, мест для загрузки может значительно повлиять на стоимость производственно-складского объекта в сторону ее уменьшения.

Влияние на стоимость складской недвижимости оказывает также правовой статус земельного участка, на котором он расположен. В России это может быть право собственности, аренды или постоянного (бессрочного) пользования. Складские комплексы, в которых земельные участки находятся в собственности, как правило, оцениваются дороже.

Также важным фактором, влияющим на формирование цен на производственно-складскую недвижимость в Московской области, в прочем как и в любом другом регионе России, является прозрачность прав на участки и на недвижимость, так как основная масса объектов перешла в частную собственность в результате приватизации.

Также значимым фактором, способным существенно влиять на стоимость, является обеспеченность инфраструктурой - достаточный объем электрической мощности, удобный подъезд, обустроенную территорию, все инженерные коммуникации.

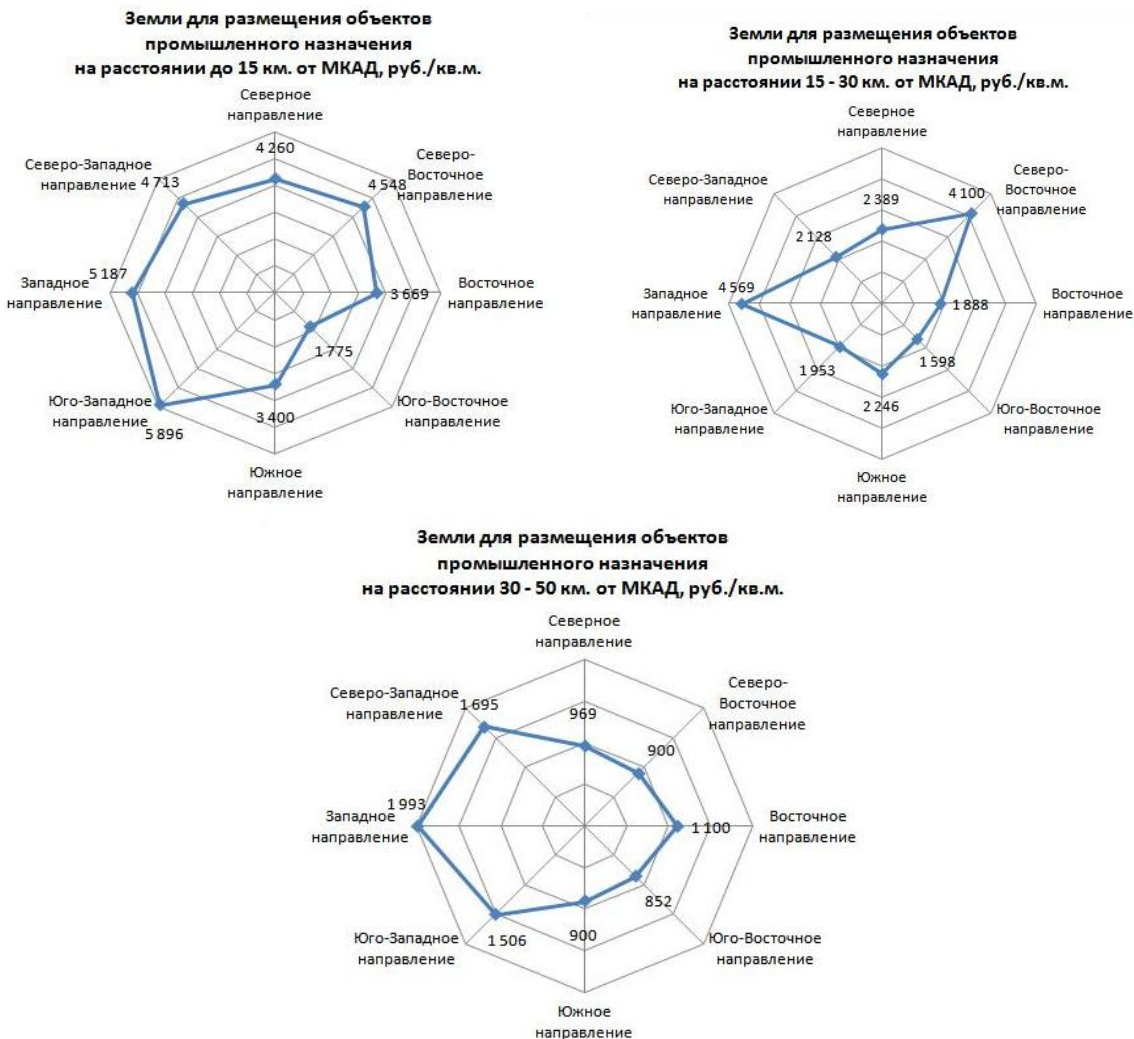
Помимо вышеперечисленных факторов, необходимо отметить также следующие:

- степень готовности здания (готовое, недостроенное, требует ли реконструкции),
- состояние пожарной безопасности,

- наличие автоматизированных систем, обеспечивающих безопасное хранение учет движения товаров на складе.

7.5.3 Анализ цен продажи на земельные участки

Основным фактором, влияющим на стоимость земельных участков промышленного назначения, является удаленность от МКАД. Ниже представлены диапазоны стоимости участков в зависимости от данного фактора.



Так, стоимость земли в пределах 15 км. от МКАД может варьироваться от 1775 до 5 896 тыс. руб./кв.м. Наиболее дорогие участки промышленного назначения расположены в Юго-Западном направлении, наиболее дешевые – в Юго-Восточном.

Вместе с тем, необходимо отметить, что цены продажи указанные в открытых источниках, как правило, изначально завышены на так называемый «торг». По данным специалистов рынка недвижимости области, величины скидок на торг при продаже свободных от застройки земельных участков производственного назначения составляют 10% - 30%.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

В результате анализа рынка земельных участков производственного назначения, а также на основе устных консультаций с участниками рынка, были выявлены следующие основных факторы, в большей степени влияющие на стоимость объектов:



- *Местоположение:* подразумевает под собой совокупность таких аспектов, как, расстояние от МКАД, крупных трасс регионального и районного значений, развитость района и др. (влияние фактора - до 30%).
- *Общая площадь земельного участка* - при продаже земельных участков большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. участки большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр. Более востребованными являются земельные участки площадью до 1 га. Цены за единицу площади крупного участка (более 1 га) при прочих равных условиях могут отличаться в меньшую сторону от стоимости единицы площади участка площадью до 1 га (влияние фактора - до 30%).
- *Инженерная обеспеченность.* Подключение различных видов коммуникаций (водоснабжение, теплоснабжение и электроосвещение) требует от потенциального собственника значительных капиталовложений, соответственно, цены предложений земельных участков, оснащенных всеми необходимыми инженерными коммуникациями выше цен предложений неоснащенных земельных участков (влияние фактора - до 20%).
- *Передаваемые права* - стоимость земли существенно различается в зависимости от того, какое право приобретает покупатель в результате сделки: собственность или право аренды (долгосрочной или краткосрочной). Право долгосрочной аренды земельных участков, как правило, стоит дешевле на 10-30% чем право собственности на них.
- *Наличие строений.* Влияние фактора зависит от характеристик строения.

7.5.4 Выводы по анализу рынка

Экономика Московской области развивается динамичными темпами. Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом.

Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московской области, проведенный на основе анализа предложений по продаже объектов производственно-складского назначения, выявил следующее:

1. На рынке производственно-складской недвижимости Московской области представлены в основном объекты класса В, С и D (в соответствии с классификацией, предложенной консалтинговой компанией Knight Frank (www.knightfrank.ru) в зависимости от технических характеристик помещений).
2. На рынке производственно-складской недвижимости Московской области представлены объекты трех типов:
 - производственно-складские комплексы, состоящие из земельного участка и зданий (производственно-складского и административного назначения, в ряде случаев – укомплектованные под ведение определенного бизнеса);
 - производственно-складские базы, состоящие из земельного участка и объектов основного и вспомогательного производства (цеха, склады, ангары);
 - отдельно стоящие здания (помещения) производственно-складского назначения.
3. Средняя цена продажи объектов производственно-складской недвижимости в Московской области составляет 35 900 руб./кв.м.
4. Средняя ставка аренды объектов производственно-складского назначения в Московской области составляет 325 руб./кв.м. в месяц.
5. Средняя цена продажи земельных участков промышленного назначения в Московской области составляет 3 373 руб./сотку.
6. Основные факторы, влияющие на цену: местоположение, размер и правовой статус земельного участка под объектом, обеспеченность инфраструктурой, степень готовности здания, техническое состояние здания.

7.6. Экономическая эффективность использования объекта оценки

Рассуждения об экономической эффективности Объекта недвижимости проводятся с точки зрения разумного собственника, стратегия поведения которого отвечает типичным мотивациям вложения финансовых средств на рынке недвижимости.

В ходе анализа было выявлено, что:

- юридически правомочным для земельного участка, на котором расположены рассматриваемые улучшения, является размещение производственно-складской застройки, с включением вспомогательной функции (см. главу 7.3);
- объект оценки не имеет ограничений (обременений) в использовании;
- на основе визуального осмотра сделан вывод, что отсутствуют какие-либо препятствия по дальнейшей эксплуатации объектов, состояние которых оценивается как удовлетворительное;
- объект, состояние которого оценивается как неудовлетворительное, не пригоден к использованию, для обеспечения безопасной эксплуатации объекта оценки необходимо провести реконструкцию и восстановление некоторых элементов здания.

Таким образом, учитывая характеристики объекта оценки, а также основываясь на проведенном анализе внешних факторов (юридические, физические, экономические предпосылки и ограничения), влияющие на рынок объекта оценки, можно сделать вывод, что оптимальным использованием объектов оценки будет в качестве:

- для объектов в удовлетворительном состоянии – в качестве производственно-складской недвижимости;
- для объектов в неудовлетворительном состоянии – восстановление конструктивных систем, капитальный ремонт несущих конструкций, восполнение недостающих элементов и последующая эксплуатация под коммерческие цели.

7.7. Степень ликвидности объекта оценки

В соответствующих разделах настоящего Отчета представлено описание объектов оценки, дан анализ внешних факторов, влияющих на их рыночную стоимость. Основываясь на данной информации, можно указать, в частности, на следующие факторы, снижающие степень ликвидности рассматриваемых объектов:

- 1) уровень физического износа объектов оценки требует от потенциального покупателя существенных первоначальных вложений в недвижимость;
- 2) наиболее вероятным приобретателем прав на объект оценки с учетом его площади и конструктивных особенностей является достаточно крупный инвестор;
- 3) обременение земельного участка объектами третьих лиц.

С учетом вышесказанного, степень ликвидности объектов оценки является достаточно низкой. Соответственно, ориентировочный срок реализации площадки («до получения оферты») может составить около 12 месяцев. Для земельного участка без обременений срок экспозиции мог бы составить порядка 9 месяцев, с обременением может достигнуть и 12 месяцев. Данные выводы отражают только наше мнение, носят исключительно ознакомительный характер и не могут рассматриваться как гарантия, обещание, консультация и т.д.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ

8.1. Краткий обзор подходов и методов оценки обоснование применяемых подходов

Краткий обзор подходов и методов оценки

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный подход,
- подход сравнительный (сравнительный анализ продаж),
- доходный подход.

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа и устаревания.³

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли плюс стоимость строительства улучшений за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ. Наиболее применим подход при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов недвижимости.

В рамках затратного подхода для оценки объектов недвижимости могут быть применены метод сравнительной единицы, модульный метод, метод единичных расценок и метод аналогов, для оценки земельных участков могут быть применены метод остатка и метод выделения.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.⁴ На информационно закрытых рынках допускается использовать при анализе цены предложения (спроса).

Сравнительный подход (сравнительный анализ продаж) базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

³ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утверждён приказом МЭРиТ РФ от 20.07.07 № 256.

На сравнительном подходе для расчета стоимости объектов недвижимости основаны метод сравнения продаж, в котором расчет корректировок может быть произведен методами количественного и качественного анализа. Для расчета стоимости земельных участков на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.⁴

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством анализа дисконтированных денежных потоков, либо посредством метода прямой капитализации. Метод дисконтирования будущих доходов наиболее применимый к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные денежные потоки.

На доходном подходе для расчета стоимости объектов недвижимости основаны метод прямой капитализации доходов и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, который, в свою очередь, делится на метод дисконтирования денежных потоков и метод капитализации доходов по расчетным моделям. Для расчета стоимости земельных участков на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Обоснование применяемых подходов к оценке объектов недвижимости

Объект оценки представляет собой земельный участок, с расположенными на нем зданиями и сооружениями производственно-складского назначения. Поскольку все объекты недвижимости представляют собой единый производственно-складской комплекс, то расчет стоимости производился как единого объекта, с последующей условной разбивкой рыночной стоимости для каждого элемента.

В рамках данной работы расчет рыночной стоимости объекта оценки производился с использованием только сравнительного подхода и затратного для объектов инженерных сетей.

Сравнительный подход является наиболее достоверным, когда имеется достаточное количество объектов-аналогов, т.е. имеется достаточная информация по большому количеству сделок и/или предложений на продажу аналогичных объектов. Рынок коммерческой недвижимости Московской области хорошо развит, в районах, приближенных к городу Москва, предлагается на продажу достаточно много объектов коммерческого назначения. Оценщики располагают достаточной информацией о наличии на открытом рынке Московской области производственных площадок, земельных участков промышленного назначения. Таким образом, для расчета рыночной стоимости объектов оценки был использован сравнительный подход.

Доходный подход основан на преобразовании доходов, которые оцениваемый актив генерирует в процессе своей экономической жизни, в стоимость. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»).

Также в соответствии с ФСО N 1: информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

На дату оценки часть зданий площадки сдано в аренду: диспетчерская, ремонтно-механическая мастерская, здания техобслуживания №1 и №2, казарма К-120, теплый склад и центральный материальный склад. Общая площадь сданных в аренду помещений составила 2 446,04 кв.м или около 44% всей площади зданий. Средняя стоимость аренды по информации Заказчика, составляет примерно 350 руб./кв.м. в месяц без учета коммунальных услуг. Проведя анализ рынка производственно-складской недвижимости Московской области, было установлено, что на рынке аналогичные по характеристикам объекты не представлены, ставка аренды же является нижней границей диапазона рыночных ставок для объектов, расположенных в 10 км. от МКАД.

