

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	2
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	11
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
ВВЕДЕНИЕ	15
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
РАЙОННЫЙ АНАЛИЗ	27
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	31
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	45
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	45
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	49
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	49
ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	51
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	51
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	59
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	68
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	78
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ	80
ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	82
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	83
СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА.....	84
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ.....	85

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Общие сведения

Название	Значение
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности
Основание для проведения оценки:	Договор №71 от 15 декабря 2012 года
Объект оценки:	складской комплекс, назначение нежилое, общая площадь 940,1 кв.м., с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения склада строительных материалов и техники, общая площадь 8534 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, г.Люберцы, Ул.Люберецкая, д. ***
Оцениваемые права	право собственности
Собственник	ООО «***»
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	- все обременения, допущения и ограничения приведены в разделе «ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ»
Обременения, связанные с объектом оценки	Оценщик не располагает достоверными данными об имеющихся обременениях. Оценка произведена исходя из предположения, что таковые отсутствуют
Вид стоимости:	Рыночная и ликвидационная
Цель оценки:	определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	результаты настоящего исследования будут использоваться для кредитования и могут быть использованы для других целей
Местоположение:	Московская область, г.Люберцы, Ул.Люберецкая, д. ***
Остаточная балансовая стоимость объекта оценки:	данные отсутствуют в предоставленных документах
Дата осмотра объекта оценки:	15 декабря 2012 года
Дата обследования объекта оценки:	15 декабря 2012 года
Дата определения стоимости:	15 декабря 2012 года
Период проведения оценки:	15 декабря 2012 года - 24 декабря 2012 года
Дата составления отчета:	24 декабря 2012 года
Порядковый номер отчета:	№71/2453

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 2. Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Стоимость объекта оценки в рамках каждого из подходов, округленно, руб. вкл. НДС.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. вкл. НДС, округленно	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. не вкл. НДС
складской комплекс, назначение нежилое, общая площадь 940,1 кв.м., с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения склада строительных материалов и техники, общая площадь 8534 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, г.Люберцы, Ул.Люберецкая, д. ***	Затратный подход – 45 392 360; Сравнительный подход – 49 289 443; Доходный подход – 41 495 276.	45 000 000, в том числе земельный участок 37 658 000 (НДС не вкл.)	43 858 000, в том числе земельный участок 37 658 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 3. Результаты оценки ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб. вкл. НДС, округленно	Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб. не вкл. НДС
складской комплекс, назначение нежилое, общая площадь 940,1 кв.м., с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения склада строительных материалов и техники, общая площадь 8534 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, г.Люберцы, Ул.Люберецкая, д. ***	40 050 000, в том числе земельный участок 33 516 000 (НДС не вкл.)	39 016 000, в том числе земельный участок 33 516 000

Источник информации: расчеты Оценщика

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 4. Задание на оценку

Название	Значение
Основание для проведения оценки:	Договор №71 от 15 декабря 2012 года
Объект оценки:	складской комплекс, назначение нежилое, общая площадь 940,1 кв.м., с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения склада строительных материалов и техники, общая площадь 8534 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, г.Люберцы, Ул.Люберецкая, д.***
Имущественные права на объект оценки:	право собственности
Оцениваемые права:	право собственности
Собственник:	ООО «***»
Остаточная балансовая стоимость объекта оценки:	данные отсутствуют в предоставленных документах
Цель оценки:	определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	результаты настоящего исследования будут использоваться для кредитования и могут быть использованы для других целей
Обременения, связанные с объектом оценки	Оценщик не располагает достоверными данными об имеющихся обременениях. Оценка произведена исходя из предположения, что таковые отсутствуют
Вид стоимости:	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки:	15 декабря 2012 года
Срок проведения оценки:	15 декабря 2012 года - 24 декабря 2012 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<ul style="list-style-type: none"> - настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях; - отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме; - Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения; - мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились

результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;

- Оценщик не проводил какую-либо проверку характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра;

- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета. В таких обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:

1. третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с отчетом, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);

2. третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и что третья сторона не должна основываться на них;

3. третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.

4. органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;

- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;

- дополнительные ограничения, допущения и обременения указаны в задании на оценку (см. Приложенные документы в конце Отчета);

- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа, однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации;

- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Альянс-капитал г. Тула, ул. Луначарского, д. 1, оф. 805, тел.
+7(4872) 37-37-43. www.aliants-ocenka.ru

исследования;

- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;

- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;

- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;

- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;

- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;

- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку, копия которого содержится в Приложении;

- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Альянс-капитал г. Тула, ул. Луначарского, д. 1, оф. 805, тел.
+7(4872) 37-37-43. www.aliants-ocenka.ru

	<p>свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.</p> <ul style="list-style-type: none">- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной рыночной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.- в процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках аренды / продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях аренды / продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет арендной ставки /стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.- при проведении расчетов в рамках составления настоящего отчета оценщик использовал программное обеспечение «Microsoft Excel» 2003 года, в котором производится расчет с учетом округления полученных значений по правилам математического округления. Таким образом, при пересчете некоторых позиций, может возникать небольшая погрешность в расчетах, что допускается при использовании данного программного обеспечения и незначительно влияет на итоговый результат.
--	--

Источник информации: задание на оценку

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5. Сведения о Заказчике и об Оценщике

Наименование	Значение
Сведения о заказчике оценки	
Наименование	ООО «***»
Реквизиты	Фактический адрес: 109444, г.Москва, ул.Люберецкая, д.2 Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул. Люберецкая, д.15, стр.1. ИНН 777777736, КПП 77777701. ОГРН 10277777952 от 17.12.2007 г. р/с 4070281010000007771 в ОАО «Промсвязьбанк» г.Москва, к/с 301018104000000775, БИК: 04452555
Сведения об оценщике (ах)	
Фамилия, имя, отчество оценщика (ов)	Дрынкин Михаил Николаевич, Заварзин Максим Игоревич
Сведения о специалисте-оценщике	Отчет выполнен оценщиками: Дрынкиным Михаилом Николаевичем, имеющим высшее экономическое образование и профессиональную переподготовку по специализации "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (диплом о переподготовке серии ПП-I № 218775, выдан 01.04.2009 года Тульским государственным университетом), действительный Член Российского Общества Оценщиков (регистрационный номер в реестре оценщиков №005998).Общий стаж работы в области оценки более 3 лет. Состоит членом Российского общества оценщиков. Профессиональная ответственность застрахована в ОАО «ГСК «Югория», полис №59-000014-20/12 от 25.09.12 г. На сумму 5,0 млн.рублей. Заварзиним Максимом Игоревичем, имеющим высшее юридическое образование и профессиональную переподготовку по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса), НОУ «Московская финансово-промышленная академия», 2007 г., рег. № 0144 от 21.04.2007 г.), действительный Член Российского Общества Оценщиков (регистрационный номер в реестре оценщиков №003571). Общий стаж работы в области оценки более 3 лет. Состоит членом Российского общества оценщиков. Профессиональная ответственность застрахована в ОАО «ГСК «Югория», полис №59-000016-20/12 от 26.11.12 г. На сумму 5,0 млн.рублей.
Дополнительное страхование гражданской ответственности оценщиков ООО «Альянс-Капитал»	В соответствии с полисом №59-000019-20/12 от 10.12.2012 г., выданным ОАО «ГСК «Югория» застрахованы имущественные интересы работников ООО «Альянс-Капитал», связанные с риском возникновения ответственности по принятым на себя обязательствам дополнительного обеспечения обязанности оценщика возместить убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам. Страховая сумма 100,0 млн.рублей. Договор страхования заключен с 09.12.2012 г. По 08.12.2013 г.
Организационно-правовая форма юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Альянс-Капитал»



Основной государственный регистрационный номер	1107154026154
Дата присвоения ОГРН	19.11.2010 г.
Юридический адрес	300007, г. Тула, ул. Оборонная, д. 91, корп. 2, оф. 25
Фактический адрес	300002, г. Тула, ул. Луначарского, д. 1, оф. 805
Реквизиты ООО «Альянс-Капитал»	ОГРН 1107154026154 от «19» ноября 2010 г. ИНН/КПП 7107525613/710701001 р/счет 40702810008040090699 в ОАО АКБ «ПРОБИЗНЕСБАНК» к/счет 30101810600000000986 БИК 044525986

Источник информации: данные ООО «Альянс-Капитал», сведения, предоставленные Заказчиком

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета:

- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились в результате их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Оценщик не проводил какую-либо проверку характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.

В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:

1. третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с отчетом, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);

2. третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и что третья сторона не должна основываться на них;

3. третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.

4. органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;

- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- дополнительные ограничения, допущения и обременения указаны в задании на оценку (см. Приложенные документы в конце Отчета);
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа, однако оценщики не могут

гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации;

- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;

- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;

- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;

- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;

- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;

- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;

- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку, копия которого содержится в Приложении;

- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной рыночной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

- в процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках аренды / продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях аренды / продажи и реальной цене сделки, как

правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет арендной ставки /стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

- при проведении расчетов в рамках составления настоящего отчета оценщик использовал программное обеспечение «Microsoft Excel» 2003 года, в котором производится расчет с учетом округления полученных значений по правилам математического округления. Таким образом, при пересчете некоторых позиций, может возникать небольшая погрешность в расчетах, что допускается при использовании данного программного обеспечения и незначительно влияет на итоговый результат.



ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- В соответствии с Федеральным законом №157-ФЗ от 27 июля 2006 года оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является, поэтому в данной работе нами были применены следующие стандарты:

- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;

- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;

- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;

- Стандарты и правила оценочной деятельности Российского Общества Оценщиков (РОО).

ВВЕДЕНИЕ

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Целью оценки является определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Арендная плата – установленная в договоре аренды имущества годовая плата за пользование имуществом. Устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей.

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

Дата проведения оценки – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Действительный валовой доход – предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь арендной платы от неполной заполненности объекта и неуплаты по договорам.

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

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а так же воздействия внешних факторов.

Инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

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

Кадастровая стоимость объекта оценки – рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.



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

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке). Отчет содержит подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Оценочная деятельность – для целей Федерального закона №135- «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 г. (редакция от 05.02.2007 г.) под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Потенциальный валовой доход – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости её площадей без учета всех потерь и расходов. Потенциальный доход включает арендную плату со всех площадей, изменение платы в соответствии с договором и другие доходы от недвижимости.

Потери арендной платы – имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов, неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются по отношению к потенциальному валовому доходу и определяются для каждого местного рынка.

Право аренды означает (Гражданский кодекс РФ, часть 2, ст.606) предоставление арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. При этом, плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.



Право собственности означает (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст.209), осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Предпринимательская прибыль – прибыль застройщика (инвестора), величина наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании

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

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

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

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

Ставка дисконтирования – процентная ставка, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как отношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

Физический износ – является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.



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

Понятие «цена» характеризует сумму денег, полученную продавцом в результате продажи, либо выражает стоимостную ценность имущества, определенную сторонами сделки – обмену. Цена – это свершившийся факт. Стоимость – это предполагаемая цена, ожидаемая к получению в будущем.

Чистый операционный доход – рассчитывается как разность между действительным валовым доходом и операционными расходами и не учитывает налоговых выплат и платежей по обслуживанию кредита.

Экономический износ – потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

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

Операционные расходы – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода. Операционные расходы могут быть разделены на постоянные, переменные и расходы на замещение.

К постоянным расходам относятся расходы, которые не зависят от степени заполненности объекта и арендной платы за него.

К переменным расходам относятся те, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровня предоставляемых услуг. Для каждого вида собственности характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, однако основными являются: расходы на управление; заключение договоров аренды, коммунальные расходы (отопление, водоснабжение, газ, электричество); уборка помещений, эксплуатация и ремонт; содержание территории и автостоянки; обеспечение безопасности; маркетинг и реклама.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы) – такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые главным образом и формируют цены на недвижимость.

ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В нашем понимании результаты настоящего исследования будут использоваться для кредитования и могут быть использованы для других целей.

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка рыночной стоимости объекта инвестиционной деятельности проведена по состоянию на 15 декабря 2012 года, что совпадает с датой осмотра объекта оценки.



ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Последовательность определения стоимости включает в себя следующие этапы:

- Сбор данных по оцениваемому объекту. Сбор данных включает в себя осмотр оцениваемого объекта и прилегающей территории; беседа с собственником или его представителем. На этом этапе собирается и анализируется информация по оцениваемому объекту, его текущему и планируемому использованию, особенностях, характеристиках, местоположению и ближайшему окружению.
- Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе собираются и анализируются данные по экономическим, социальным, природным и иным факторам, потенциально оказывающим влияние на рыночную стоимость объекта в масштабах общего и локального местоположения.
- Сбор специальных данных и их анализ. На этом этапе собирается и анализируется информация, относящаяся к анализу соответствующего сегмента рынка, сопоставимым объектам, недавно проданным, предлагаемым к продаже или сдаваемым в аренду. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей информации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств недвижимости.
- Анализ наиболее эффективного использования. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость. Данное понятие выражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из существующего состояния и тенденций развития рынка.
- Составление отчета об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) и в федеральных стандартах оценки. При расчете рыночной стоимости объекта оценки была проанализирована возможность оценки рыночной стоимости за объект оценки с использованием Затратного, Доходного, Сравнительного подходов в соответствии с требованиями российских стандартов оценочной деятельности. Для применения Доходного подхода для определения рыночной стоимости нами была определена рыночная стоимость объекта оценки. На основе анализа полученных результатов по примененным подходам была определена окончательная рыночная стоимость оцениваемого объекта. Описание применяемых подходов и методов приведено в соответствующих разделах отчета. Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы по оценке, систематизирована и представлена в виде единого отчета с детальным изложением всех расчетов, выводов и заключений.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект представляет собой складской комплекс, назначение нежилое, общая площадь 940,1 кв.м., с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения склада строительных материалов и техники, общая площадь 8534 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, г.Люберцы, Ул.Люберецкая, д. ***.

Таблица 6. Внешний вид здания и земельного участка





Источник информации: визуальный осмотр Оценщика

Таблица 7. Внутренний вид помещений





Источник информации: визуальный осмотр Оценщика

Таблица 8. Характеристика объекта оценки

Название	Значение
Местонахождение объекта оценки	Московская область, г.Люберцы
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Собственник объекта оценки	ООО «***»
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Данные не представлены
Обременения, связанные с объектом оценки	Оценщик не располагает достоверными данными об имеющихся обременениях. Оценка произведена исходя из предположения, что таковые отсутствуют
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики	Технический паспорт БТИ инвентарный номер 124:039-13768 по состоянию на 28.01.2011 г.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют
Адрес объекта	Московская область, г.Люберцы, Ул.Люберецкая, д. ***

Плотность застройки	Низкая
Тип застройки окружения	Промышленные объекты
Основные параметры здания, в котором расположен оцениваемый объект	
Функциональное назначение	нежилое здание
Год постройки	2009 г.
Процент износа по данным технической документации	Данные отсутствуют в предоставленных документах
Процент износа по мнению Оценщика (экспертное мнение)	20%
Общая площадь здания, кв.м.	940,1
Группа капитальности	III
Этажность	1
Внешнее состояние здания	Хорошее
Основные конструктивные элементы	
Стены наружные:	Металлический каркас (сэндвич панели с утеплителем)
Перекрытия:	Отсутствуют
Инженерное оборудование и благоустройства	
центральное отопление:	нет
водопровод:	нет
горячее водоснабжение:	нет
канализация:	нет
электроснабжение:	есть
телефонные линии:	нет
Основные параметры оцениваемого объекта	
Текущее использование	Используется как производственно-складское помещение
Этаж	1
Общая площадь, кв.м.	940,1
Строительный объем, куб.м.	5937
Высота, м.	Ориентировочно 6,2
Отдельный вход в помещение	Есть
Состояние оцениваемого объекта	
состояние помещения:	Хорошее

Источник информации: техническая документация, визуальный осмотр и расчеты Оценщика

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

НА УЛУЧШЕНИЯ

В данной работе проводилась оценка права собственности на объект оценки. Объектом оценки является: складской комплекс, назначение нежилое, общая площадь 940,1 кв.м., с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения склада строительных материалов и техники, общая площадь 8534 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, г.Люберцы, Ул.Люберецкая, д. ***.

Правоудостоверяющие документы: свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО №176491 от 14.09.2012 г.

НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

В данной работе объектом оценки является складской комплекс, назначение нежилое, общая площадь 940,1 кв.м., с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения склада строительных материалов и техники, общая площадь 8534 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, г.Люберцы, Ул.Люберецкая, д. ***.



Правоудостоверяющие документы: свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО №176492 от 14.09.2012 г.

Подробное описание земельного участка приведено в таблицы 9.

Таблица 9. Описание земельного участка

ОПИСАНИЕ УЧАСТКА ЗЕМЛИ	
Имущественные права на объект оценка	Право собственности
Собственник	ООО «***»
Балансовая стоимость, руб.	Данные не представлены
Обременения, связанные с объектом оценки	Оценщик не располагает достоверными данными об имеющихся обременениях. Оценка произведена исходя из предположения, что таковые отсутствуют
Текущее использование	используется
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики земельного участка	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра) №77/501/100-580 от 16.11.2012 г.
Кадастровый (или условный) номер участка:	50:22:0010105:1
Кадастровая стоимость, руб.:	17896310,04
Местоположение:	Московская область, г.Люберцы, Ул.Люберецкая, д. ***
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения склада строительных материалов и техники
Площадь земельного участка, м2:	8534
Форма участка:	Многоугольник
Наличие инфраструктуры:	Сети электроснабжения
Подъезд:	Удобный, грунтовое покрытие
Рельеф места застройки:	Рельеф ровный
Риск затопляемости:	Не выявлен
Подземные воды:	Нет данных

Источник информации: техническая документация, визуальный осмотр и расчеты Оценщика

ИТОГ.

В Отчете проведена оценка рыночной стоимости права собственности на объект оценки.