⁴ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утверждён приказом МЭРиТ РФ от 20.07.07 № 256..

Можно предположить, что размер установленной ставки аренды близка к рыночному значению. Тем не менее, высокий недозагруз площадки (в пересчете на общую площадь зданий величина вакантных площадей составляет 55%) говорит о низком спросе на такие объекты. На рынке достаточно предложений по аренде более качественной недвижимости по ставкам не многим выше, установленных на объекты оценки. В связи с этим, довольно сложно определить величину недозагрузки оцениваемой недвижимости в текущем состоянии, что является ключевым фактором для расчета стоимости доходным подходом.

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земли определяется исходя из ее способности приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации. Техника расчетов доходным подходом сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а коэффициент капитализации зависит от состояния экономики и, особенно от ее финансовой системы, правового регулирования земельного рынка. Использование доходного подхода, в данном случае, требует проведение широких экономических и рыночных исследований. Таким образом, учитывая высокую субъективность доходного подхода, а также достаточную развитость рынка продажи участков, что увеличивает достоверность сравнительного подхода, в данной работе было решено отказаться от применения доходного подхода.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки от применения затратного подхода было решено отказаться ввиду следующих причин.

1. Затратный подход рекомендуется использовать в том случае, когда есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства (Глава VII п. 24, п.п. «б» ФСО № 7). В данном случае, учитывая характеристики недвижимости, наиболее точно определить состояние объекта возможно только при привлечении специалистов данной области. Также достаточно сложной задачей представляется определение внешнего износа. Учитывая местоположение объектов оценки, уровень развития рынка недвижимости, можно говорить о наличии внешнего износа по сравнению, например, с городами федерального значения (Москва и Санкт-Петербург). Однако определение внешнего износа может приводить к большим погрешностям, поскольку очень большое влияние на итоговый результат оказывает правильность выбора аналога объекту оценки в других регионах.
2. Основное поле применения затратного подхода: оценка недавно построенных объектов, а так же оценка уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги (к каким относятся такие объекты оценки, как теплосети и водопровод). Подход дает наиболее точные результаты для новых или относительно новых объектов, построенных по типовым проектам. Существенным недостатком подхода чаще всего называют его неспособность учитывать конъюнктуру рынка при оценке объектов, не являющихся объектами современного типа (т.е. построенными в результате реализации девелоперских проектов, ориентированных на рынок). Большинство улучшений, входящих в состав имущественного комплекса построены в 70-х гг. прошлого века, т.е. не являются современными объектами. В сложившихся экономических условиях затратный подход не может дать надежных индикаторов рыночной стоимости.
3. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке (Глава VII п. 24, п.п. «в» ФСО № 7). В данном случае, рынок недвижимости достаточно развит и при расчете объекта оценки будет применен сравнительный подход.
4. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Поскольку в рамках настоящей работы стоимость земельных участков определяется в предположении, что они условно свободные, затратный подход фактически совпадает со сравнительным подходом и дополнительно не приводится.

Таким образом, учитывая данные аргументы, при расчете рыночной стоимости объекта оценки использовался сравнительный подход. С целью выделения стоимости каждого объекта (в соответствии с заданием на оценку), стоимость инженерных коммуникаций (теплосеть и водопровод) также была определена затратным подходом.

8.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки объекта недвижимости, основанных на использовании прямых рыночных данных по сделкам с объектами недвижимости, которые являются сопоставимыми с объектом оценки по местоположению и технико-экономическим характеристикам. Суть сравнительного подхода состоит в том, что он позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, - аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Сравнительный подход используется в том случае, если рынок объекта оценки активен, то есть на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок и предложений. В этом случае сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к рассматриваемым объектам недвижимости.

Так как на рынке коммерческой недвижимости удалось найти предложения о продаже подобных объектов (производственно-складские площадки и участки промышленного назначения), было принято решение применить в данной работе метод сравнительного анализа продаж.

Объектом оценки выступает земельный участок, с расположенной на нем производственно-складской площадкой. Все объекты находятся по адресу: Московская область, г. Балашиха, Северная промзона, ул. Проектная, д. 12. Далее представлен расчет стоимости производственно-складской площадки и стоимости земельного участка (см. задание на оценку).

8.2.1 Определение стоимости производственно-складской площадки

Производственно-складская площадка представляет собой комплекс зданий, общей площадью 5 503 кв.м. Функциональное назначение объектов может быть различным: мелкое производство, автомастерская, склады и т.п. Здания расположены на земельном участке, общей площадью 61 500 кв.м. Опираясь на анализ рынка производственной недвижимости, а также на опыт оценки аналогичных объектов можно говорить о том, что оптимальным соотношением площади земельного участка к площади улучшений участка составляет примерно 2:1. То есть для осуществления производственной деятельности достаточно участка, в два раза превышающего площадь улучшений. Соответственно в дальнейших расчетах будет произведен расчет стоимости производственной площадки с участком площадью 11 006 кв.м., а рыночная стоимость избыточного участка (площадь 50 494 кв.м.) будет добавлена в итоговых расчетах стоимости объекта оценки. Расчет стоимости избыточного земельного участка, как условно свободного будет произведен в главе 8.2.2.

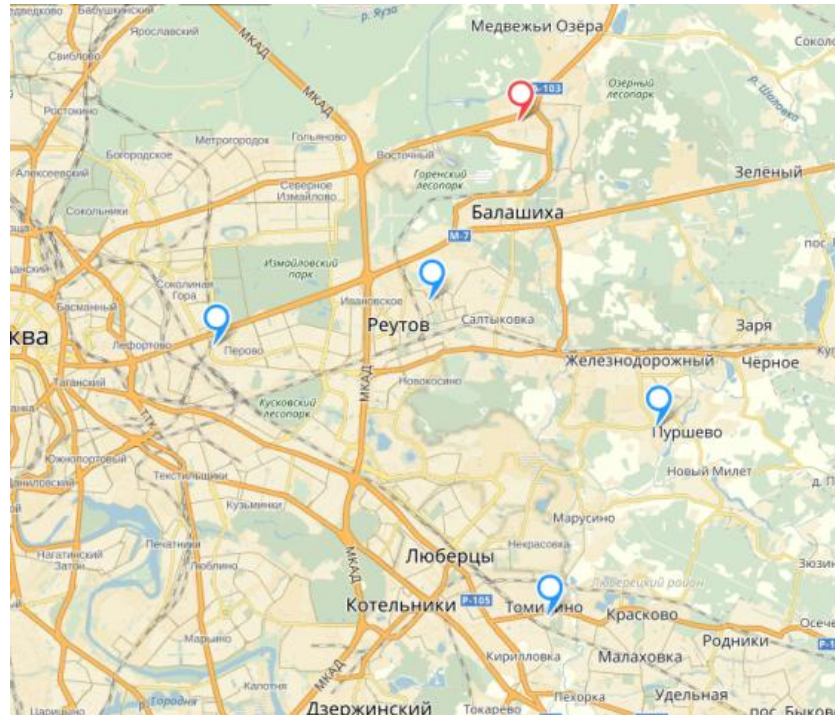
Далее представлен расчет рыночной стоимости сравнительным подходом производственно-складской недвижимости.

Сбор информации по объектам-аналогам

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки⁵. Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение объекта (производственно-складская функция), площадь объекта (свыше 1000 кв.м.) и его местоположение (на удалении не более 15 км. от МКАД). Анализ рынка проводился с использованием следующих ресурсов: порталы о недвижимости Realty.dmir.ru (<http://realty.dmir.ru>), Росриэлт (<http://www.rosrealty.ru/>), доска объявлений «АВИТО» (<https://www.avito.ru/>), портал недвижимости «Здание Инфо. Ру» (<http://zдание.info/>), портал объявлений «Move.su» (<http://move.su>) и т.д. Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

Далее представлена карта с указанием расположения объектов аналогов (ОА) и объекта оценки (ОО).

⁵В соответствии с требованиями ФСО №7 «Оценка недвижимости», п. 19, пп.б



1	2	3	4	5
ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
МО, г. Балашиха, Щелковское ш.	г. Железнодорожный, ул. Промышленная	Москва, Электродная ул., д.2, стр.20	МО, Реутов, Транспортная ул., д.11	МО, п. Томилно, Егорьевском шоссе, 10 км от МКАД

Рис. 8.2.1.1 Расположение объектов-аналогов и объекта оценки на карте
 (Источник: <http://maps.yandex.ru>)

Основные характеристики объектов сравнения представлены в таблице 8.2.1.3. В случае, когда информации, предоставленной в объявлении, было не достаточно для установления характеристик объекта, осуществлялись консультации с агентами недвижимости по данному конкретному объекту.

Далее приведена краткая характеристика каждого объекта сравнения. Подробное описание представлено в Приложении 1 (Источники информации).

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

Объектами аналогами являются производственно-складская площадка. В стоимость объектов-аналогов входит стоимость земельного участка, на котором она расположена.

В качестве единицы сравнения принят показатель руб./кв. м общей площади зданий с учетом НДС.

Описание проведенных корректировок

На рисунке выше представлена выборка сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов. Для устранения различий между объектами-аналогами и объектом оценки были проведены корректировки их стоимостей.

Различают несколько основных элементов сравнения, по которым выполняются корректировки цен аналогов:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- вид использования;
- рыночные условия;
- условия продажи (торг);
- расходы, сделанные сразу же после покупки;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;

- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

В данной работе элементы сравнения разделены на две группы.

Первая группа элементов сравнения

Корректировка на передаваемые права. Корректировка на передаваемые права не проводилась, ввиду того, что у всех объектов-аналогов, как и у оцениваемого объекта, передается одинаковый набор прав.

Корректировка на условия финансирования. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку мы не располагаем информацией о наличии существенных отличий в условиях финансирования, то данная корректировка не проводилась.

Корректировка на вид использования. Корректировка на вид использования не проводилась, поскольку все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют схожее назначение.

Корректировка на рыночные условия. Под корректировкой на рыночные условия понимается корректировка цен на дату сделки или предложения. Причинами изменения цен во времени могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике, принятие новых законов и норм, колебания спроса и предложения. Поскольку цены предложений о продаже объектов сравнения актуальны на дату оценки, корректировка на рыночные условия не проводится.

Корректировка на условия продажи (торг). Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основе «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 1 Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л. А., стр. 175. Согласно справочнику среднее значение скидки на торг для неактивного рынка составляет 18%.

Корректировка на расходы, сделанные сразу же после покупки. В данной работе в ходе анализа объектов сравнения дополнительных расходов, которые необходимо совершить сразу же после покупки (капитальный ремонт объектов и т.п.), не выявлено, поэтому данная корректировка не проводилась.

Вторая группа элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Объекты сравнения расположены в Московской области. Важную роль в ценообразование объектов недвижимости Московской области играет удаленность от МКАД: чем ближе объект к главной магистрали города Москвы, тем выше его стоимость. Разница в стоимости объектов может достигать до нескольких раз. Все объекты сравнения аналогично объекту оценки расположен в пределах 13 км от МКАД, что является не существенным различием для объектов недвижимости такого типа. Корректировка по данной характеристике не проводится.

Корректировка на наличие коммуникаций. Важную роль в ценообразовании для промышленно-складской недвижимости играет обеспеченность площадей инженерными коммуникациями. Наибольшую стоимость имеет та недвижимость, к которой подведены все коммуникации, самая низкая стоимость у холодных складов и объектов, не подключенных к инженерным сетям. Поскольку все объекты сравнения обеспечены всеми коммуникациями, как и объект оценки, то корректировка не проводилась.

Корректировка на экономический размер. Основное значение данной корректировки заключается в том, что, как правило, объекты меньшей площади являются более ликвидными и в силу этого стоимость их при пересчете на квадратный метр несколько больше, чем у объектов большей площади.

По объектам аналогам к продаже предлагаются разные по площади комплексы ввиду чего необходимо провести корректировку. Информация по величине правок приведена в «Справочнике оценщика недвижимости-2016», том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л. А., стр. 156. Так, в соответствии с данным справочником могут быть применимы следующие корректировки.

Таблица 8.2.1.1

Площадь, кв.м.		Общая площадь (фактор масштаба)			
		Аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
Объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,8	0,92	0,98	1

Площадь объекта оценки и объектов аналогов превышает приведенные диапазоны, тем не менее, в настоящей работе делается допущение, что при увеличении площади объектов тенденция по уровню

корректировок сохранится. Так были спрогнозированы следующие корректировки для объектов большего масштаба.

Таблица 8.2.1.2

Площадь, кв.м.		Аналог			
		<1000	1000-3000	3000-10000	>10000
Объект оценки	<1000	1	1,03	1,15	1,25
	1000-3000	0,98	1	1,12	1,09
	3000-10000	0,87	0,89	1	1,03
	>10000	0,8	0,92	0,98	1

Поскольку ОА2 и ОА3 относятся ко второй группе по площади, а остальные объекты и объекты оценки к третьей, то их стоимость была скорректирована на коэффициент 0,89.

Корректировка на состояние. Подобранные объекты-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии. Объекты недвижимости на оцениваемой производственной площадке находятся в удовлетворительном и неудовлетворительном состоянии. Далее необходимо провести корректировку стоимости зданий, находящихся в неудовлетворительном состоянии.

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2016», том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л. А., стр. 167, корректирующий коэффициент для объектов в неудовлетворительном состоянии составляет 0,69 (по отношению к объектам в удовлетворительном состоянии).

Данный коэффициент применен после определения скорректированной стоимости 1 кв. м объектов-аналогов для объектов в неудовлетворительном состоянии (см. таблицу 8.2.1.3).

Корректировка на материал стен. Среди объектов оценки есть здания, стены которых являются каркасно-щитовыми, то есть выполнены из дерева. К таким объектам относятся здание казармы К-120 и здание технического обслуживания №2. Нормативный срок службы таких строений гораздо ниже зданий. Стены которых выполнены из кирпича или железобетонных панелей. Таким образом, возникает необходимость проведения корректировки на материал стен.

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2016», том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л. А., стр. 203, корректирующий коэффициент для деревянных объектов составляет 0,66 (по отношению к объектам из кирпича или бетона).

Данный коэффициент применен после определения скорректированной стоимости 1 кв. м объектов-аналогов для объектов в неудовлетворительном состоянии (см. таблицу 8.2.1.3).