Право собственности означает (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст.209), осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

**ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

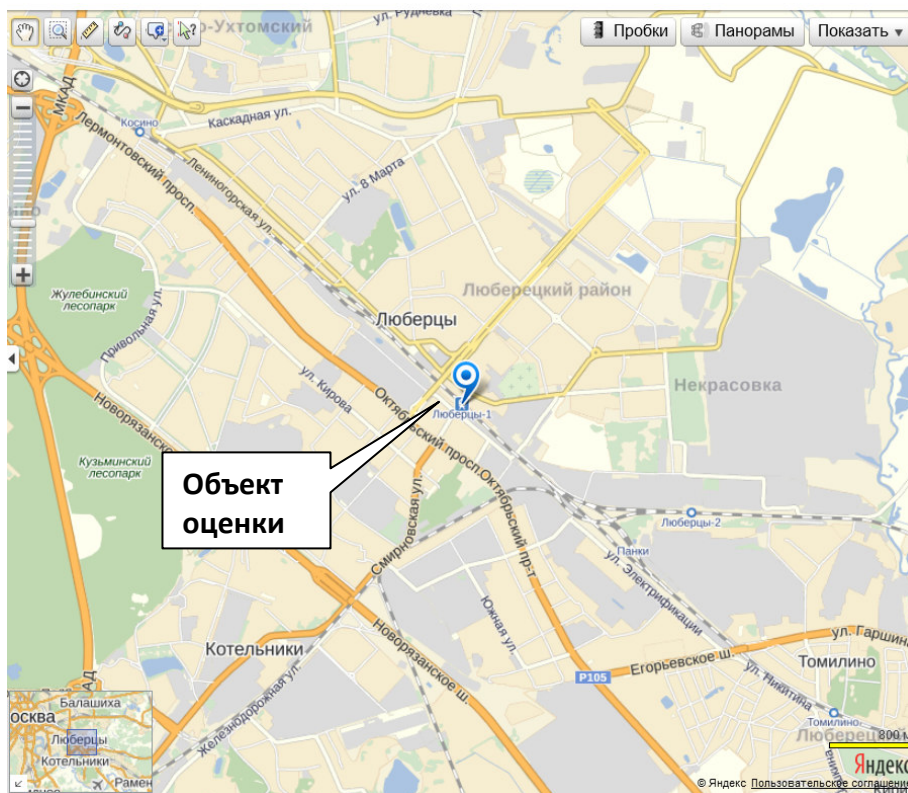
Таблица 10. Перечень документов

Название	Значение
Улучшения	
Правоудостоверяющие документы:	свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО №176491 от 14.09.2012 г., свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО №176492 от 14.09.2012 г.
Техническая документация:	Технический паспорт БТИ инвентарный номер 124:039-13768 по состоянию на 28.01.2011 г., Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №77/501/12-100580 от 16.11.2012 г.
Данные бухгалтерского учета:	Данные не предоставлены заказчиком
Прочие документы:	Задание на оценку

Источник информации: данные Заказчика

ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Местоположение объекта



Источник информации: www.yandex.ru

Таблица 11. Анализ местоположения

Название	Значение
Адрес	Московская область, г.Люберцы, Ул.Люберецкая, д. ***
Окружение	Промышленные объекты
Удаленность от ближайшей магистрали общегородского значения	Примыкает к ней
Инфраструктура района	развитая
Ближайшая магистраль общегородского значения	МКАД, ул. Кожуховская
Подъездные пути	организованные, грунтовая дорога

Источник информации: визуальный осмотр Оценщика

РАЙОННЫЙ АНАЛИЗ

Люберцы — город (с 1925 года) в России, административный центр Люберецкого района Московской области; единственный населённый пункт городского поселения Люберцы. Железнодорожный узел в 19 км к юго-востоку от Казанского вокзала.

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

Эту местность упоминают в писцовых книгах с 1621 года как деревню с двойным названием: Либерицы-Назарово. Название по именам владельцев: Назар из календарного Назарий и Либер (сравните с западно-славянскими Либор, Любор). От последнего имени образовалось Либеричи, затем Либерицы. С 1705 года село принадлежало А. Д. Меншикову, с середины XVIII века — принцу Карлу Петру Ульриху (будущему императору Петру III).

В какой-то мере будущее Люберец определила железная дорога. После пуска поездов до Коломны и Рязани население стало быстро расти, начала набирать обороты торговля, появилась индустрия. Вокруг образовались многочисленные дачные поселки, и со второй половины XIX века Люберцы — дачная местность. Промышленное развитие деревни связано со строительством завода паровых машин Томаса Пурдэ в начале XX столетия (с 1911 года — завод сельхозмашин «Нью-Йорк», один из крупнейших в то время в Европе).

Во время первой русской революции Люберцы были охвачены рабочими волнениями. Особенно выделялась боевая дружина во главе с машинистом-эсером Алексеем Ухтомским.

Статус города Люберцам присвоили в 1925 году, в 1934 году в состав Люберец были включены рабочие поселки Панки, Подосинки и дачный посёлок Михельсон, а в 84-м Москве были переданы их западная часть (микрорайоны Жулебино и Ухтомский) и рабочий посёлок Косино, включая микрорайоны Кожухово и НовоКосино.

Есть и иные сведения о возникновении поселения Люберцы. Одно из них гласит что поселение в данной местности появилось в 1623 году (последний юбилей города отмечался основываясь на этой дате возникновения поселения) и носило название село Хазарцево.

В ходе реализации Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (№ 131-ФЗ от 6 октября 2003 года, вступил в силу 1 января 2006 года) в Московской области были созданы муниципальные образования. В 2005 году был принят закон Московской области «О статусе и границах Люберецкого муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований». Было в частности образовано муниципальное образование «городское поселение Люберцы», в состав которого вошёл 1 населённый пункт — город Люберцы.

Площадь городского поселения — 5325 га. При этом площадь урбанизированной части — города Люберцы — 1287 га. Значительную часть территории муниципального образования занимает Томилинский лесопарк.

Муниципальное образование находится в западной части Люберецкого муниципального района, и граничит:

- с Раменским районом (на юго-востоке),
- с городским поселением Октябрьский (на юго-востоке),



- с городским поселением Томилино (на востоке южной части),
- с районом Некрасовка ЮВАО города Москвы (на востоке),
- с городским поселением Красково (на востоке северной части),
- с городским округом Балашиха (на северо-востоке),
- с районом Косино-Ухтомский ВАО города Москвы (на северо-западе),
- с районом Выхино-Жулебино ЮВАО города Москвы (на северо-западе),
- с городским округом Котельники (на юге северной части),
- с городским округом Дзержинский (на западе центральной части),
- с городским округом Лыткарино (на западе южной части и на юге).

[править]Органы власти

• Глава города Люберцы избирается гражданами на основании всеобщего равного и прямого избирательного права при тайном голосовании сроком на 5 лет.

• Администрация городского поселения — исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления.

• Совет депутатов — выборный представительный орган местного самоуправления. В его состав входят 25 человек.

Глава города Люберцы, глава администрации — Ружицкий Владимир Петрович. Избран 11 октября 2009 года.

Председатель совета депутатов — Антонов Сергей Николаевич.

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

В городе действуют около 25 промышленных предприятий. Наиболее широко представлены машиностроение и металлообработка, производство строительных материалов, деревообрабатывающая и пищевая промышленность. Крупнейшие предприятия:

• Вертолётный завод им. Камова (КБ и опытное производство. Именно здесь разработаны известные всему миру вертолёты Ка-50 «Чёрная акула» и Ка-52 «Аллигатор»)

• НПК «Совершенная механика», разместившаяся в нескольких цехах бывшего машиностроительного завода им. Ухтомского, проектирующая и выпускающая алюминиевые конструкции для промышленного остекления зданий

• АООТ «Торгмаш» выпускает технологическое оборудование для предприятий торговли

• Люберецкий комбинат строительных материалов и конструкций

• Объединение «Люберецкие ковры»

• Люберецкий краеведческий музей

• Кинотеатр «Киномакс» (бывший «Октябрь») (с марта 2011 года закрыт в связи с неуплатой за аренду помещения)

• Люберецкий городской Дворец Культуры

• Люберецкий спортивный стадион «Торпедо»

• Люберецкий авторемонтный завод

• Пенсионный Фонд г. Люберцы



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Альянс-капитал г. Тула, ул. Луначарского, д. 1, оф. 805, тел.

+7(4872) 37-37-43. www.aliants-ocenka.ru

- ГУП «Производственно-издательский комбинат ВИНТИ»
- Спорт клуб «АТЛАНТ»
- Клуб туризма «Любер».
- Атлетический зал «Титан»
- Дворец спорта «Триумф» (БК Триумф)
- Агентство недвижимости «Триумф»
- Книжная ярмарка (старый рынок)
- ТЦ «Светофор»
- ДОК-13 (Деревообрабатывающий Комбинат 13)
- ФГУ «Отраслевой научно-методический центр» (ОНМЦ)

Колледжи и техникумы среднего профессионального образования:

1. Люберецкий филиал Ярославского колледжа градостроительства (сейчас переименован в «Экономико-технологический колледж при МГГУ им. Шолохова»)[источник не указан 571 день];

2. Техникум Экономики и права МСПК;
3. Московский областной техникум отраслевых технологий;
4. Люберецкий медицинский колледж;

Высшие учебные заведения:

1. Институт горного дела им. Скочинского
2. Российская Таможенная академия;
3. Московский областной государственный институт физической культуры;
4. Российский государственный социальный университет (филиал);
5. Московский психолого-социальный институт (филиал);
6. Гуманитарный социальный институт;
7. Московский педагогический государственный университет (филиал);
8. Московская академия коммунального хозяйства и строительства (филиал);
9. Московский государственный университет культуры и искусств (филиал);
10. Российский государственный университет туризма и сервиса (филиал);
11. Современная гуманитарная академия (филиал);
12. Московский авиационный институт (государственный технический университет) (филиал);

Дополнительное образование:

1. Детский театр-студия «Диалог» Лицей № 42 (бесплатный кружок под руководством Коренюгина Андрея Павловича);
2. Детская художественная школа
3. Детская музыкальная школа № 4
4. Детская хореографическая школа
5. Детско-юношеская спортивная школа по футболу «Звезда»

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

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

К северу от города, на территории Люберецких полей располагается завод «Эколог», чья деятельность связана с уничтожением отходов биологического производства. По данным агентства Интерфакс, его деятельность влияет на



экологическую обстановку в Люберцах. Территория, на которой располагается завод, была передана в состав Москвы в 2011 году.