Определение стоимости объекта сравнительным подходом

В результате проведенных корректировок были получены суммарные корректировки и скорректированные цены объектов сравнения. Рыночная стоимость объекта оценки была получена как взвешенное значение скорректированных стоимостей за 1 кв. м объектов-аналогов в зависимости от величины проведенных корректировок. Расчет стоимости объекта оценки представлен далее в таблице.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

ПОКАЗАТЕЛЬ/ОБЪЕКТ	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
ФОТО					
Объект недвижимости	площадка	площадка	площадка	площадка	здание
Местоположение	МО, г. Балашиха, Щелковское ш.	г. Железнодорожный, ул. Промышленная	Москва, Электродная ул., д.2, стр.20	МО, Реутов, Транспортная ул., д.11	МО, п. Томляно, Егорьевском шоссе, 10 км от МКАД
Возможное использование	склад/производство	адм-произв	склад-производство	склад-производство	склад-производство
Цена предложения, руб. объекта	x	85 000 000	33 489 000	36 000 000	120 000 000
Цена предложения, руб./кв.м с НДС	x	28 333	27 654	30 000	26 667
Площадь, кв.м.	5 503	3 000	1 211	1 200	4 500
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Площадь ЗУ, кв.м.	11 006	14 000	1 755	3 605	3 000
Соотношение ЗУ к застройке	2	5	3	3	1
Источники информации	x	т. 7(963) 750-23-13, 7 (495) 782-23-13	Ирина Бакашева, т. +7 (985) 266-65-84	Александр, т. 8-926-445-54-01	Вячеслав, т.7 (916) 241-93-91
	x	http://balashikha.cian.ru/sale/commercial/1369124/	http://zдание.info/2389/2484/object/14575	https://www.avito.ru/reutov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_582319023	http://zдание.info/2389/2484/object/3007
Первая группа элементов сравнения					
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	единовременная оплата без предоставления коммерческого кредита со стороны продавца				
Условия продажи (торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
корректировка, %	x	-18%	-18%	-18%	-18%
скорректированная цена, руб.	x	23 233	22 676	24 600	21 867
Расходы, сделанные сразу же после покупки	x	в ходе анализа не выявлены			
Рыночные условия	x	цены сделки актуальны на дату оценки			
Базовая скорректированная цена продажи, руб.	x	23 233	22 676	24 600	21 867
Вторая группа элементов сравнения					
Местоположение	6 км. от МКАД	13 км от МКАД	6 км от МКАД	3 км от МКАД	10 км от МКАД
корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%
корректировка, руб.	x	0	0	0	0
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%
корректировка, руб.	x	0	0	0	0
Состояние внутренней отделки	удовл.*	удовл	удовл	удовл.	удовл.
корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%

ПОКАЗАТЕЛЬ/ОБЪЕКТ	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
<i>корректировка, руб.</i>	x	0	0	0	0
Площадь ЗУ	<i>11 006</i>	<i>14 000</i>	<i>1 755</i>	<i>3 605</i>	<i>3 000</i>
<i>корректировка, %</i>	x	0%	0%	0%	0%
<i>корректировка, руб.</i>	x	0	0	0	0
Площадь, кв.м.	5 503	3 000	1 211	1 200	4 500
		1	0,89	0,89	1
<i>корректировка, %</i>	x	0%	-11%	-11%	0%
<i>корректировка, руб.</i>	x	0	-2 494	-2 706	0
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения, руб.	x	0	-2 494	-2 706	0
<i>соотношение суммарной корректировки по второй группе элементов сравнения к скорректированной по первой группе элементов сравнения цене продажи аналогов, %</i>	x	0%	-11%	-11%	0%
Скорректированная цена продажи аналогов, руб./кв.м	x	23 233	20 182	21 894	21 867
Ранг показателя	x	2	1	1	2
Вес показателя	x	33%	17%	17%	33%
Скорректированная цена продажи аналогов x Вес	x	7 744	3 364	3 649	7 289
Рыночная стоимость, руб./кв.м. с НДС	22 046				
Общая площадь строений, кв.м.	5 503				
Рыночная стоимость, руб./кв.м. с НДС	121 300 000				

Таким образом, стоимость капитальных объектов производственного назначения в удовлетворительном состоянии, включая земельный участок и сооружения, площадь 11 000 кв.м., на дату оценки составила 22 046 руб./кв.м. с НДС. Расчет стоимости некапитальных деревянных объектов, объектов в неудовлетворительном состоянии, а также распределение стоимости по объектам будет представлено далее в Главе 8.4 в Таблице 8.4.2.

8.2.2 Определение стоимости земельного участка

В данном разделе будет определена рыночная стоимость земельного участка общей площадью 61 500 кв.м. (кад. № 50:15:011005:0027).

В соответствии с заданием на оценку, необходимо определить стоимость каждого объекта поэлементно, с выделением стоимости земельного участка. Соответственно расчет рыночной стоимости участков будет иметь справочный характер.

Рыночная стоимость земельного участка будет определена методом сравнительного анализа продаж, поскольку рынок земли достаточно развит и информация о ценах предложений доступна в открытых источниках. Как отмечалось ранее, часть участка на дату оценки обременено объектами третьих лиц (индивидуальные жилые дома и производственно-складские корпуса компании «Русское олово», см. главу 6.2). В первую очередь будет определена стоимость земельного участка без данного обременения, а затем, полученная величина скорректирована на наличие обременений.

Подбор объектов сравнения

На первом этапе был проведен анализ рынка земельных участков на наличие предложений аналогичных объектов.

Сбор информации по объектам-аналогам

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки⁶. Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение объекта (производственно-складское назначение), площадь объекта и его местоположение. Анализ рынка проводился с использованием следующих ресурсов: сайт бесплатных объявлений Авито (<https://www.avito.ru/>), сайт АН «Ваш дом» (<http://www.vashdomkaluga.ru/>), база данных компании «ХимкиЛенд» (<http://himki-land.ru/>), сайт компании «Фонд коммерческой недвижимости» (<http://fkn-kaluga.ru/>), портал «Домофонд» (<http://www.domofond.ru/>), сайт бесплатных объявлений «Unibo» (<http://kaluzhskaya-oblast.unibo.ru/>) и т.д.

Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены в Приложении 1 настоящего отчета. Далее представлена карта с указанием расположения объектов аналогов (ОА) и объекта оценки (ОО).

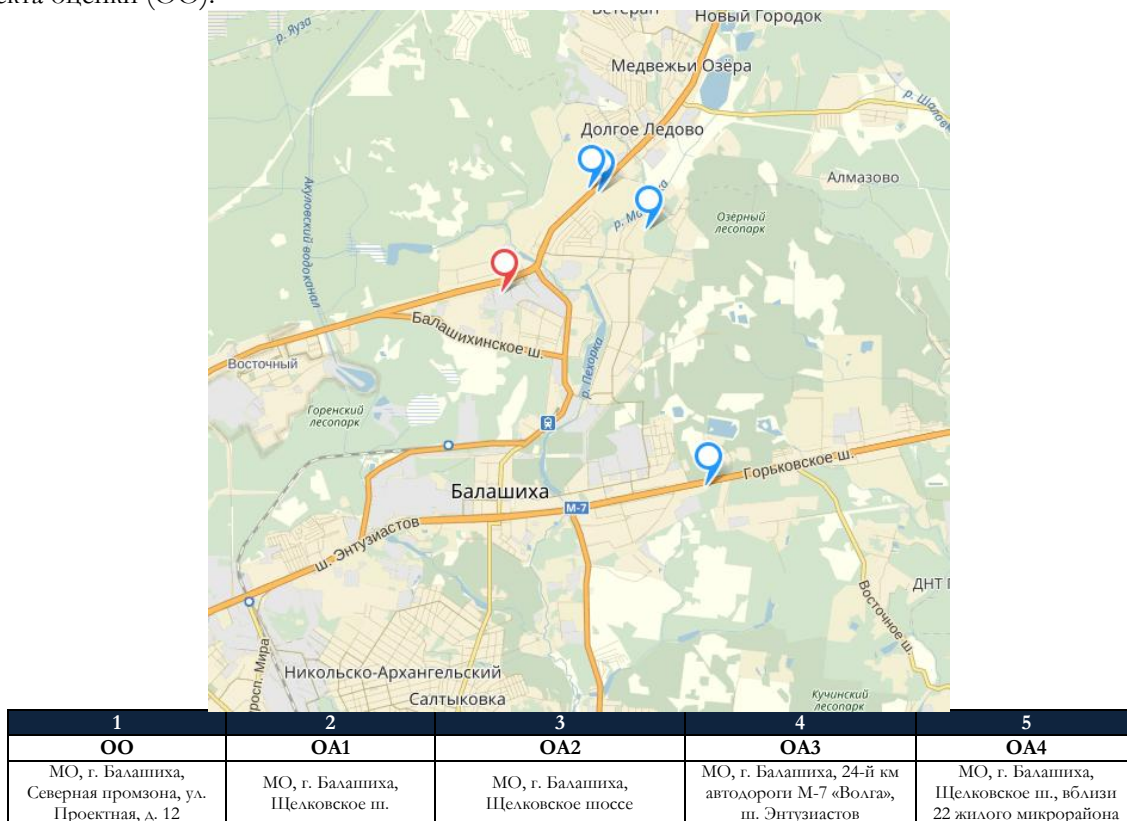


Рис. 8.2.2.1 Расположение объектов-аналогов и объекта (Источник: <http://maps.yandex.ru>)

⁶В соответствии с требованиями ФСО №7 «Оценка недвижимости», п. 19, пп.б

Основные характеристики объектов сравнения представлены в таблице 8.2.2.3. В случае, когда информации, предоставленной в объявлении, было не достаточно для установления характеристик объекта, осуществлялись консультации с агентами недвижимости по данному конкретному объекту.

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

В качестве единицы сравнения для объекта оценки принят показатель: руб./кв. м общей площади земельного участка.

Описание проведенных корректировок

На рисунке 8.2.2.1 представлена выборка сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов. Для устранения различий между объектами-аналогами и объектом оценки были проведены корректировки их стоимостей.

Различают несколько основных элементов сравнения, по которым выполняются корректировки цен аналогов:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- вид использования;
- рыночные условия;
- условия продажи;
- расходы, сделанные сразу же после покупки;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

В данной работе элементы сравнения разделены на две группы.

Первая группа элементов сравнения:

Корректировка на передаваемые права. Объекты аналоги №1 и 2 передается права долгосрочной аренды земельного участка, тогда как у остальных объектов сравнения и объекта оценки передаются права собственности. Как правило, стоимость долгосрочной аренды несколько ниже стоимости права собственности на участок. Корректировка на передаваемые права была определена с помощью «Справочника оценщика недвижимости-2014, Том 3, Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под редакцией Лейфера Л. А. стр. 135. Так соотношение права аренды участка к праву собственности для участков промышленного назначения составляет 0,86. Таким образом, корректировка стоимости земельного участка, по которому передается долгосрочное право аренды, составляет 14%.

Корректировка на условия финансирования. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку информация о наличии существенных отличий в условиях финансирования отсутствует, то данная корректировка не проводилась.

Корректировка на вид использования. Корректировка на вид использования не проводилась, поскольку все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют схожее назначение.

Корректировка на рыночные условия. Под корректировкой на рыночные условия понимается корректировка цен на дату сделки или предложения. Причинами изменения цен во времени могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике, принятие новых законов и норм, колебания спроса и предложения. Цены предложений объектов - аналогов актуальны на дату оценки.

Корректировка на условия продажи (торг). Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основе «Справочника оценщика недвижимости-2014, Том 3, Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под редакцией Лейфера Л. А. стр. 118. Скидка на торг для земельных участков на неактивном рынке составляет в среднем 15%.

Корректировка на расходы, сделанные сразу же после покупки. В данной работе в ходе анализа объектов сравнения дополнительных расходов, которые необходимо совершить сразу же после покупки, не выявлено, поэтому данная корректировка не проводилась.

Вторая группа элементов сравнения:

Корректировка на наличие коммуникаций. Важную роль в ценообразовании для промышленно-складской недвижимости играет обеспеченность площадей инженерными коммуникациями. Наибольшую стоимость имеет та недвижимость, к которой подведены все коммуникации. Все объекты сравнения имеют возможность подключения коммуникаций, корректировка не проводится.

Корректировка на местоположение. Объекты сравнения расположены в Московской области. Важную роль в ценообразовании объектов недвижимости Московской области играет удаленность от МКАД: чем ближе объект к главной магистрали города Москвы, тем выше его стоимость. Разница в стоимости объектов может достигать до нескольких раз. Также большое влияние на стоимость объекта оказывает его расположение по отношению к крупным трассам – первая линия или второстепенные улицы внутри квартальной застройки. Все объекты сравнения аналогично объекту оценки расположен в пределах 6 – 15 км от МКАД. Объект сравнения №4, аналогично объекту оценки, расположен внутри квартальной застройки. Остальные объекты-аналоги расположены на первой линии Щелковского шоссе, по которому можно добраться до МКАД. Таким образом, нами была проведена корректировка ОА1, 2 и 3 на местоположение.

Корректировка на местоположение была определена с помощью «Справочника оценщика недвижимости-2014, Том 3, Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под редакцией Лейфера Л. А. стр. 135. Так соотношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии крупной автодороги, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог 1,29. Таким образом, корректировка стоимости земельных участков, расположенных на первой линии Щелковского шоссе составляет 22%.

Корректировка на площадь участка. Площадь объектов сравнения варьируется от 8 670 кв.м. до 51 700 кв.м. Оцениваемый участок был условно разделен на два участка: для эксплуатации производственной площадки (11 000 кв.м.) и сводный участок (50 500 кв.м.). Учитывая большую разницу среди площадей участков, была проведена корректировка на экономический размер.

Корректировка на площадь участка была определена с помощью «Справочника оценщика недвижимости-2014, Том 3, Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под редакцией Лейфера Л. А. стр. 147. Так, в соответствии с данным справочником могут быть применимы следующие корректировки на площадь.