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

Основной транспортной магистралью города является Октябрьский проспект (часть автодороги Р105; бывшее Старорязанское шоссе). По южной окраине города также проходит федеральная автодорога М5 «Урал» (Новорязанское шоссе). Дорожная обстановка осложняется тем, что город разделён на несколько частей железными дорогами (Казанское и Рязанское направления, ответвления на Дзержинский и Лыткарино).

На территории города расположены четыре пассажирские станции и платформы Московской железной дороги: Ухтомская, Люберцы I, Люберцы II, Панки.

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

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

[править]Автомобильный транспорт

Город обслуживают автобусные маршруты ГУП «Мострансавто». В северной части города курсируют также автобусы ГУП «Мосгортранс».

Внутригородские автобусные маршруты:

- № 1 ст. Люберцы — Торговый центр — ст. Люберцы,
- № 2 ст. Люберцы — 115 квартал — ст. Люберцы,
- № 4 ст. Люберцы — ул. Космонавтов
- № 5 ст. Люберцы — ст. Панки,
- № 453 ст. Люберцы — плтф. Ухтомская (частично проходит по московскому району Косино-Ухтомский).

Единственный маршрут, связывающий Северные и Южные Люберцы, проходит по эстакаде через железную дорогу, — № 431 Люберцы (ул. 8 Марта) — Москва (м. «Выхино»).

Люберцы связаны с Москвой также многочисленными маршрутами автобусов, следующих до станций метро «Выхино» по Октябрьскому проспекту и «Кузьминки» по Новорязанскому шоссе из самих Люберец и из других городов и посёлков Московской области. Из Северных Люберец через район Косино-Ухтомский также следует автобусный маршрут № 501 Люберцы (м-н Турист) — Москва (м. «Выхино»).

Через Северные Люберцы также проходят маршруты московских автобусов в район Некрасовка, обслуживаемые ГУП «Мосгортранс»:

- № 722 10-я городская больница — м. «Выхино» (в Люберцах по Инициативной ул., Красногорской ул. и ул. Михельсона, обратно по Лениногорской ул.),
- № 723 Некрасовка — ст. Реутово (в Люберцах по Инициативной ул., ул. Митрофанова, ул. Попова, ул. Урицкого, ул. 8 Марта),
- № 726 Некрасовка — 2-й Красковский проезд (в Люберцах по Инициативной ул., ул. Митрофанова, ул. Попова, ул. Льва Толстого).

Источник информации: <http://ru.wikipedia.org/>



АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех методов оценки.

Для получения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

- **Юридическая правомочность.** Рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
- **Физическая возможность.** Рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
- **Экономическая приемлемость.** Рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
- **Максимальная эффективность.** Рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования проводится, как правило, в 2 этапа:

- для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки
- для застроенного земельного участка

В рамках настоящего исследования мы не проводили подробных расчетов для земельного участка как условно свободного, поскольку целью оценки является определение величины рыночной стоимости за существующие улучшения земельного участка, которыми являются производственно-складские помещения. Поэтому в рамках данной работы анализ НЭИ проводился только по этапу №2.

АНАЛИЗ НЭИ С УЧЕТОМ СУЩЕСТВУЮЩИХ УЛУЧШЕНИЙ

В данном случае объектом оценки является складской комплекс, назначение нежилое, общая площадь 940,1 кв.м., с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения склада строительных материалов и техники, общая площадь 8534 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, г.Люберцы, Ул.Люберецкая, д. ***.

Анализ на лучшее наиболее эффективное использование (ЛНЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки, то есть такое использование, которому соответствует максимальная объекта оценки.

Наилучшее использование имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Расчет рыночной стоимости необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Существуют особые случаи применения наилучшего и наиболее эффективного использования:

- единственное в своем роде использование; временное использование;
- использование, не являющееся наилучшим и наиболее эффективным;
- многофункциональное использование; - использование в спекулятивных целях и т.д.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного используют следующие критерии:

1) Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

2) Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

3) Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.

4) Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оценщик принимает во внимание то обстоятельство, что объект оценки расположен в черте населенного пункта в частном секторе. В связи с этим, объект оценки можно было использовать в качестве жилого дома.

Документы, устанавливающие права собственности на объект оценки, расположение, строительные характеристики объекта позволяют определить наиболее эффективный вариант применения оцениваемого объекта – использование земельного участка для эксплуатации жилого дома.

Рассмотрение различных вариантов использования объектов оценки.



Таблица 12. Анализ НЭИ

Наименование объекта оценки	Использование объекта оценки для целей производства продукции	Использование объекта оценки в качестве складских помещений	Использование объекта оценки в качестве торговых помещений	Использование объекта оценки для строительства жилого дома
Земельный участок	Наилучшее использование	Наилучшее использование	Юридически возможно, но нецелесообразно, поскольку необходимо проведение публичных слушаний для получения ненормативного акта органа местного самоуправления об изменении разрешенного вида использования земельного участка	Юридически возможно, но нецелесообразно, поскольку необходимо проведение публичных слушаний для получения ненормативного акта органа местного самоуправления об изменении разрешенного вида использования земельного участка
Здание	Наилучшее использование	Наилучшее использование	Юридически возможно, но нецелесообразно, поскольку необходимо проведение публичных слушаний для получения ненормативного акта органа местного самоуправления об изменении разрешенного вида использования земельного участка	Юридически возможно, но нецелесообразно, поскольку необходимо проведение публичных слушаний для получения ненормативного акта органа местного самоуправления об изменении разрешенного вида использования земельного участка

Источник информации: расчеты оценщика

Вывод: оценка объекта проводилась в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием – использование земельного участка для строительства промышленных объектов, т.е. при текущем использовании.

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основываясь на проведенном анализе НЭИ (стр. 301), наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является эксплуатация его в качестве производственно-складского помещения.

Ниже приведен анализ рынка производственно-складской недвижимости в Московской области.

АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Предложение

На конец II квартала 2012 г. общий объем качественных складских площадей Московского региона составил 6 803 тыс. м². В первом полугодии его прирост составил 4,3%, что соответствует 280,6 тыс. м² в абсолютном значении. Стоит отметить, что все введенные в эксплуатацию в 2012 г. складские комплексы соответствуют классу А. Стоит отметить значительный рост активности девелоперов на рынке складской недвижимости по сравнению с 2010–2011 гг., когда темпы строительства объектов многократно замедлились: за первое полугодие 2012 г. было введено в 4,26 и в 3,5 раз больше качественных площадей, чем за аналогичный период 2011 г. и 2010 г. соответственно.

Как и в последние два года, в первом полугодии 2012 г. наибольший объем нового предложения сконцентрирован на южном и юго-западном направлениях. Однако значительная доля нового предложения также пришлось на северное направление Московского региона, где ощущается наибольший дефицит качественных складских площадей. К примеру, здесь введена в эксплуатацию первая фаза в «Дмитровском логистическом парке» (девелопер — Ghelamco).

Также в 2012 г. было заявлено о строительстве более 15 складских проектов. В основном новые площади строятся на северном и южном направлениях. Помимо того, что о дальнейших планах развития заявляют крупнейшие девелоперы, такие как «ПНК-групп», Raven Russia, PGP, в настоящий момент анонсировали проекты по строительству логистических комплексов и компании, которые ранее не занимались складским девелопментом. Другой немаловажной тенденцией является возвращение рынка к докризисной практике, когда собственники складских комплексов заключают эксклюзивные договоры с консалтинговыми компаниями о сдаче в аренду или продаже своих площадей. Такая практика существовала в 2006-2007 гг., однако из-за кризиса не получила широкого распространения. В свете значительно возросшей строительной активности на рынке складской недвижимости мы ожидаем в будущем дальнейшего развития данного тренда.