Таблица 8.2.2.1

Общая площадь (фактор масштаба)					
Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1	0,93	0,9
5-10	1,17	1,13	1,08	1	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1

В соответствие с данным справочником объект оценки и объекты аналогии можно разделить на следующие группы по площади с корректирующим коэффициентами:

Таблица 8.2.2.2

Наименование	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Площадь, кв.м.	11 000 и 50 500	30 000	51 700	56 000	8 670
Группа по площади	1-2,5 га и 5-10 га	2,5-5	5-10	5-10	до 1
Коэффициент группы для 5-10 га	1	0,93	1	1	0,86
Коэффициент группы для 1-2,5 га	1,13	-	-	-	-

Таким образом, ОА1 и ОА4 нуждаются в корректировке относительно объекта оценки (площадь более 2,5-5 га и до 1 га). Корректировка была рассчитана следующим образом: $(0,93-1)/1 = -7\%$ и $(0,86-1)/1 = -14\%$. Данные уровни корректировок были приняты к стоимости соответствующих объектов-аналогов.

Стоимость объектов оценки площадью более 11 000 кв.м. была получена корректировкой стоимости объекта оценки площадью 50 500 кв.м. с использованием коэффициента из таблицы выше – 1,13.

Полученные величины корректировок были применены по необходимости к базовой скорректированной цене продажи.

Определение стоимости объекта сравнительным подходом

В результате проведенных корректировок была получена скорректированная стоимость объектов-аналогов. Рыночная стоимость объекта оценки была получена как среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей за 1 кв. м объектов-аналогов. Веса присваивались исходя из величины проведенных корректировок. Расчет стоимости объектов оценки представлен далее в таблице.

Расчет стоимости земельного участка (50 500 кв.м. и 11 000 кв.м.)

ПОКАЗАТЕЛЬ/ОБЪЕКТ	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
ФОТО					
Объект недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Местоположение	МО, г. Балашиха, Северная промзона, ул. Прокетная, д. 12	МО, г. Балашиха, Щелковское ш.	МО, г. Балашиха, Щелковское шоссе	МО, г. Балашиха, 24-й км автодороги М-7 "Волга", ш. Энтузиастов	МО, г. Балашиха, Щелковское ш., вблизи 22 жилого микрорайона
Возможное использование	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Цена предложения, руб. объекта	x	158 000 000	176 000 000	280 000 000	41 000 000
Цена предложения, руб./кв.м с НДС	x	5 267	3 404	5 000	4 729
Вид права	собственность	аренда 49 лет	аренда 49 лет	собственность	собственность
Площадь, кв.м.	50 500	30 000	51 700	56 000	8 670
Коммуникации	есть возможность	есть возможность	есть возможность	есть возможность	есть возможность
Источники информации	x	Соловьев П. И., т.8-962-983-73-19	Дмитрий, 8-925-706-17-81	8 (905) 739-70-00	Инвест-Недвижимость, т. 8 (495) 772-76-58
	x	http://move.ru/objects/prodaja_zemli_pod_stroitelstvo_tc_3_ga_na_schelkovskom_shosse_369797004/	https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_5.17_ga_promnaznacheniya_506135201	http://www.promzona.ru/catalog/promzona/balashikha/	http://www.invt.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_promyshlennogo_naznacheniya_v_gorode_balashikha_0_867_ga/
Первая группа элементов сравнения					
Передаваемые имущественные права	собственность	аренда 49 лет	аренда 49 лет	собственность	собственность
<i>корректировка, %</i>		14,0%	14,0%	0,0%	0,0%
<i>корректировка, руб.</i>		737	477	0	0
Скорректированная стоимость		6 004	3 881	5 000	4 729
Условия продажи (торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>корректировка, %</i>	x	-15%	-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена, руб.	x	5 103	3 299	4 250	4 020
Условия финансирования		единовременная оплата без предоставления коммерческого кредита со стороны продавца			
Расходы, сделанные сразу же после покупки	x	в ходе анализа не выявлены			
Рыночные условия	x	цены сделки актуальны на дату оценки			
Базовая скорректированная цена продажи, руб.	x	5 103	3 299	4 250	4 020
Вторая группа элементов сравнения					
Коммуникации	есть возможность	есть возможность	есть возможность	есть возможность	есть возможность
<i>корректировка, %</i>	x	0%	0%	0%	0%
<i>корректировка, руб.</i>	x	0	0	0	0
Местоположение	6 км. от МКАД	первая линия Щелковского ш., 9 км. от МКАД, лучше	первая линия Щелковского ш., 9 км. от МКАД, лучше	первая линия ш. Энтузиастов, 7 км. от МКАД, лучше	вторая линия Щелковского ш., 9 км. от МКАД, аналогично
<i>корректировка, %</i>	x	-22%	-22%	-22%	0%
<i>корректировка, руб.</i>	x	-1 147	-742	-955	0
Площадь участка, кв.м.	4 группа	3 группа	4 группа	4 группа	1 группа
<i>корректировка, %</i>	x	-7%	0%	0%	-14%

ПОКАЗАТЕЛЬ/ОБЪЕКТ	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
<i>корректировка, руб.</i>	x	-357	0	0	-563
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения, руб.	x	-1 505	-742	-955	-563
<i>соотношение суммарной корректировки по второй группе элементов сравнения к скорректированной по первой группе элементов сравнения цене продажи аналогов, %</i>	x	-42%	-29%	-29%	-16%
Скорректированная цена продажи аналогов, руб./кв.м	x	3 599	2 557	3 295	3 457
Ранг показателя	x	1	2	2	3
Вес показателя	x	13%	25%	25%	38%
Скорректированная цена продажи аналогов x Вес	x	450	639	824	1 296
Рыночная стоимость, руб./кв.м. (участок 50 500 кв.м.)	3 209				
Корректировка на площадь участка (группа от 1-2,5 га)	1,13				
Стоимость участка площадью 11 000 кв.м. с учетом корректировки, руб/кв.м.	3 626				

**согласно ст. 146 п.2 пп.6 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков и долей в них НДС не облагаются*

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 50 500 кв.м. составила 3 209 руб./кв.м. или округленно 162 000 тыс. рублей, а земельного участка, общей площадью 11 000 кв.м. – 3 626 руб./кв.м. или округленно 40 000 тыс. руб.

По результатам анализа правоустанавливающих и прочих документов на объекты оценки было выявлено, что часть земельного участка на текущий момент имеет обременение в виде расположенных на нем объектов третьих лиц (см. главу 6.2). В рамках данной работы экспертиза документов не проводилась, информация, предоставленная Заказчиком, принимается как достоверная. Соответственно в случае решения вопроса в судебном порядке вероятность выигрыша текущего правообладателя (ОАО «СУ МР») оценивается как высокая, а обременение участка носит только временный характер. Тем не менее, некоторая доля вероятности неуспеха в судебном разбирательстве существует, что существенным образом может повлиять на стоимость объекта оценки. Далее представлен расчет вероятности положительного судебного решения в Арбитражном суде с учетом ряда факторов.

Таблица 8.2.2.4

Определение вероятности положительного судебного решения

№	Показатель	Значение	Комментарии
1	"гонорар успеха" адвоката в % от взысканной суммы, исходя из:	6%	среднее значение между минимальным и максимальным показателем. Кредитору данные расходы следует закладывать в качестве невозмещаемых вне зависимости от итога рассмотрения спора судом, т.к.: (1) возмещение возможно только в случае факта уплаты (а гонорар успеха выплачивается по завершению процесса) и (2) окончательная сумма возмещения устанавливается судом. Основание - Инф.письмо ВАС от 5.12.2007 № 121.
2	<i>юридическая компания «Козырева и партнеры»</i>	5-10%	<i>см.скриншот страницы в сети "Интернет"</i>
4	<i>компания "Юридическая фирма Вадима Колосова"</i>	1-10%	<i>см.скриншот страницы в сети "Интернет"</i>
5	вероятность выигрыша дела по "ненадлежащему исполнению договора" в суде первой инстанции	89,5%	Исследование работы российских арбитражных судов методами статистического анализа/под ред. К.Титаева. – СПб.: Институт проблем правоприменения при Европейском университете в СПб, 2012. – Стр.73, 91, 97.
6	вероятность обращения ответчиком (предприниматель) в апелляцию	8,2%	
7	вероятность оставления решения суда первой инстанции в силе в рамках рассмотрения апелляционной жалобы	80%	
8	вероятность положительного судебного решения (с учетом факторов (стр.5), (стр.6), (стр.7))	88%	(стр.5) * (1-(стр.6)) + (стр.5) * (стр.6) * (стр.7)

Таким образом, вероятность положительного решения составила 88%. Данная величина будет в дальнейшем применена к рыночной стоимости участка с обременением без учета обременения.

Поскольку речь идет о восстановлении прав на достаточно большой земельный массив (площадь участка под строениями третьих лиц составляет 18 286 кв.м.), то решение проблемы через обращение в суд не вызывает сомнений. При этом весь период осуществления судебного процесса использование обремененного земельного участка будет невозможно, что снижает ликвидность всего земельного массива.

Расчет корректировки на обременение участка был произведен путем дисконтирования рыночной стоимости земли на период длительности судебного процесса, когда использование участка будет невозможно, с учетом вероятности положительного решения.

Период дисконтирования

Точный срок ведения судебного процесса предсказать крайне сложно. Сроки могут изменяться в зависимости от обстоятельств дела: сложность процесса, необходимость проведения экспертиз, количество участников процесса, сумма исковых требований и т.д. При этом, одним из ключевых факторов, влияющих на срок ведения процесса является сумма исковых требований: чем выше сумма иска, тем дольше, при прочих равных, рассматривается дело в арбитражном суде (Исследование работы российских арбитражных судов методами статистического анализа/под ред. К.Титаева. – СПб.: Институт проблем правоприменения при Европейском университете в СПб, 2012. – Стр.34). Как следует из практики рассмотрения дел в арбитражных судах (там же, стр.32-34) если сумма иска превышает 1-1,5млн.р., то в 75% случаев вынесение судом решения может занять более 1 года (учитывая стадию подготовки дела к судебному разбирательству и стадию рассмотрения дела и принятия судебного решения). Учитывая возможность дальнейшего обжалования судебного решения, сложно прогнозировать окончательный период рассмотрения конкретных споров, который может растянуться на несколько лет. Таким образом, при спорах с высокими суммами исковых требований в условиях заинтересованности сторон (т.е. обе стороны являются на судебное решение, активно используют методы судебной защиты своих прав и т.д.) минимальный прогнозный срок судебного

разбирательства может быть определен в 1 год. Применительно к объекту оценки данный срок оправдан по следующим причинам:

- в данном случае сумма исковых требований равна рыночной стоимости обремененного участка (18 286 кв.м. без учета обременений по стоимости 3 209 руб./кв.м.), которая составляет порядка 59 млн. рублей;
- большое количество участников процесса (выявлено 9 случаев нарушения прав собственника участка от различных физических и юридических лиц);
- обремененная часть земельного участка была повторно оформлена в собственность третьих лиц.

Таким образом, можно предполагать, что продолжительность судебного процесса составит не менее 1 года.

Ставка дисконтирования

Для определения ставки доходов на капитал в рамках настоящей работы применялась практика расчета ставки дисконтирования методом кумулятивного построения. Данный метод «основан на предположении, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости».

Ставка дисконтирования = Безрисковая ставка + Премии за риск

Премия за риск рассчитывается суммированием значений рисков, присущих данному объекту недвижимости» (см. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – Стр. 161).

Для определения значений премий за риск инвестирования в недвижимость использовалась шкала таких премий (премии за риск вложения в оцениваемый объект, премия за степень ликвидности, премия за инвестиционный менеджмент), приведенная в монографии – Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н.Иванова; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – Стр.166-168.

Далее представлен расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения.

Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Факторы, определяющие величину показателя	Источник	Референтные значения	Величина для расчетов
Безрисковая (базовая) ставка доходности	Доходность среднесрочных государственных облигаций ГКО-ОФЗ по состоянию на дату оценки	http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtd=gkooofz_mr	x	10,15%
Премия за степень ликвидности	объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей значительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик		1%	4%
	объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг		2%	
	объект относится к неспециализированной недвижимости, т.е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки		3%	
	объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом		4%	
	объект относится к специализированной недвижимости, недвижимости специального назначения или специальной конструкции, которая имеет крайне ограниченный рынок или вообще такового не имеет (мосты, лутепроводы, специализированные производства)		5%	
Премия за риск вложения в оцениваемый объект	риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	факторы и референтные значения, соответствующие инвестиционному климату РФ, исследованы в Финансовой академии при Правительстве РФ и изложены в монографии: Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под редакцией д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. -- М.: КНОРУС, 2007.	1%	5%
	риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")		2%	
	риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")		3%	
	застрахована часть рисков		4%	
	риски не застрахованы		5%	
Премия за инвестиционный менеджмент	управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности		1%	4%
	объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т.п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника		2%	
	объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере		3%	
	собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление		4%	
	объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена		5%	
Ставка дисконтирования, округленно			x	23,15%

Далее представлен расчет стоимости земельного участка с учетом обременения.

Таблица 8.2.2.6

Итоговый расчет стоимости земельного участка, площадью 50 500 кв.м.

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Площадь свободного участка, кв.м.	50 500
2	Площадь обремененного участка, кв.м.	18 286
3	Рыночная стоимость 1 кв.м. участка без обременений, руб./кв.м.	3 209
4	Рыночная стоимость участка под строениями третьих лиц без учета обременений, руб. (п. 2*п.3)	58 679 774
5	Вероятность положительного судебного решения	88%
6	Рыночная стоимость участка под строениями третьих лиц без учета обременений с учетом вероятности положительного судебного решения, руб. (п. 4*п.5)	51 638 201
7	Период дисконтирования, лет	1
8	Ставка дисконтирования, %	23,15%
7	Фактор дисконтирования $(1/(1+п.8)^{п.7})$	0,81
8	Рыночная стоимость участка под строениями третьих лиц с учетом обременений, руб. (п. 6*п.7)	41 931 142
9	Рыночная стоимость участка под производственной площадкой (площадь 11 000 кв.м.), руб. (см. табл. 8.2.2.3)	39 908 177
10	Рыночная стоимость всего свободного участка с учетом обременения, руб. ((п.1*п.3)-п.4+п.8+п.9)	185 196 074
11	Рыночная стоимость всего земельного участка (площадь 61 500 кв.м.) с учетом обременения, руб. округленно	185 200 000

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 61 500 кв.м., с учетом обременения составила округленно:

185 200 000 (Сто восемьдесят пять миллионов двести тысяч) рублей без учета НДС.