За прошедшие шесть месяцев 2012 г. на рынке складской недвижимости была закрыта только одна крупная инвестиционная сделка: британский инвестиционный фонд Raven Russia приобрел логистический парк «Пушкино» (согласно данным участников сделки, сумма сделки составила \$215 млн). Это вызвано в первую очередь тем, что международные инвесторы сейчас занимают выжидательную позицию в связи с макроэкономической нестабильностью. Однако стоит отметить, что в настоящий

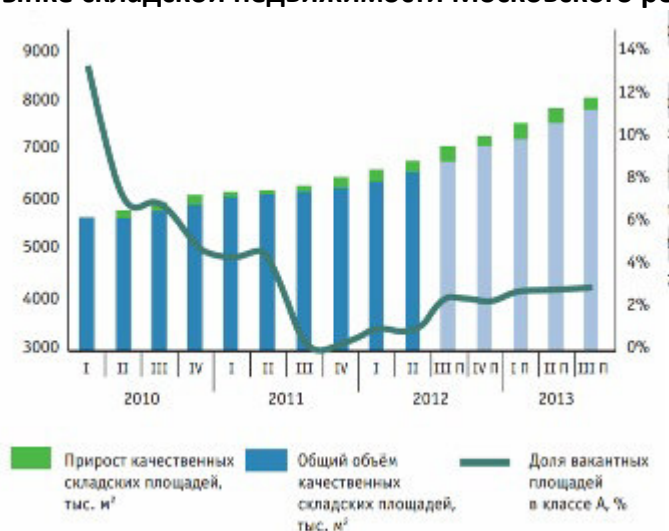


момент возможность инвестирования в складские проекты рассматривается рядом инвестиционных фондов, причем не только в столичных городах, но и в других регионах России. При этом наиболее интересными остаются по-прежнему Москва и Санкт-Петербург.

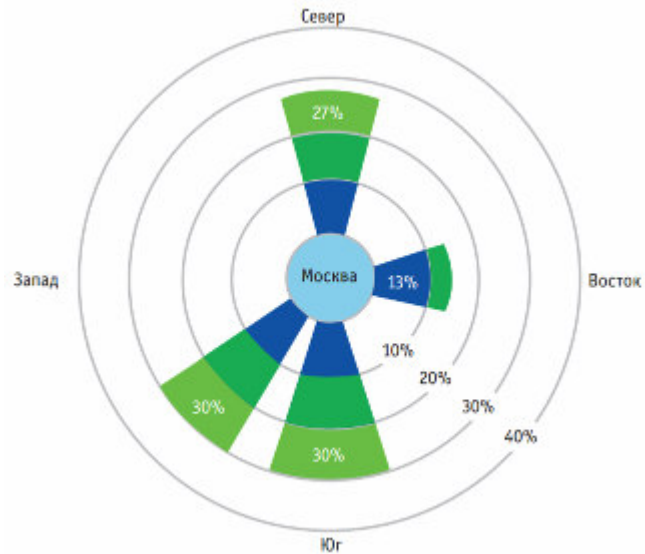
Основные складские проекты, введенные в эксплуатацию в первом полугодии 2012 г.

Название проекта	Класс	Девелопер	Площадь, м ²	Адрес
Внуково Логистик, корпуса 2, 3, 4, 5, 6	A	Тушино Пиво	49 950	Боровское ш., 17 км от МКАД
ПНК Внуково, здание 5	A	ПНК-Групп	32 800	Боровское ш., 20 км от МКАД
МЛП Подольск, здания 5,6	A	MLP	81 400	Симферопольское ш., 17 км от МКАД
Грюнштадт, фаза II	A	Грюнштадт	15 200	Ленинградское ш., 16 км от МКАД
Дмитровский логистический парк, здание 1	A	Ghelamco	61 000	Дмитровское ш., 30 км от МКАД
Север Авто	A	Север Авто	14 000	Носовихинское ш., 25 км от МКАД
Быково Инфрастрой. Корпус М	A	Инфрастрой Быково	20 500	Новорязанское ш., 19 км от МКАД

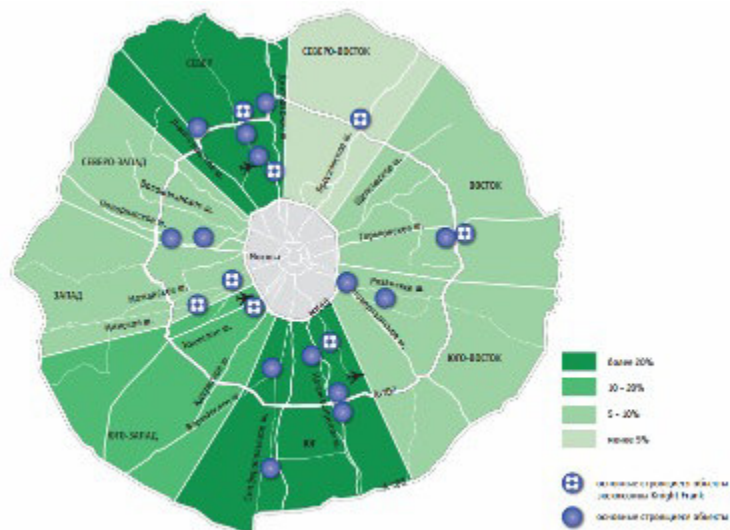
Объем, прирост качественных складских площадей и уровень вакантных площадей на рынке складской недвижимости Московского региона



Географическое распределение нового предложения, введенного в эксплуатацию в первом полугодии 2012 г.



Географическое распределение строящихся складских проектов в Московском регионе



Спрос

Общий объем поглощения на рынке складской недвижимости Московского региона по итогам первого полугодия 2012 г. достиг уровня 562 тыс. м², что на 8% больше, чем за аналогичный период 2011 г., когда общий объем сделок по аренде и покупке складских площадей составил 520 тыс. м². По итогам всего года, при сохранении стабильной макроэкономической ситуации, объем поглощения может значительно превзойти значения 2008-2011 гг. и превысить 1 100 тыс. м².

Таким образом, мы наблюдаем стабильный рост объема заключенных сделок с 2008 г. Это обусловлено, в первую очередь, значительным ростом активности логистических операторов. Доля сделок с их участием в первом полугодии 2012 г. составила 26,8% от общего объема заключенных сделок (по сравнению с 17,3% в 2011 г., и 12,0% в 2010 г.). Кроме того, активно развиваются компании, занимающиеся Интернет



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Альянс-капитал г. Тула, ул. Луначарского, д. 1, оф. 805, тел.
+7(4872) 37-37-43. www.aliants-ocenka.ru

- торговлей. Доля таких компаний в общем объеме сделок составила 12%. Учитывая темпы развития данного вида услуг в крупнейших городах России, стоит ожидать усиления активности с их стороны на рынке складской недвижимости в ближайшие годы.

Также продолжается рост доли сделок по покупке складских площадей – 24,4% в первом полугодии 2012 г. по сравнению с 15,5% и 4,9% в 2011 г. и 2010 г. соответственно. Средний размер сделки по покупке складских помещений составляет 25 400 м², и, стоит отметить, что заключаются они преимущественно в Москве и Санкт - Петербурге.



Одной из крупнейших сделок первого полугодия 2012 г. стала покупка складского блока компанией PRV Logistics в логистическом комплексе «ПНК-Внуково». Общая площадь — 32,8 тыс. м².

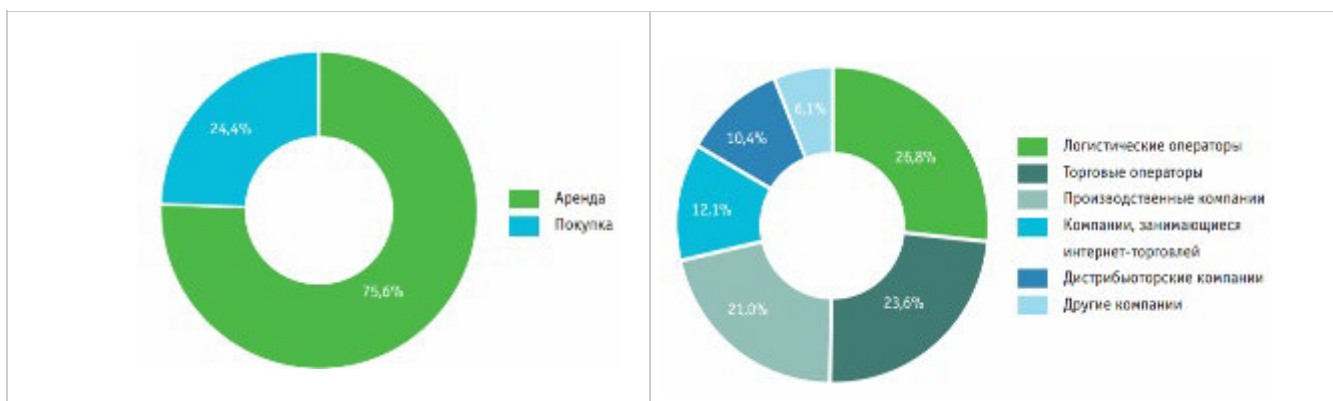
Общий объем заключенных сделок на территории Российской Федерации составил 665,8 тыс. м². Основная доля сделок традиционно сконцентрирована в московском регионе, и она растет: если в 2011г.

показатель был равен 71%, то в первом полугодии 2012 г. в Москве и Московской области было заключено более 84% от общего объема сделок рынка складской недвижимости России.