Согласно ст. 146 п.2 п.6 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков и долей в них НДС не облагаются

8.3 Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

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

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

Стоимость оцениваемого объекта затратным подходом равна стоимости улучшений за вычетом всех форм износа.

$$C_{\text{затр}} = V_{\text{стоим}} - K_{\text{накоп}},$$

где: $V_{\text{стоим}}$ – полная восстановительная стоимость (полная стоимость замещения) объекта с учетом предпринимательского дохода, руб.;

$K_{\text{накоп}}$ – накопленный износ, руб.;

Таким образом, процедура оценки рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом включает в себя следующие этапы:

- Расчет рыночной стоимости сооружений:
 - расчет стоимости восстановления объектов недвижимости;
 - расчет прибыли предпринимателя;
 - расчет накопленного износа;
- Определение рыночной стоимости объекта затратным подходом.

В настоящей главе с помощью затратного подхода была определена рыночная стоимость специализированных объектов, таких как теплосеть и водопровод.

Выбор метода в рамках затратного подхода

При использовании затратного подхода, прежде всего, необходимо решить, определение какой стоимости более обосновано: стоимости воспроизводства (восстановления) или стоимости замещения.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.⁷

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта идентичного объекту оценки с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.⁹

С теоретической точки зрения в большинстве случаев более обосновано определение стоимости замещения, поскольку маловероятно, что потенциальному покупателю нужна именно точная копия оцениваемого объекта со всеми его функциональными недостатками или излишествами.

Однако на практике более широкое распространение получило определение стоимости воспроизводства (восстановления), поскольку при замещении создается здание, отличающееся от оцениваемого объекта. При этом затруднительно оценить разницу в полезности между существующим зданием и предложенным к постройке новым.

Анализ использования разновидностей определения полных затрат в условиях России показывает, что в наибольшей степени принятой у нас терминологии соответствует следующая классификация методов затратного подхода:

- *метод сравнительной единицы* предполагает использование данных по затратам на создание какой-либо сравнительной единицы (место в гараже, кв.м. площади, ед. объема и т.д.) в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона;

⁷ ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утверждён приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297.

- *модульный метод* заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены и т.д. Далее определяются затраты для одного или нескольких основных модулей, оценивается их примерный вклад и на этой основе находится общая стоимость строительно-монтажных работ;
- *метод единичных расценок* заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки существующих смет;
- *метод аналогов* основан на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений и сооружений и корректировке этой информации на отличия по своим техническим характеристикам и на время строительства. В рамках этого метода могут быть использованы как текущие, так и базисные цены.

В рамках вышеприведенных методов существуют также метод расчета в текущих региональных рыночных ценах (ресурсный) и метод расчета затрат в ценах базисного года (базисно индексный метод).

Учитывая отсутствие сметной документации на оцениваемый объект недвижимости возможно использовать в данной работе метод сравнительной единицы. При этом расчет будет проводиться в рыночных ценах (т.е. использованием ресурсного метода).

Расчёт стоимости воспроизводства

Для расчета стоимости строительства оцениваемых объектов был использован метод сравнительной единицы, основанный на использовании укрупненных показателей стоимости строительства объекта-аналога, согласно сборнику «Сооружения городской инфраструктуры-2014» — Укрупненные показатели стоимости строительства, серия «Справочник оценщика» («КО-ИНВЕСТ», 2014 г.).

Представленная в справочниках «КО-ИНВЕСТ» информация предназначена для использования при определении затрат на замещение оцениваемых объектов в рамках затратного подхода. Затраты на замещение определяются как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по основным параметрам оцениваемому. Объектами оценки могут выступать как эксплуатируемые объекты, так и объекты незавершенного строительства. Сферой применения справочников является преобладающая часть регионов России.

Расчёт стоимости строительства проводился по следующему алгоритму:

1. подготовка исходных данных об оцениваемом объекте;
2. определение конструктивной системы и класса качества объекта оценки;
3. подбор укрупнённого стоимостного показателя в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объёмом, площадью);
4. определение необходимых параметров, подлежащих корректировке;
5. расчёт количественного значения корректирующих коэффициентов;
6. расчёт стоимости объекта.

Необходимые данные для определения конструктивной системы и класса качества берутся из технического паспорта, а так же по справочным таблицам, приведённым в справочнике «КО-Инвест».

В соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения объектов оценки были подобраны типовые объекты-аналоги из имеющихся в справочнике «КО-Инвест».

Определены параметры (конструктивные особенности и различия в конструктивных решениях; различия в объёме, региональных уровнях цен, изменение цен после издания справочника) подлежащие корректировке и проведен расчёт количественного значения корректирующих коэффициентов.

Классы конструктивных систем сооружений

С преимущественным применением:	Класс конструктивной системы
Нерудных и бетона	КС-8
Монолитного железобетона	КС-9
Сборного железобетона	КС-10
Конструкционной стали	КС-11
Стальных труб	КС-12
Древесины	КС-13
Кабелей и проводов	КС-14
Благоустройство прилегающей территории (озеленение)	КС-15

Принципы подхода к корректировкам справочных стоимостных показателей

При оценке конкретного здания или сооружения предусмотрена возможность корректировок справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемых объектов объектам-аналогам по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину затрат на замещение как в целом по улучшениям, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем улучшений.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого объекта с параметрами аналогичного объекта недвижимости.

На основании анализа параметров выявляются факторы (вводятся в расчет поправки), вызывающие изменение затрат на замещение оцениваемых зданий.

Объектом оценки выступает водопровод и теплосеть. Правоустанавливающие и технические документы на объекты отсутствуют. Информация об инженерных коммуникациях была получена в результате интервьюирования Заказчика и визуального осмотра. На основе этих данных был произведен подбор аналогов. Далее представлены аналоги для объектов оценки.

Таблица 8.3.2

Аналог для теплосети по справочнику КО-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры-2014»

ТРУБОПРОВОДЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ. НАДЗЕМНАЯ ПРОКЛАДКА С ИЗОЛЯЦИЕЙ МИНПЛИТАМИ И ЛИСТОВОЙ СТАЛЬЮ ПРИ УСЛОВНОМ ДАВЛЕНИИ 1,6 МПА, ТЕМПЕРАТУРЕ 150° С, БЕЗ УСТРОЙСТВА КОНСТРУКЦИЙ ОПОР					КС-12
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ИЗ.09.001.0177	Диаметр труб 80-100 мм			руб на 1 км	5 582 277

Таблица 8.3.3

Аналог для водопровода по справочнику КО-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры-2014»

3.7.11. Водоводы из чугунных труб

ВОДОВОДЫ ИЗ ЧУГУННЫХ ТРУБ					КС-12
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:					
- Трубы класса А					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ИЗ.07.011.0001	Диаметр труб 50-100 мм глубина заложения до 2 м при замене на трубы класса Б стоимость надлежит увеличивать на 3%			руб на 1 м	2 869
ИЗ.07.011.0002	Диаметр труб 125-200 мм глубина заложения до 2 м при замене на трубы класса Б стоимость надлежит увеличивать на 3%			руб на 1 м	4 286

Поскольку имеются отличия в конструктивных особенностях и в технических характеристиках оцениваемого объекта и подобранного аналога, в расчетах были применены следующие корректировки.

Таблица 8.3.4

Применение корректировок к справочной стоимости объектов-аналогов

№	Наименование показателей и поправок	теплосеть	водопровод большой диаметр	водопровод маленький диаметр
	Общая протяженность объекта оценки, п.км.	0,6	200,0	360,0
	Диаметр, мм	76	150	50
	Класс качества	Standart	Standart	Standart
	Источник для расчетов	КО-Инвест II 14	КО-Инвест II 14	КО-Инвест II 14
	Код аналога	И3.09.001.0177	И3.07.011.0001	И3.07.011.0002
	Конструктивная система объекта оценки	КС-12	КС-12	КС-12
	Диаметр аналога, мм.	80-100 мм	125-200 мм	50-100 мм
1	Справочный показатель, руб.	5 582 277	4 286,00	2 869
	Единицы измерения	км	м.	м
2	1-я группа поправок, руб. (+,-)			
	<i>Итого по 1-й группе поправок</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
3	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов			
	- на различие в площади	1,00	1,00	1,00
	- стоимостной коэффициент	1,00	1,00	1,00
	- на климат	1,00	1,00	1,00
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	1,00	1,00	1,00
	- на зональное различие в уровне цен	1,00	1,00	1,00
	<i>Региональные коэф. стоимости строительства табл. 2.2.2. КО-ИНВЕСТ № 92 (для Московской обл.)</i>	1,01	1,01	1,01
	<i>Прирост цен на СМР от января до середины апреля 2016 года. (КО-ИНВЕСТ № 94 (январь 2016 года), стр. 73) (см. Приложение 1 настоящего Отчета)</i>	<i>1,0025</i>	<i>1,0025</i>	<i>1,0025</i>
	- на изменение цен после издания справочника и поправка на регион	1,01	1,01	1,01
	<i>Общий корректирующий коэффициент по 2-й группе поправок (произведение)</i>	<i>1,01</i>	<i>1,01</i>	<i>1,01</i>
4	Скорректированный показатель стоимости, руб.	5 663 117	4 348	2 911

Ниже в таблице представлено описание применяемых корректировок.

Таблица 8.3.5

Применяемые корректировки к объекту оценки

Корректировка	Формула	Показатели	Примечание
Вторая группа поправок			
Общая поправка, включающая изменение цен после издания справочника и поправку на регион	При определении данной корректировки был применен следующий алгоритм:		
	<ul style="list-style-type: none"> корректировка на изменение цен и региональное различие в ценах была получена согласно ежеквартальному сборнику «КО-ИНВЕСТ» № 94 (январь 2016 года), стр. 43, таблица 2.2.2 «Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.01.2016 по сравнению с 01.01.2014» для Московской обл; корректировка на прирост цен на СМР от января до середины апреля 2016 года до даты оценки была получена согласно ежеквартальному сборнику «КО-ИНВЕСТ» № 94, 2016 г., стр. 73, график прогноза изменения цен на СМР. 		
Скорректированный показатель стоимости	$C_{KI} = K_i(C_{CI} + \sum \Delta C_i)$	C_{KI} – скорректированный показатель стоимости; C_{CI} – справочный показатель; $\sum \Delta C_i$ – итог по первой группе поправок; K_i – корректирующий коэффициент по второй группе поправок	
Стоимость оцениваемого здания на дату оценки	$C = C_{KI} \times V$ или $C = C_{KI} \times S$	C – стоимость показателя стоимости по оцениваемому зданию на дату оценки; V, S – строительный объем или общая площадь оцениваемого здания	

Необходимо отметить, что показатели стоимости включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными. Показатели не включают затраты на устройство тех элементов благоустройства, стоимость которых может быть определена отдельно.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Применение корректировок к справочной стоимости объекта аналога и расчет полной восстановительной стоимости инженерных сетей приведен в таблице ниже.

Таблица 8.3.6

Расчет полной восстановительной стоимости улучшения

Показатель	теплосеть	водопровод большой диаметр	водопровод маленький диаметр
Протяженность, км./м	0,6	200	360
Диаметр, мм	76	150	50
Источник для расчётов	КО-Инвест 2014 II	КО-Инвест 2014 II	КО-Инвест 2014 II
Код аналога	И3.09.001.0177	И3.07.011.0001	И3.07.011.0002
Единица измерителя	км	м.	м
Диаметр аналога	80-100 мм	125-200 мм	50-100 мм
Стоимость измерителя в ценах года выхода справочника, руб.:	5 582 277	4 286	2 869
Коэффициент поправки на удорожание цен в ценах на дату оценки	1,01	1,01	1,01
Стоимость строительства на дату оценки, руб.	3 397 870	869 614	1 047 797
Стоимость строительства на дату оценки, руб. с НДС	4 009 487	1 026 144	1 236 401

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя в затратном подходе следует определить как часть рыночной стоимости здания, представляющую собой вознаграждение предпринимателя (инвестора) за риск использования собственного капитала (инвестиций) для создания объекта недвижимости (см. С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – Стр. 306).

В настоящей работе прибыль предпринимателя была определена по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том 1 Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л. А., стр. 84. Согласно справочнику среднее значение прибыли предпринимателя при строительстве универсальных производственно-складских объектов на неактивном рынке составляет 12%. Данное значение было использовано при дальнейших расчетах.

Расчет накопленного износа

Физический износ зданий и их элементов состоит в частичной утрате первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, непроницаемости и др.) под воздействием эксплуатационных нагрузок и природных воздействий. Признаками физического износа являются дефекты элементов зданий. Общий физический износ складывается из двух составляющих – *устраняемого и неустраняемого*.

Неустраняемый физический износ – это износ, устранение которого технически невозможно или затраты на устранение которого превосходят добавленную стоимость здания (добавленный доход). Практически НФИ определяется либо как потеря стоимости нового строительства, либо как степень истощения элементами объекта своих эксплуатационных качеств.

Устраняемый физический износ – это износ, устранение которого технически возможно и затраты на устранение которого меньше, чем добавленная стоимость здания или добавленный доход. Его называют также отложенным ремонтом. Позициями отложенного ремонта являются визуально фиксируемые дефекты и повреждения конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования. Практически стоимость отложенного ремонта определяется либо как потеря стоимости нового строительства, либо как стоимость ремонтно-строительных работ по устранению дефектов и повреждений.

Поскольку ориентировочный срок строительства теплосети и водопровода составляет 1976 год, а нормативный срок жизни инженерных коммуникаций не превышает 30 лет, то в данном случае физический износ объектов был определен методом экспертных оценок. Так, по данным визуального осмотра, теплосеть на дату оценки не функционирует и требует капитального ремонта. Водопровод на текущий момент используется по назначению, но поскольку его фактический срок службы значительно превысил нормативный, то физический износ также будет стремиться к максимальному значению.

Далее представлена шкала экспертных оценок (Источник: Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов», http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c/).

Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования и транспортных средств

Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень физического износа, %
Отличное	«Почти новое» здание сооружение, только что сданное в эксплуатацию	«Почти новый» объект, в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5%
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требует ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5% до 15%
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникациях (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии	от 15% до 30%
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт. Например, замена окон, дверей и т.п.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30% до 50%
Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные загрузки.	от 50 до 75%
Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	от 75% до 100%

Таким образом, состояние теплосети определяется как «неудовлетворительное» а износ составит 88% (среднее значение между 75% и 100%); состояние водопровода оценивается как «плохое», износ равен 75% (как верхняя граница диапазоны).

Функциональное устаревание – потеря стоимости улучшений земельного участка из-за несоответствия их требованиям рынка в целом или по отдельным элементам (С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – Стр.316).

В теории оценки считается, что «стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ» (Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – Стр.230). Вместе с этим в ряде работ делается оговорка: «Принято считать, что если при определении рыночной стоимости затратным подходом в качестве базовой используется стоимость замещения, то практически все виды функционального устаревания, присущие объекту недвижимости, устраняются автоматически. Это утверждение верно только в том случае, если существующий объект соответствует наиболее эффективному использованию, а при расчете стоимости замещения объемно-планировочные решения не претерпевают существенных изменений. При соблюдении этих условий функциональное устаревание можно выразить разностью между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения» (С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – Стр.324).

В ходе настоящей работы для определения стоимости строительства использовался специализированный справочник «КО-ИНВЕСТ 2014». Следует отметить, что информация в справочниках представлена в виде укрупненных показателей «стоимости воспроизводства/замещения», т.е. однозначно невозможно определить является ли применяемый показатель характеристикой стоимости воспроизводства или стоимости замещения. Данное обстоятельство может только свидетельствовать о сопоставимости укрупненных показателей стоимости воспроизводства и стоимости замещения для объектов-аналогов одинаковых объемно-планировочных решений.

Таким образом, учитывая соблюдение всех условий для выражения функционального устаревания для объекта оценки как разности между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, при применении укрупненных показателей «стоимости воспроизводства/замещения» справочника «КО-ИНВЕСТ 2014» у нас отсутствовали основания для внесения каких-либо дополнительных корректировок на функциональное устаревание.

Внешний износ представляет собой обесценивание объекта оценки, обусловленное негативным влиянием внешних факторов. К таким факторам относятся изменения экономической ситуации, состояния рынка недвижимости, федеральных или местных ограничений, окружающей инфраструктуры, и т.п. Внешний износ - всегда неустранимый, так как величина затрат на его устранение всегда больше прироста стоимости после устранения внешних неблагоприятных факторов.

Окружающая инфраструктура не противоречит функциональному использованию объекта оценки. Федеральных и местных ограничений в использовании объектов по своему функциональному назначению нет.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что у объекта оценки отсутствует внешний износ.

Определение рыночной стоимости объекта затратным подходом

Стоимость оцениваемого объекта затратным подходом равна стоимости улучшения за вычетом всех форм износа. Ниже в таблице представлен итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов затратным подходом.

Таблица 8.3.8.

Итоговая таблица расчета стоимости сооружений затратным подходом

Показатель	теплосеть	водопровод	водопровод
Протяженность, км./м	0,6	200	360
Диаметр, мм	76	150	50
Источник для расчётов	КО-Инвест 2014 II	КО-Инвест 2014 II	КО-Инвест 2014 II
Код аналога	ИЗ.09.001.0177	ИЗ.07.011.0001	ИЗ.07.011.0002
Единица измерителя	км	м.	м.
Диаметр аналога	80-100 мм	125-200 мм	50-100 мм
Стоимость измерителя в ценах года выхода справочника, руб.:	5 582 277	4 286	2 869
Коэффициент поправки на удорожание цен в ценах на дату оценки	1,01	1,01	1,01
Стоимость строительства на дату оценки, руб.	3 397 870	869 614	1 047 797
Стоимость строительства на дату оценки, руб. с НДС	4 009 487	1 026 144	1 236 401
Прибыль предпринимателя, %	12%	12%	12%
Прибыль предпринимателя, руб.	481 138	123 137	148 368
Стоимость строительства, руб.	4 490 626	1 149 281	1 384 769
Физический износ, %	88%	75%	75%
Функциональный износ, руб.	0%	0%	0%
Внешний износ, %	0%	0%	0%
Совокупный износ, %	88%	75%	75%
Восстановительная стоимость с учётом износа, руб. с НДС	561 328	287 320	346 192
Итого стоимость сооружений (теплосеть и водопровод), округленно, руб. с НДС	1 200 000		

8.4 Итоговый вывод о рыночной стоимости объектов оценки

На последнем этапе расчета рыночной стоимости объекта оценки была проведена итоговая корректировка стоимости улучшений земельного участка на состояние и материал стен, а также определена пообъектная стоимость каждой единицы недвижимого имущества.

Необходимо отметить, что в состав объекта оценки входят дороги и площадки общей протяженностью 410 п.м. Правоустанавливающие и технические документы на объекты предоставлены не были. В ходе визуального осмотра было выявлено, что дороги и площадки сильно изношены, в некоторых местах частично утрачено покрытие. В связи с этим, стоимость площадок была приравнена к нулю, стоимость земельного участка под площадками определена в общем порядке, как условно свободного участка в главе 8.2.2.

Расчет корректировки на состояние объектов представлен в главе 8.2.1.

Таблица 8.4.1

Определение стоимости 1 кв.м. улучшений земельного участка в удовлетворительном состоянии

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Рыночная стоимость производственно-складской площадки в удовлетворительном состоянии (см. таблицу 8.2.1.3) с учетом земельного участка площадью 11 000 кв.м., руб.	121 300 000
2	Рыночная стоимость земельного участка без учета обременений, руб./кв.м.	3 626
3	Рыночная стоимость земельного участка (11 000 кв.м.), условно выделенного под производственно-складскую площадку, руб.	39 908 177
4	Рыночная стоимость сооружений (теплосеть и водопровод, см. табл. 8.3.8), руб. с НДС	1 200 000
5	Рыночная стоимость улучшений в удовлетворительном состоянии (5 503 кв.м.) условно выделенного участка, руб. с НДС	80 191 823
6	Рыночная стоимость улучшений в удовлетворительном состоянии условно выделенного земельного участка, руб./кв.м. с НДС	14 573

Далее была определена итоговая рыночная стоимость улучшений земельного участка за кв.м. с учетом корректировки на состояние и материал стен.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Состояние	Материал стен	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб./кв.м. с НДС (удовл. состояние, капитальное строение)	Корректировка на состояние	Корректировка на материал стен	Рыночная стоимость, руб./кв.м. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Бойлерная, котельная (исключая площадь №13)	219,5	неудовл.	кирпич	14 573	0,69	1	10 055	2 210 000
Диспетчерская	164,3	удовл.	кирпич		1	1	14 573	2 390 000
Ремонтно-механическая мастерская	1 522,9	неудовл.	кирпич		1	1	10 055	15 310 000
Здание техобслуживания № 1	1 086,9	удовл.	кирпич/бетон		1	1	14 573	15 840 000
Здание техобслуживания № 2	454,7	удовл.	каркасно-щитовые		1	0,66	9 618	4 370 000
Казарма К-120 (деревянный)	699,2	удовл.	каркасно-щитовые		1	0,66	9 618	6 720 000
Очистные сооружения	53,8	удовл.	кирпич		1	1	14 573	780 000
Противорадиационное укрытие	78	удовл.	бетон		1	1	14 573	1 140 000
Склад ГСМ	161,4	удовл.	бетон		1	1	14 573	2 350 000
Склад масел	17,6	удовл.	кирпич		1	1	14 573	260 000
Теплый склад	476,3	удовл.	кирпич		1	1	14 573	6 940 000
Центральный материальный склад	511	удовл.	кирпич		1	1	14 573	7 450 000
Временная постройка (бойлерная)	57,2	неудовл.	кирпич		0,69	1	10 055	580 000
Теплосеть и водопровод	600 и 560 п. м.	неудовл./плохое	-	-	-	-	1 200 000	
Дороги и площадки, п.м.	410 п.м.	неудовл.	-	-	-	-	0	
Земельный участок	61 500	-	-	-	-	-	185 200 000	
Итого							252 740 000	

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
- действительность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т. д.

Для расчета рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества использовались только один подход: либо сравнительный, либо затратный. Таким образом, при согласовании данным подходам присваивается 100% вес.

Заключение о рыночной стоимости

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб. с НДС	Согласованная рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб./без НДС
1	Бойлерная, котельная (исключая площадь №13)	219,5	не применялся	не применялся	2 210 000	2 210 000	1 870 000
2	Диспетчерская	164,3	не применялся	не применялся	2 390 000	2 390 000	2 030 000
3	Ремонтно-механическая мастерская	1 522,9	не применялся	не применялся	15 310 000	15 310 000	12 970 000
4	Здание техобслуживания № 1	1 086,9	не применялся	не применялся	15 840 000	15 840 000	13 420 000
5	Здание техобслуживания № 2	454,7	не применялся	не применялся	4 370 000	4 370 000	3 700 000
6	Казарма К-120 (деревянный)	699,2	не применялся	не применялся	6 720 000	6 720 000	5 690 000
7	Очистные сооружения	53,8	не применялся	не применялся	780 000	780 000	660 000
8	Противорадиационное укрытие	78	не применялся	не применялся	1 140 000	1 140 000	970 000
9	Склад ГСМ	161,4	не применялся	не применялся	2 350 000	2 350 000	1 990 000
10	Склад масел	17,6	не применялся	не применялся	260 000	260 000	220 000
11	Теплый склад	476,3	не применялся	не применялся	6 940 000	6 940 000	5 880 000
12	Центральный материальный склад	511	не применялся	не применялся	7 450 000	7 450 000	6 310 000
	Временная постройка (бойлерная)	57,2	не применялся	не применялся	580 000	580 000	490 000
	Теплосеть водопровод (1971) теплосеть нерабочая	600 и 560 п. м.	1 200 000	не применялся	1 200 000	1 200 000	1 020 000
	Дороги и площадки (1971), п.м.	410 п.м.	0	не применялся	0	0	0
13	Земельный участок	61 500	не применялся	не применялся	185 200 000*	185 200 000*	185 200 000*
	Итого				252 740 000	252 740 000	242 420 000

* согласно ст. 146 п.2 пп.б Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков и долей в них НДС не облагаются.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Балашиха, Северная промзона, ул. Проектная, д. 12, на дату оценки составила, округленно, с учетом НДС:

252 740 000 (Двести пятьдесят два миллиона семьсот сорок тысяч) рублей.

Необходимо отметить, что результат рыночной стоимости, независимо от методов оценки всегда содержит некоторую неопределенность. Сложившаяся практика оценки позволяет утверждать, что величина указанной неопределенности принимается, как правило, равной (+/-) 30%⁸.

⁸ Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», утв. решением Комитета Ассоциации российских банков (Протокол от «25» ноября 2011г.)

10. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Мы нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что:

- изложенные в отчете факты соответствуют действительности;
- оценщики предприняли все возможные шаги с тем, чтобы, путем применения установленных процедур, получить результаты, в максимальной мере обоснованные с учетом существенных ограничивающих обстоятельств;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- у нас нет личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем Отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение;
- размер вознаграждения за работу по оценке изначально определен в договоре на оценку и не зависит от расчетного значения рыночной стоимости;
- никто, кроме упомянутых выше лиц, не оказывал нам существенной профессиональной помощи в выполнении работ.

Специалисты – оценщики:

О. М. Кроненберг

Специалисты:

К. Д. Елесина

Настоящий отчет подписан оценщиками лично в моем присутствии.

Генеральный директор
ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»

Д. И. Котов

11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИХ ИСТОЧНИКОВ

Данные	Источники информации
<p><i>Экономические обзоры:</i> <i>Макроэкономический обзор Российской Федерации:</i></p> <p><i>Описание Московской области и городского округа Балашиха:</i></p> <p><i>Обзор рынка коммерческой недвижимости:</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Обзор составлен по материалам Министерства экономического развития Российской Федерации (www.economy.gov.ru), Федеральной службы государственной статистики (www.gks.ru) и т.д; ▪ Обзор составлен по материалам, опубликованным на интернет-сайте Министерства экономики Московской области: http://me.mosreg.ru/; официальный сайт органов местного самоуправления городского округа Балашиха: http://balashiha.ru/; ▪ Источником анализа являются данные отчетов, представленные Международной Консалтинговой компанией Colliers International и размещенные на сайте компании – http://www.colliers.com/, http://www.cian.ru/- база предложений по продаже и аренде зданий, офисов, магазинов, складов, помещений во всех городах России; http://realty.dmir.ru/ - база предложений по продаже и аренде недвижимости России; http://ru.ners.ru/ - база предложений по продаже и аренде недвижимости России (ООО «Нерс»); https://www.avito.ru/ - сервис размещения объявлений по всем городам России.
<p>Источники информации, используемые для расчетов</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Портал бесплатных объявлений «Авито» (www.avito.ru), http://www.cian.ru/- база предложений по продаже и аренде зданий, офисов, магазинов, складов, помещений во всех городах России; http://realty.dmir.ru/ - база предложений по продаже и аренде недвижимости России; http://ru.ners.ru/ - база предложений по продаже и аренде недвижимости России (ООО «Нерс») и т. д.
<p>Данные, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</p>	<p>перечень документов Заказчика, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в главе 6.3.</p>

Приложение 1
(Источники информации)

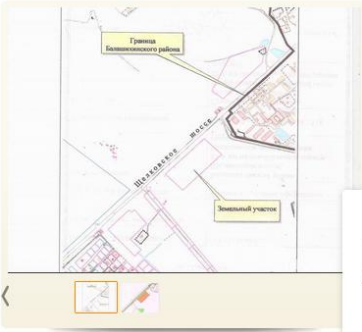
Источники информации для расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом

move.ru/objects/prodaja_zemli_pod_stroitelstvo_tc_3_ga_na_schelkovskom_shosse_369797004/

посещаемые Начальная страница

Продажа земли под строительство ТЦ 3 га на Щелковском шоссе

13 августа в 15:11 (+803 за сегодня) Обновлено 31 марта в 14:51




158 000 000 Р
 руб дол евро

Находится: Балашихинский район
 Адрес: Московская область, Балашихинский район, Щелковское шоссе, 225

Земельные участки
 Площадь участка: 300 соток

Телефон для связи: **8-962-983-73-19**
 0 000 455 50 00

Контактная информация

 **8-962-983-73-19**,
8-926-155-56-06
 Петр Иванович Соловьев

Город: **Москва**
 Статус: **Агент недвижимости**
 Агентство: **Агентство Недвижимости СИГМА-СИТИ**

Не забудьте сообщить продавцу, что вы нашли это объявление на Move.ru

Я нажал кнопку случайно Буду звонить!