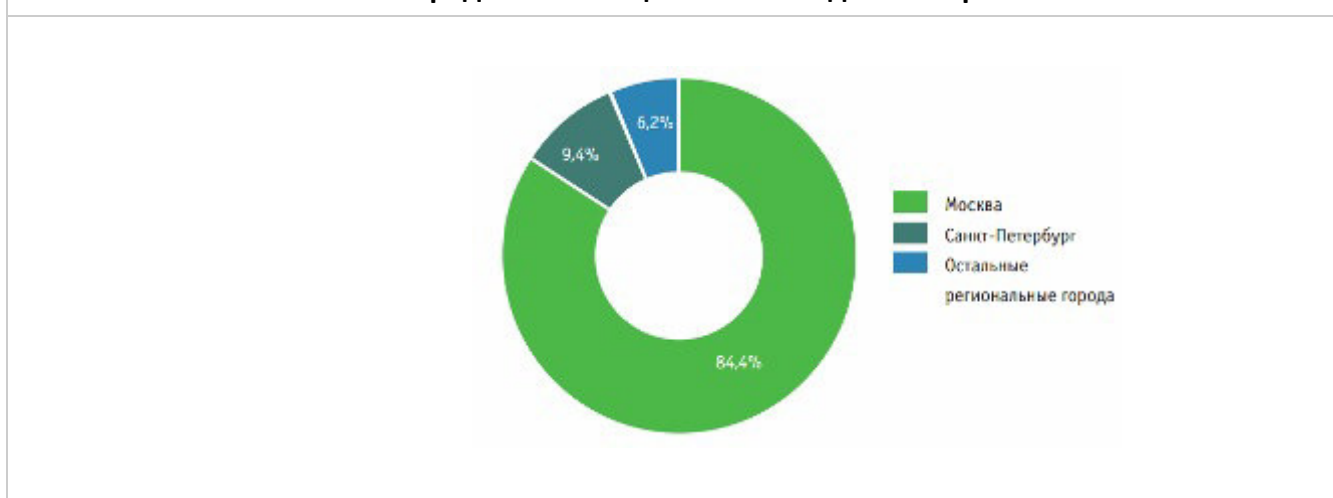
Распределение общего объема сделок по типу сделки

Распределение общего объема сделок по профилю арендаторов или покупателей





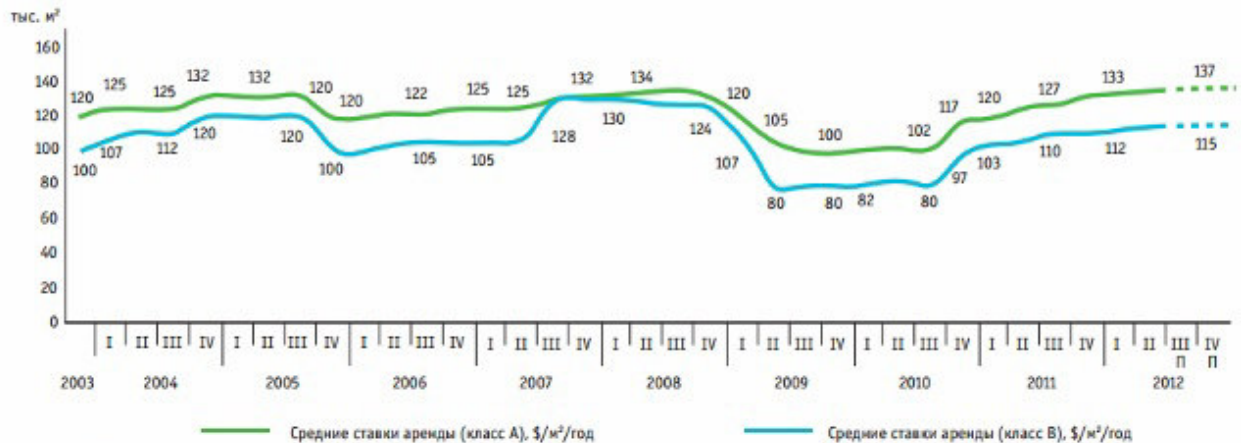
Распределение общего объема сделок по регионам



Коммерческие условия

Арендные ставки на рынке складской недвижимости Московского региона во II квартале также, как и в первые месяцы года, оставались стабильными. По состоянию на конец июня 2012 г. запрашиваемые ставки аренды в складских комплексах класса А варьируются в диапазоне 130-140 \$/м2/год (не включая НДС, операционные расходы и коммунальные платежи). Однако на рынке присутствуют уникальные проекты, расположенные вблизи МКАД, в тех направлениях, где дефицит качественных складских площадей ощущается наиболее остро. Запрашиваемые ставки аренды в таких проектах могут достигать 150 \$/м2/год (как, например, в складском комплексе «Саларьево» общей площадью 55 тыс. м2, располагающемся в 2 км от МКАД по Киевскому шоссе). Ставки аренды в объектах класса В варьируются в диапазоне от 110 до 120 \$/м2/год (triple net). Во многих случаях ставки на складские площади класса В номинируются в рублях и уже включают в себя операционные расходы и НДС, а в некоторых случаях и коммунальные платежи. В таких случаях они могут достигать 5 000-5 500 руб./м2/год.

Средние запрашиваемые арендные ставки в складских комплексах Московского региона



Операционные расходы находятся в диапазоне 25-45 \$/м²/год. Коммунальные платежи в большинстве качественных складских комплексов выплачиваются арендаторами по факту. Среднее значение составляет 7-12 \$/м²/год. Ставки капитализации оставались без изменения в течение первого полугодия 2012 г.; для качественных складских объектов средний показатель составляет 11%: в классе А – 10,5-11%, в классе В – 11-12,5%. Цена продажи складских площадей класса А варьируется в диапазоне от 1 200 до 1 400 \$/м², в классе В – от 900 до 1 300 \$/м².

Прогноз

Во второй половине 2012 г. мы ожидаем небольшой рост доли вакантных площадей до 2-3 % в связи с выходом на рынок большого количества новых проектов: только в III квартале 2012 г. ожидается ввод в эксплуатацию около 300 тыс. м² качественных складских площадей. Всего же до конца 2012 г., согласно оценкам, предложение увеличится не менее чем на 480 тыс. м². Таким образом, 2012 г. станет рекордным за последние три года по объему сданных в эксплуатацию площадей. При сохранении текущей макроэкономической ситуации темпы строительства также будут оставаться высокими в 2013-2014 гг. Уже сейчас строится или проектируется более 2 млн м² качественных складских площадей. Спрос будет сохраняться на достаточно высоком уровне – по итогам 2012 г. общий объем сделок может превысить 1 100 тыс. м². Также прогнозируется, что доля сделок по покупке складских блоков будет продолжать расти и составит более 30% по итогам всего 2012 г. До конца 2012 г. мы не ожидаем изменений в части коммерческих условий аренды: ставки аренды на склады класса А будут находиться на уровне 135-140 \$/м²/год. Возможна небольшая коррекция с учетом инфляции. Стоимость покупки будет оставаться на уровне 1 200-1 500 \$/м².

Основные выводы

- До конца 2012 г. будет сдано в эксплуатацию не менее 480 тыс. м² новых складских площадей (помимо 280 тыс. м², вышедших на рынок за первые шесть месяцев). Таким образом, 2012 г. может стать рекордным за последние три года по объему сданных в эксплуатацию площадей.



• Рынок возвращается к докризисной практике, когда собственники складских комплексов заключают с консалтинговыми компаниями эксклюзивные договоры о сдаче в аренду или продаже своих площадей.

Источник информации: <http://blizservice.ru/obzor-ryinka-proizvodstvenno-skladskoj-nedvizhimosti-g.-moskva-za-pervoe-polugodie-2012-g/>

Условия большинства сделок с недвижимостью носят конфиденциальный характер. Появляющаяся в прессе информация о стоимости сделок относится, прежде всего, к муниципальной или областной собственности. Условия таких сделок зачастую носят не рыночный характер (проведены без должного маркетинга или совершены в интересах конкретного лица). Поэтому в качестве наиболее адекватных источников информации, характеризующей состояние рынка земли, можно считать публичные предложения о продаже земельных участков идентичного разрешенного использования либо о продаже иных земельных участков, в отношении которых действующим законодательством Российской Федерации допускается перевод в нужную категорию земель. При анализе таких предложений следует иметь в виду, что они, как правило, не содержат подробного описания состояния участков, его рельефа, наличия коммуникаций. Неизвестной является также типичная величина скидок, о которых удается договориться сторонам сделок. У эксперта имеется неподтвержденная документами информация агентства. Обычно в процессе переговоров покупателей и продавцов происходит незначительное уторговывание. Данная информация получается из обзоров рынка недвижимости, публикуемых ведущими агентствами недвижимости и аналитическими агентствами, такими как АН ИНКОМ-Недвижимость (тел. 7 (495) 363-10-10) и АН МИАН (тел. 8 (495) 974-62-62). В результате консультаций со специалистами, работающими на данном сегменте рынка (компания «ИНКОМ-недвижимость» филиал Академический, эксперт отдела коммерческой недвижимости Рыбакова Елена тел.363-08-43). Корректировка на уторговывание для купли-продажи и аренды для коммерческой недвижимости принята равной (-2%).

Диапазон цен предложений по купле-продаже на аналогичные здания колеблется в Московской области в пределах от 20 000 до 70 000 рублей за м² в зависимости от ценообразующих факторов, диапазон цен по аренде на аналогичные здания колеблется в Московской области в пределах от 300 рублей и выше за м² в зависимости от ценообразующих факторов.

Типичные продавцы данного типа недвижимости: агентства недвижимости, физические и юридические лица.

Типичные покупатели: Спрос на недвижимость данного типа сформирован, главным образом, физическими лицами.

Срок экспозиции аналогичных помещений по данным аналитических обзоров рынка недвижимости и опросу агентств недвижимости составляет от 3-х мес. до 1,5 лет.

Результаты анализа рынка и основные ценообразующие факторы приведены в таблицах 13,14.

Таблица 13. Анализ рынка предложений по продаже аналогичных зданий

Место расположения	Текущее использование	Описание аналога (состояние, коммуникации, права на ЗУ)	Площадь, м2	Стоимость, руб	Стоимость, руб/м2	Статус цены	Дата предлож	Источник информации
Московская область, Подольск	Производственно-складское	Производственно-складское здание, общей площадью 1700 кв.м. Состояние удовлетворительное. Объект расположен на земельном участке 10000 кв.м. Вид права: собственность. Все коммуникации.	1700,0	80000000,0	47059	предложение	15.12.12	http://www.cian.ru/showphoto.php?id_office=830456
Московская область, г. Реутов, Транспортная улица	Производственно-складское	Производственно-складское здание, общей площадью 2350 кв.м. Состояние удовлетворительное. Объект расположен на земельном участке 3040 кв.м. Вид права: собственность. Все коммуникации	2350,0	130000000,0	55319	предложение	15.12.12	http://www.cian.ru/showphoto.php?id_office=862548
Московская область, г. Реутов	Производственно-складское	Производственно-складское здание, общей площадью 2300 кв.м. Состояние удовлетворительное. Объект расположен на земельном участке 3000 кв.м. Вид права: собственность. Коммуникации: все коммуникации	2300,0	150000000,0	65217	предложение	15.12.12	http://www.cian.ru/showphoto.php?id_office=869786
Московская область, г. Балашиха, ж.д. станция Балашиха	Производственно-складское	Производственно-складское здание, общей площадью 750 кв.м. Состояние удовлетворительное. Объект расположен на земельном участке 1633 кв.м., земельный участок в аренде на 49 лет. Вид права: собственность. Коммуникации: не подключены	750,0	39000000,0	52000	предложение	15.12.12	http://www.cian.ru/showphoto.php?id_office=843086

Таблица 14. Анализ рынка предложений по аренде аналогичных зданий

Месторасположение	Текущее использование	Описание состояния аналога	Арендная площадь, м2	Арендная плата, руб/мес	Условия аренды	Удельный вес, %	Дата предлож	Источник информации
Московская область, Котельники, Железнодорожная улица	Производственно-складское	Производственно-складское отдельностоящее капитальное здание. Электроснабжение. Рабочее состояние	500,0	200000,0	чистая	25,0%	15.12.12	http://www.cian.ru/showphoto.php?id_office=761410
Московская область, Красногорск	Производственно-складское	Производственно-складское отдельностоящее капитальное здание. Электроснабжение. Рабочее состояние	514,0	250000,0	чистая	25,0%	15.12.12	http://www.cian.ru/showphoto.php?id_office=760900
Московская область, поселок Развилка	Производственно-складское	Производственно-складское отдельностоящее капитальное здание. Электроснабжение. Рабочее состояние	680,0	278800,0	чистая	25,0%	15.12.12	http://www.cian.ru/showphoto.php?id_office=875330
Московская область, г. Балашиха, ж.д. станция Балашиха	Производственно-складское	Отдельностоящее капитальное здание (свободное назначение). Электроснабжение. Рабочее состояние	750,0	320000,0	чистая	25,0%	15.12.12	http://www.cian.ru/showphoto.php?id_office=843091

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ В ЯНВАРЕ-СЕНТЯБРЕ 2012 ГОДА

В Минэкономразвития и торговли КБР подведены итоги социально-экономического развития республики за 9 месяцев 2012 года.

Как сообщила главный специалист-эксперт отдела макроэкономики министерства экономического развития и торговли КБР Залина Каирова, объем отгруженных товаров за 9 месяцев 2012 года собственного производства, выполненных работ и услуг по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства» и «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» составил 28820,9 млн. рублей, индекс промышленного производства по отношению к январю - сентябрю 2011 года – 125%.

Полезных ископаемых отгружено на сумму 45,7 млн. рублей, индекс промышленного производства составил 119,1% к январю - сентябрю 2011 года.

Обрабатывающие производства отгрузили продукции на сумму 22988,3 млн. рублей, индекс промышленного производства составил 128,3 % к уровню январю - сентябрю 2011 года.

Произведено и распределено электроэнергии, газа и воды» на 5786,9 млн. рублей, индекс промышленного производства – 113,2 % к уровню января - сентября 2011 года.

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозтоваропроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, население) в январе - сентябре 2012 года в действующих ценах, по расчетам, составил 21355,1 млн. рублей, или 105% в сопоставимой оценке к уровню января -сентября 2011 года.

В ходе уборки урожая в сельскохозяйственных организациях республики на 1 октября 2012 намолочено зерна – 231,4тыс. тонн, собранно овощей - 248,1тыс. тонн, накопано картофеля-210,8 тыс. тонн, намолочено семян подсолнечника-22,7 тыс. тонн.

В хозяйствах всех категорий поголовье крупного рогатого скота составило 275 тыс. голов (на 9,5 % больше по сравнению с уровнем предыдущего года), в том числе коров – 133,4 тыс. (на 10,8 % больше), свиней – 54,2 тыс., овец и коз – 410,9 тыс.

На хозяйства населения приходилось: 69,9% поголовья крупного рогатого скота, 73,0% – коров, 13,1% – свиней, 54,7% – овец и коз.

В хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 60,7 тыс. тонн, молока – 313,4 тыс. тонн, яиц – 140,7 млн. штук или соответственно 109,9%, 111,9% и 100,2% к уровню предыдущего года.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» составил 3203 млн. рублей, или 105% к уровню сентября 2011 года.

В январе - сентябре 2012 года сдано в эксплуатацию 1333 квартир, в том числе в сельской местности – 425. Общая площадь введенного жилья составляет 178,6 тыс. кв. метров, или 102,2% к аналогичному периоду 2011 года. В сельской местности введено 45,1 тыс. кв. метров, что на 8,1 % меньше чем в январе - сентябре 2011 года.



Оборот розничной торговли в январе - сентябре 2012 года составил 56389 млн. рублей, что в товарной массе на 6 % больше, чем в январе - сентябре 2011 года.

В структуре оборота розничной торговли сохранилась положительная тенденция превышения удельного веса непродовольственных товаров (52,1%) над продовольственными (47,9%).

Пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий реализовано населению на 27002млн. рублей, непродовольственных товаров – на 29387 млн. рублей, в товарной массе соответственно 107,2% и 104,9% к январю - сентябрю 2011 года.

Объем платных услуг населению составил 13331,8 млн. рублей, что в сопоставимых ценах соответствует 106,4% к уровню прошлого года.

Среднемесячная заработная плата по оценке составила 15630 рублей.

Источник информации: <http://www.president-kbr.ru/kbr/news/economy-business/5813--2012-.html>



МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости, подлежащего оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемых объектов.

Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости используются три подхода к оценке:

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

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости объекта оценки.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта определяется тем, за какую цену он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом

- Изучение состояния и тенденций развития рынка недвижимости и того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, которые были проданы недавно.
- Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам;
- Анализируется собранная информация, и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.
- Выбирается метод сравнительного подхода в зависимости от используемой информации.

В данном Отчете мы использовали метод сравнения продаж, как наиболее объективный, что связано с высокой развитостью рынка коммерческой недвижимости в регионе.

- Вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.
- Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.



Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый; сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов сопоставимых по характеристикам, к оцениваемому объекту.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения - при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- **Права на недвижимость.** В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение, пользование и распоряжение имуществом. Разница между оцениваемой недвижимостью и объектом, сопоставимым по характеристикам, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Различные права имеют различную стоимость.
- **Условия финансирования.** Если условия финансирования сделки купли - продажи объекта недвижимости нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.
- **Условия и время продажи.** То же самое можно сказать применительно к условиям самих продаж. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь. Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для

внесения поправки на данную характеристику в цену продажи аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

- **Местоположение.** Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

- **Физические характеристики.** Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая, либо экономическая единица.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:

- Процентные относительные;
- Процентные абсолютные;
- Стоимостные относительные;
- Стоимостные абсолютные.

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки:

- **Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м),** изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

- **Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом,** изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:



- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.



ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход актива посредством количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный актив будет приносить в течение прогнозного периода времени. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления дисконтируются на дату оценки, и производится капитализация дохода от продажи объекта в конце прогнозного периода.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости традиционно выделяют два основных метода (или две группы методов, в зависимости от степени детализации): метод капитализации и метод дисконтирования. Основное содержание обоих методов составляет прогнозирование того, что называют «будущими доходами» и их преобразование в показатель текущей (приведенной) стоимости. Главное различие между методами заключается в том, что при капитализации берется так называемый репрезентативный доход (в роли этого дохода для объекта недвижимости выступает чистый операционный доход) за один временной период (как правило, год), который преобразуется в стоимость путем деления на плату капитализации. Необходимым и обязательным условием применения метода капитализации является допущение о том, что в обозримом будущем доходы от эксплуатации объекта недвижимости останутся стабильными или примерно на одном уровне.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход к оценке - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для создания права на актив или его копию.

Затратный подход основан на предпосылке, что благоразумный покупатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем той, которая обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшений с учетом компенсации за его активность и принятые риски.