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС НЕКРАСОВКА
 КВАРТИРЫ С РЕМОНТОМ

Детали объявления

Добавил(а): Петр Иванович Соловьев
 Объявление от: Агентство Недвижимости СИГМА-СИТИ
 Тип сделки: Продам
 Раздел: Земельные участки
 Объект: Промышленного назначения

Описание

Продам участок 3 га, 7 км от МКАД, земли промназначения. Данный земельный участок общей площадью 3,0 га расположен в северо-восточной части городского округа Балашиха Московской области вдоль автомагистрали Москва-Щелково (25-й км, правая сторона, 7 км от МКАД). Категория земель: земли промышленности. Идеально подходит для строительства торгового центра, для строительства и размещения складского комплекса. Участок находится в долгосрочной аренде на 49 лет Стоимость 16.000 долл. США за сотку.

Информация


Продам земельный участок площадью 300 соток, Московская область, цена 158000000руб..

https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_5_17_ga_promnaznacheniya_506135201

ещаемые Начальная страница

Участок 5.17 га (промназначения)

Размещено 5 апреля в 13:11. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена **176 000 000 руб.** Купить в кредит >>

Агентство **дмитрий**
 на Avito с ноября 2014

Показать телефон Написать сообщение

Город **Московская область, Балашиха**

Продам участок 5.17 га, земли промназначения, в черте города

Участок на Щелковском шоссе, вид разрешенного использования для размещения многофункционального комплекса (торгово-делового, производственно-складского). Аренда 49 лет. Цена 2700000 долларов.

Номер объявления: 506135201

[Главная](#) > [Каталог объектов](#) > [Земли промышленного назначения](#) > [Балашиха](#)

[← Вернуться к списку объектов](#)

[Добавить в блокнот](#)

[Распечатать](#)

[Поделиться:](#) [f](#)

ПРОМЫШЛЕННАЯ ЗЕМЛЯ (БАЛАШИХА)

Категория	Земли населенных пунктов
Вид использования земли	административно-торговый комплекс
Цели использования	Промыленно-складской комплекс, Торгово-развлекательный комплекс
Направление (шоссе)	Горьковское
Область	Московская область
Район	Балашинский
Удаленность от МКАД	10 км км
Площадь	5.6 га Га
Стоимость за сотку	500 000 Р *
Правовой статус	Собственность

ID: 1759

* Стоимость не является публичной офертой и требует уточнения у менеджера компании

8 (495) 256 08 80 8 (905) 739-70-00

[Показать соседние](#)



Земля промышленного назначения в городе Балашиха 0,867 га

41 000 000 RUB

471 264 RUB за сотку

лот 19059

Местоположение

Балашиха, городской округ Балашиха,

Московская область

Шоссе: Щелковское

шоссе

От МКАД: 8 км

Площадь

Участка: 0.87 га

Цели использования:

Земли под производство

Фото Карта



Участок

Площадь: 0.87 га

Характеристики:

Ровный

Вид права: Собственность

Категория земли:

Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования:

для производственных нужд и
 подъездной дороги

Коммуникации

Электричество: По границе

Газ: Рядом

Водоснабжение: По границе

Описание

помещение под производство

Московская область, Балашихинский район, Балашиха городской округ, Балашиха, Железнодорожный, ул. Промышленная [Показать на карте](#)

85 000 000 руб.

28 333 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 4 / 4

Площадь: 3000,0 м²

Здание: административное

Тип договора: продажа объекта

Пропускная система: нет

Лифт: нет

Парковка: нет

Охрана: нет

Интернет: нет



Объект расположен в городе Железнодорожный, на ул. Промышленной, в промышленной зоне, на ~ 11 км от МКАД по Носовианскому шоссе, Земельный участок: 1,4 га, вид разрешенного использования - под производство полиэтиленовой пленки и пакетов. Участок огорожен бетонным забором, заасфальтирован, покрытие железобетонными плитами. Въезд автотранспорта на территорию предприятия осуществляется через автоматические ворота. Парковка автотранспорта возможна на организованной автостоянке перед административно-производственным корпусом и на внутренней территории предприятия. Земельный участок инженерно обеспечен электроэнергией, водоснабжением (водопроводная сеть подключена к существующей водопроводной сети, проходящей по улице Крупской в деревне Тениково), канализацией (хозяйственно-бытовая канализация подключена к городской канализационной сети с устройством приемной камеры, врезка произведена стальной трубой диаметром 100 мм, на которой установлены две задвижки и обратный клапан). Здание: административно-производственный корпус: общей площадью 3 008,3 кв.м, 4-этажное, год ввода в эксплуатацию 2003 год. Электричество 680 кВт. Здание имеет каркасную систему. Каркас представляет собой - стальные конструкции, сборные железобетонные колонны. Огорожающие конструкции в административной части: трехслойные (кирпич 250 мм, пенобетонный блок 200 мм, утеплитель 50 мм). Производственная часть: до отм. 3,0 м, трехслойная (кирпич 120 мм, утеплитель 50 мм, пенобетонные блоки 200 мм), выше отм. 3,0 м, стальной профилированный лист, утеплитель, гипсокартон. Покрытие кровли в административной части - рулонное, заполнение оконных проемов - металлопластиковые стеклопакеты. Деревянные заполнения - деревянные, металлопластиковые. Отделочные покрытия различные - олеолак обоями, окраска стен, облицовка керамической плиткой и пр. Общее техническое состояние основных несущих и ограждающих конструкций здания можно охарактеризовать, как, хорошее.

Представитель: ID 312234

[ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН](#)



Водный - новый квартал. Офис рядом с домом!

Офисы в действующем БЦ класса А Водный. Напрямую от Застройщика!

Офисы со свидетельствами от 150 м2.



ОАО «Российский аукционный дом»

Проводит аукцион по продаже лагеря «Буревестник», адрес: Московская область, с.Старая Ситья. Информация о торгах...

ТОП-5



zdanie.info > Продажа складов > Продажа производственных помещений в Москве и области > Продажа имущественного комплекса, м. Шоссе Энтузиастов

ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА, М. ШОССЕ ЭНТУЗИАСТОВ

лот № 14575



смотреть

3 из 3

увеличить



ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М²	С	€	ЦЕНА ВСЕГО	С	€
1 211 м²	Р 27 654			Р 33 489 000		

Продается имущественный комплекс (здание и участок), находящийся в собственности. Адрес: Электродная ул., д.2, стр.20. Ближайшая станция метро - Шоссе Энтузиастов.

Здание общей площадью 1 211,7 кв.м. 2-х этажное. Назначение: нежилое.

Земельный участок общей площадью 0,1755 га. Категория: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

Дополнительные характеристики

- ✓ Нужен ремонт / реконструкция
- ✓ Земельный участок 0,1755 га в собственности
- ✓ Этаж — 1-2 из 2

Складское помещение, 1200 м²

Размещено 18 апреля в 20:52 [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена **36 000 000 руб.**

Агентство **Александр**
на Avito с июня 2016

[8 926 445-54-01](tel:892644554401) [✉](#) Написать сообщение

Покалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город **Московская область, Реутов**

Адрес **Транспортная, 11**



Продам складское помещение 1200 м² в здании класса С

Срочно продается теплоскладское помещение 1047 кв. м (собственность, реконструкция в 2009 году) в-3 25 м, есть оидный блок + 150 кв. м. холодный склад на улице (не оформлен); земельный участок - 3609 кв. м. (собственность); эл-во - 50 кВт; водоснабжение - скважина; водотведение - центральная канализация; отопление - собственная котельная на соляре. В настоящее время сдано в краткосрочную аренду (11 мес), МАП - по запросу.

Номер объявления: 582319023

ТОП-5



Офисы в БЦ ВАРШАВКА Sky
 От 108 кв.м, Варшавское шоссе



Готовые офисы в ЮЗАО! Скидки!
 От 7,5 млн руб! От 125 тыс.р/м2.



Аренда офиса рядом с Кремлем
 Класс «А+», эксклюзивный



Офисы в САО от 4,6 млн рублей!
 От 28 кв.м со скидкой 10%!



Готовые офисы кл.«В+» в ЦАО!
 От 40 кв.м, от 135 тыс.р/м2

zdanie.info > Продажа складов > Продажа производственных помещений в Москве и области > Продажа ОСЗ под склад-производство в Подмоскowie, Егорьевское шоссе

ПРОДАЖА ОСЗ ПОД СКЛАД-ПРОИЗВОДСТВО В ПОДМОСКОВЬЕ, ЕГОРЬЕВСКОЕ ШОССЕ

лот № 3007



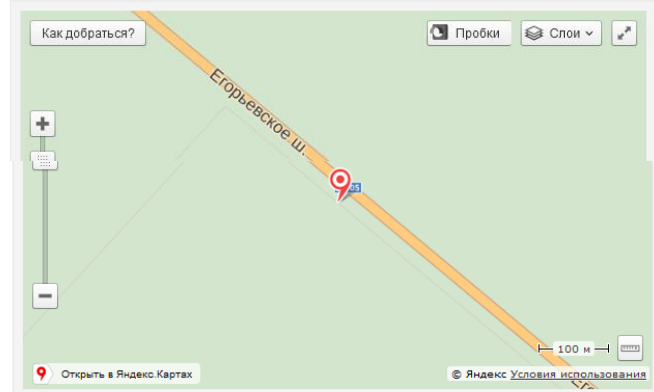
смотреть 1 из 4 @увеличить



ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М² \$ €	ЦЕНА ВСЕГО \$ €
4 500 м²	₽ 26 667	₽ 120 000 000

Продается двухэтажное отдельно стоящее здание под склад и производство на Егорьевском шоссе, 10 км от МКАД, п.Томлино Московской области. Площадь здания 4500 кв.м. Площадь земельного участка 30 соток. Вспомогательные административные помещения 250 кв.м. Электричество 100 кВА, возможно увеличение. Отопление, водоснабжение, канализация. Грузовой лифт. Охраняемая территория.

Объект на карте Показать объекты рядом



КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

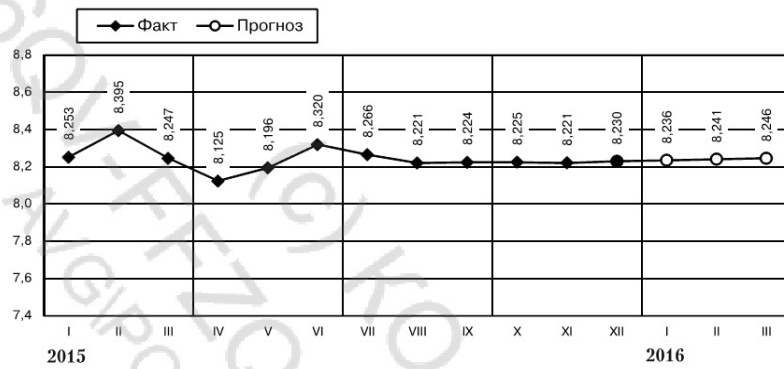
Компания: **МИЗЛЬ**
 Статус: Агентство недвижимости
 Вячеслав
 +7 (916) 241-93-91

Источники информации для расчета стоимости объекта оценки затратным подходом
2
 Строительно-монтажные работы

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением							
	нерудных и бетона	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)
	Класс конструктивных систем							
	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15
Северный район								
Республика Карелия *	0,905	1,006	0,962	1,045	0,928	1,117	0,977	0,831
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,001	1,097	0,983	1,126	1,049	1,147	1,054	0,927
Республика Коми (севернее Полярного круга)	1,221	1,337	1,198	1,372	1,279	1,398	1,285	1,129
Архангельская область (южнее Полярного круга)	0,974	1,069	0,997	1,051	1,001	1,177	1,026	0,931
Архангельская область (севернее Полярного кр.)	1,185	1,301	1,213	1,279	1,218	1,433	1,248	1,133
Вологодская область	0,807	0,897	0,796	0,932	0,830	0,889	0,831	0,763
Мурманская область *	1,296	1,314	1,242	1,218	1,202	1,352	1,331	1,190
Северо-Западный район								
г. Санкт-Петербург	0,967	1,021	0,979	1,082	1,002	1,054	1,114	1,000
Ленинградская область	1,079	1,094	1,065	1,175	1,104	1,125	1,236	1,139
Новгородская область	0,859	0,993	0,844	1,004	0,907	0,927	0,909	0,799
Псковская область	0,753	0,870	0,738	0,930	0,790	0,864	0,746	0,651
Центральный район								
Брянская область	0,755	0,814	0,750	0,886	0,788	0,782	0,752	0,663
Владимирская область	0,742	0,851	0,808	0,925	0,853	0,902	0,825	0,696
Ивановская область	0,757	0,862	0,794	0,937	0,844	0,895	0,833	0,687
Калужская область	0,762	0,875	0,826	0,972	0,837	0,892	0,852	0,687
Костромская область	0,715	0,794	0,741	0,839	0,762	0,789	0,733	0,650
г. Москва	1,226	1,158	1,221	1,279	1,231	1,262	1,356	1,344
Московская область	0,988	0,999	1,008	1,026	1,012	1,028	1,021	0,973

2.6. ПРОГНОЗ
 Прогноз индексов цен до марта 2016 г. на строительно-монтажные работы в среднем по России (без учета НДС)

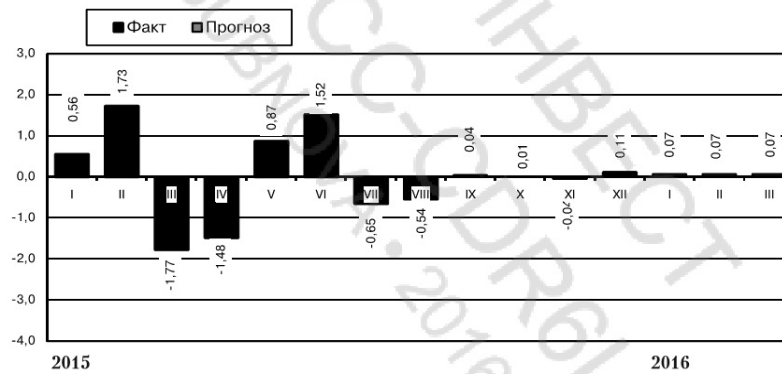
а) по сравнению с фактическими ценами на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)



2

Строительно-монтажные работы

ПРОГНОЗ МЕСЯЧНЫХ ТЕМПОВ ПРИРОСТА ЦЕН
 на строительно-монтажные работы до марта 2016 г., %/месяц



Приложение 2
(Документы Оценщика)



СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-191-085078/15 ОТ «22» ДЕКАБРЯ 2015Г.

«22» декабря 2015г.

г. Санкт-Петербург

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-191-085078/15 ОТ «22» ДЕКАБРЯ 2015Г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Прайм Эдвайс. Оценка» 197376, Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, д.23, лит.А, пом. 17-Н ИНН 7813601385 Телефон: (812) 718-35-34, факс: (812) 718-35-34
СТРАХОВЩИК:	Страховое публично-акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40 тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08 ИНН 7705042179
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «01» января 2016 года по «31» декабря 2016 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 101 000 000,00 (сто один миллион) Рублей.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	В соответствии с Договором №433-191-085078/15 ОТ «22» ДЕКАБРЯ 2015Г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге



Заместитель директора по корпоративному бизнесу
М.П.  В.Васильчикова Г.В./
Доверенности-переловис №4528153-191/15 от 02.09.2015г.





ОПОРА РОССИИ
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 0939

ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»

Является членом Некоммерческого партнерства
«Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных
Российским обществом оценщиков» с 17.11.2006 г.,
аккредитовано Российским обществом оценщиков 17.11.2006 г.,
Свидетельство № 1017/78-1111/06

Дата выдачи: 01.01.2015г.

ГОСТ Р
ИСО 9001

№ РОСС RU.ИФЭЗ.К00011

Дата выдачи: 15.06.2012 г.

Срок действия до: 15.06.2015 г.

Окончание действия: 31.12.2015г.



Президент НП «Партнерство» РОО
И. Л. Артемьев



НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью
«Прайм Эдвайс. Оценка»
(г. Санкт-Петербург)

ИНН 7813601385

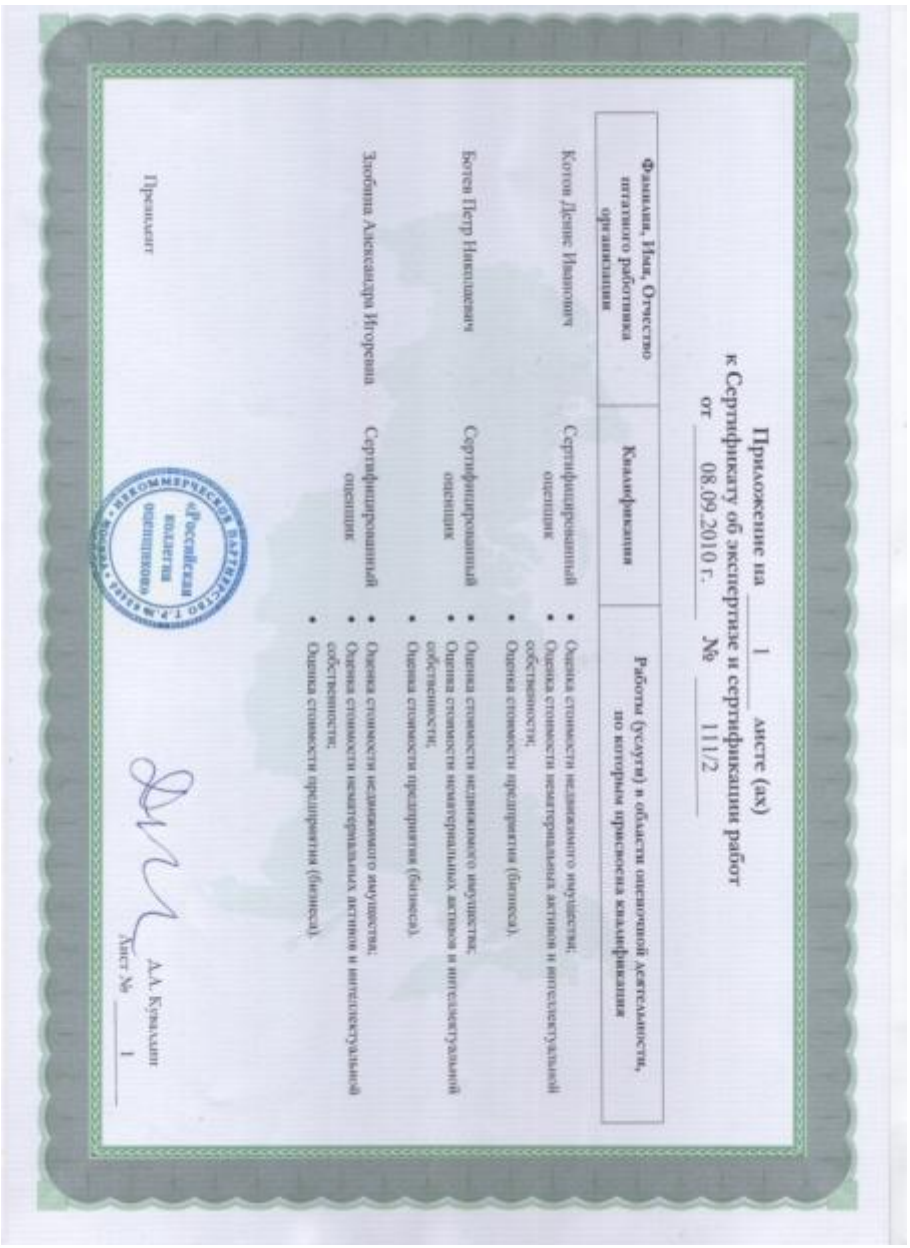
Является членом
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
«РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»

Москва, "11" октября 2007 года

Регистрационный № 78929



ПРЕЗИДЕНТ
Ю.В. ШКОЛЬНИКОВ



ПРАЙМ ЭДВАЙС
 КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ ГРУППА

УВЕДОМЛЕНИЕ

Общество с ограниченной ответственностью «Прайм Эдвайс. Оценка» (ООО «Прайм Эдвайс. Оценка») уведомляет Вас о завершении реорганизации Закрытого акционерного общества «Прайм Эдвайс. Оценка» (ЗАО «Прайм Эдвайс. Оценка») в форме преобразования его в Общество с ограниченной ответственностью «Прайм Эдвайс. Оценка» (ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»).

Общество с ограниченной ответственностью «Прайм Эдвайс. Оценка» (ООО «Прайм Эдвайс. Оценка») является полным правопреемником по всем правам и обязанностям Закрытого акционерного общества «Прайм Эдвайс. Оценка» (ЗАО «Прайм Эдвайс. Оценка»).

Реквизиты ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»:

Общество с ограниченной ответственностью "Прайм Эдвайс. Оценка"
 ООО "Прайм Эдвайс. Оценка"
 Limited Liability Company "Prime Advice. Appraisal"
 "Prime Advice. Appraisal" LLC
 ОГРН 1147847385730
 ИНН 7813601385
 КПП 781301001

Место нахождения (п. 2 ст. 54 ГК РФ): Российская Федерация, город Санкт-Петербург.
 Адрес (п. 3 ст. 54 ГК РФ): 197376, Российская Федерация, город Санкт-Петербург, улица Профессора Попова, дом 23, литер А, помещение 17-Н.

Расчетный счет: 4070281084800002684
 ОАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
 г. Санкт-Петербург
 к/счет 30101810900000000790
 БИК 044030790
 Генеральный директор Котов Денис Иванович

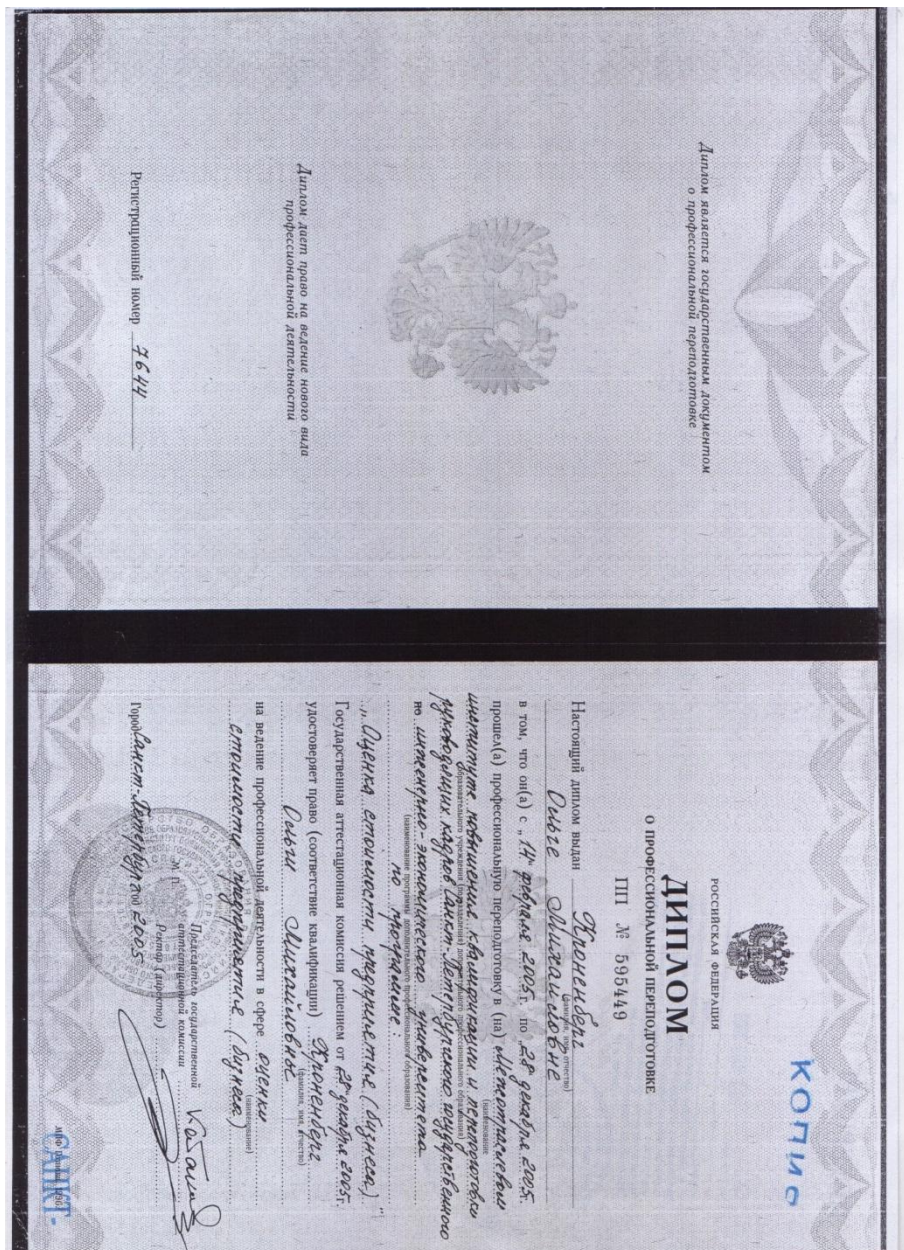
ООО «Прайм Эдвайс. Оценка» создано в результате реорганизации в форме преобразования Закрытого акционерного общества «Прайм Эдвайс. Оценка» (ЗАО «Прайм Эдвайс. Оценка»; ОГРН 1067847029910, ИНН 781333797) по решению внеочередного Общего собрания акционеров ЗАО «Прайм Эдвайс. Оценка», принятому 30 сентября 2014 года (Протокол от 30 сентября 2014 года).

ООО «Прайм Эдвайс. Оценка» зарегистрировано 06.11.2014 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу.

Генеральный директор



/ Котов Д.И. /





**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
 РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Кроненберг Ольги Михайловны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Кроненберг Ольга Михайловна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков за регистрационным № 001326

« 31 » октября 2007г.

Дата выдачи « 02 » апреля 2014г.

Президент саморегулируемой организации оценщиков



С.А. Табакова



РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР (ПОЛИС) №27850020-781147193410-134-001104
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 г. Санкт-Петербург, «28» августа 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «Росгосстрах» (ООО «Росгосстрах»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя директора филиала ООО «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области по корпоративному страхованию Куксинского Д.В., действующего на основании доверенности 462 от 26.03.2014 г., с одной стороны, и **Кроненберг Ольга Михайловна**, именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от «28» августа 2015 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах страховой суммы согласованные со Страховщиком судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

3.3. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.

3.4. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

	Страховая сумма, руб.
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000,00
4.2. Для судебных расходов и издержек:	100 000,00
4.3. Страховая сумма по договору страхования в целом:	30 100 000,00

4.4. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	30 000 000,00 руб.
--	--------------------

5. **СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 12 609,00 (Двадцать тысяч шестьсот девять) рублей 00 копеек.

6. **ФРАНШИЗА** (безусловная, по каждому страховому случаю): Не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00 часов 00 минут «05» сентября 2015 г. по 23 часа 59 минут «04» сентября 2016 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 4 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате единовременным платежом не позднее «16» сентября 2015 г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «28» августа 2015 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

Возобновление договора №27850011-781147193410-134-001230 от 28.08.2014г.

Условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.
 Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

 Кроненберг О.М.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН СТРАХОВЩИК:

ООО «Росгосстрах»
 140002, Московская область, г. Люберцы, улица Парковая д.3
Филиал в Санкт-Петербурге и Ленинградской области
 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 5., лит. А
 ИНН 5027089703, КПП 997950001
 Р/с 407018109900000000187 в ПАО «РГС Банк»,
 К/с 301018109900000000174, БИК 044579174
 Заместитель директора филиала
 по корпоративному страхованию

 Д.В. Куксинский

М.П. Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский

Центр Росгосстраха:
8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

СТРАХОВАТЕЛЬ: Кроненберг Ольга Михайловна

Адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, пр-т Энгельса, д. 139/21, кв. 369
 Паспортные данные: 4005 № 421120, выдан: 57 отделом милиции Выборгского района Санкт-Петербурга, 17.12.2004 г.

 Кроненберг О.М.

Приложение 3
(Документы, предоставленные Заказчиком)