Применение затратного подхода к оценке может быть представлено в виде следующего укрупненного алгоритма:

- расчет рыночной стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- рассчитать рыночную стоимость объекта аренды затратным и/или сравнительным подходами, согласовав между собой полученные результаты;
- определить коэффициент капитализации для чистого операционного дохода;
- рассчитать требуемый чистый операционный доход (ЧОД) от объекта аренды умножением рыночной стоимости на коэффициент капитализации;
- определить величину операционных расходов (ОР), включенных в арендную плату согласно условиям аренды, принятым в расчетах. В общем случае, если в предполагаемых условиях аренды прямо не указано иное, должны быть учтены:
- налог на имущество – согласно действующему законодательству;

- затраты на страхование объекта, согласно действующим на данном рынке тарифам;
- минимальные расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги (та часть расходов на управление, бухгалтерские и юридические услуги, которая может быть отнесена на постоянные издержки, то есть не зависит от загрузки объекта, но которой нельзя избежать);
- платежи за землю (аренда или налог за часть земельного участка, которая может быть отнесена к объекту аренды);
- отчисления в фонд отложенного ремонта (фонд замещения, отчисляемый на последний капитальный ремонт, ремонт кровли, фасадов, замену крыльца и прочие работы, которые происходят редко, но стоят дорого).
- определить требуемый действительный валовой доход (ДВД) от объекта аренды, как сумму требуемого ЧОД и учтенных ОР;
- определить прочие возможные доходы;
- определить возможные потери от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате;
- определить требуемый потенциальный валовой доход (ПВД) от объекта аренды как сумму требуемого ДВД и возможных потерь от недогрузки и неплатежей за вычетом возможных прочих доходов от объекта аренды;
- определить арендную ставку за объект аренды как отношение ПВД к общей площади объекта аренды.



ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта определяется тем, за какую цену он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом

- Изучение состояния и тенденций развития рынка недвижимости и того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, которые были проданы недавно.
- Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам;
- Анализируется собранная информация, и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.
- Выбирается метод сравнительного подхода в зависимости от используемой информации.

В данном Отчете мы использовали метод сравнения продаж, как наиболее объективный, что связано с высокой развитостью рынка производственно-складского сегмента в регионе.

- Вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.
- Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый; сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих



корректировок для приведения объектов сопоставимых по характеристикам, к оцениваемому объекту.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения - при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- **Права на недвижимость.** В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение, пользование и распоряжение имуществом. Разница между оцениваемой недвижимостью и объектом, сопоставимым по характеристикам, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Различные права имеют различную стоимость.
- **Условия финансирования.** Если условия финансирования сделки купли - продажи объекта недвижимости нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.
- **Условия и время продажи.** То же самое можно сказать применительно к условиям самих продаж. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь. Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.
- **Местоположение.** Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.
- **Физические характеристики.** Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся

данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая, либо экономическая единица.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:

- Процентные относительные;
- Процентные абсолютные;
- Стоимостные относительные;
- Стоимостные абсолютные.

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки:

- Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.
- Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Обоснование выбора аналогов

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта достигается при его использовании в качестве производственно-складского помещения, поэтому в качестве аналогов нами были выбраны преимущественно объекты, которые целесообразно и экономически выгодно использовать по такому же назначению, как и оцениваемый объект.

Единицей сравнения является стоимость одного квадратного метра общей площади (руб./кв.м.).

Порядок расчета приведен ниже:

Таблица 15. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения				
		оцениваемый	1	2	3	4
Местоположение объекта		Московская область, г.Люберцы, Ул.Люберецкая, д. ***	Московская область, Подольск	Московская область, г. Реутов, Транспортная улица	Московская область, г. Реутов	Московская область, г. Балашиха, ж.д. станция Балашиха
Описание объекта		Складской комплекс, назначение нежилое, общая площадь 940,1 кв.м. Состояние удовлетворительное. Объект расположен на земельном участке 8534 кв.м. Вид права: собственность. Коммуникации: свет. Состояние хорошее.	Производственно-складское здание, общей площадью 1700 кв.м. Состояние удовлетворительное. Объект расположен на земельном участке 10000 кв.м. Вид права: собственность. Все коммуникации.	Производственно-складское здание, общей площадью 2350 кв.м. Состояние удовлетворительное. Объект расположен на земельном участке 3040 кв.м. Вид права: собственность. Все коммуникации	Производственно-складское здание, общей площадью 2300 кв.м. Состояние удовлетворительное. Объект расположен на земельном участке 3000 кв.м. Вид права: собственность. Коммуникации: все коммуникации	Производственно-складское здание, общей площадью 750 кв.м. Состояние удовлетворительное. Объект расположен на земельном участке 1633 кв.м., земельный участок в аренде на 49 лет. Вид права: собственность. Коммуникации: не подключены
Вид использования на дату продажи		Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Цена	руб.		80 000 000	130 000 000	150 000 000	150 000 000
Статус цены			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на статус цены	%		-2%	-2%	-2%	-2%
Цена после корректировки	руб.		78 400 000,0	127 400 000,0	147 000 000,0	39 000 000,0
Общая площадь объекта	м2	940,10	1 700,0	2 350,0	2 300,0	750,0
Площадь земельного участка	м2	8 534,0	10 000,0	3 040,0	3 000,0	1 633,0
Имеющиеся права на земельный участок		собств-ть	собств-ть.	собств-ть.	собств-ть.	собств-ть.
Единицы сравнения						
Цена за ед. общей площади	руб./м2		46 117,6	54 212,8	63 913,0	52 000,0
Первая группа корректировок						
Цена продажи:	руб.		46 117,6	54 212,8	63 913,0	52 000,0
Имеющиеся права на улучшения		собств-ть	собств-ть	собств-ть	собств-ть	собств-ть
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Имеющиеся права на земельный участок		собств-ть	собств-ть	собств-ть	собств-ть	собств-ть
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки			46117,6	54212,8	63913,0	52000,0
Условия финансирования		оплата единовр.	оплата единовр.	оплата единовр.	оплата единовр.	оплата единовр.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки			46 117,6	54 212,8	63 913,0	52 000,0
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки			46117,6	54212,8	63913,0	52000,0
Условия рынка (время продажи)		15.12.2012	15.12.2012	15.12.2012	15.12.2012	15.12.2012
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки			46117,6	54212,8	63913,0	52000,0

Вторая группа корректировок						
Местоположение		удовлетв.	одинаково	одинаково	одинаково	одинаково
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Размер объекта оценки		940,1	1 700,0	2 350,0	2 300,0	750,0
Корректировка	%		4,0%	7,0%	7,0%	-1,0%
Размер земельного участка		8 534,0	10 000,0	3 040,0	3 000,0	1 633,0
Коэффициент поправки, (Ks)		0,848	0,837	0,926	0,927	0,977
Корректировка	%		1%	-8%	-9%	-13%
Конструктивное исполнение объекта		III группа капитальности	III группа капитальности	III группа капитальности	III группа капитальности	III группа капитальности
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Уровень отделки		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние объекта оценки		Хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	%		10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Коммуникации		свет	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	свет
Корректировка			-13,0%	-13,0%	-13,0%	0,0%
Выводы:						
Общая чистая коррекция в % от цены продажи	%		2,00%	-4,00%	-5,00%	-4,00%
Скорректированная стоимость	руб.	52430	47 040,0	52 044,3	60 717,4	49 920,0
Удельный весовой коэффициент	%		25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
Стоимость объекта оценки (с учетом прав на ЗУ) с НДС	руб.	49 289 443				

Источник информации: расчеты Оценщика

Примечание: все характеристики, не отраженные в процедуре сравнения, не оказывают существенное влияние на стоимость объекта оценки и аналогов.

Обоснование величин корректировок.

Корректировка на статус цены.

Объекты-аналоги №1-4 продаются в данный момент (цена предложения) и у потенциального покупателя присутствует возможность снизить на него цену в процессе торга. У эксперта имеется неподтвержденная документами информация агентства. Обычно в процессе переговоров покупателей и продавцов происходит незначительное уторговывание. Данная информация получается из обзоров рынка недвижимости, публикуемых ведущими агентствами недвижимости и аналитическими агентствами, такими как АН ИНКОМ-Недвижимость (тел. 7 (495) 363-10-10) и АН МИАН (тел. 8 (495) 974-62-62). В результате консультаций со специалистами, работающими на данном сегменте рынка (компания «ИНКОМ-недвижимость» филиал Академический, эксперт отдела коммерческой недвижимости Рыбакова Елена тел.363-08-43). Корректировка на уторговывание принята равной (-2%).

Корректировка на имеющиеся права на улучшения.

У всех сравниваемых объектов, как и у объекта оценки, при продаже передаются все права: владения, пользования и распоряжения, поэтому оценщиком принята поправка на право собственности равной 0 %.

Корректировка на имеющиеся права на земельный участок.

У аналогов № 1-4 земельные участки находятся в собственности, как и у объекта оценки в собственности. Корректировка для данных аналогов равна 0%.

Корректировка на условия финансирования.

При продаже объектов-аналогов предполагается, что оплата будет производиться целиком, т. е. единовременно, поправка принята равной 0 %.

Корректировка на условия продажи.

Сравниваемые объекты, как и объект оценки, выставляются для продажи на открытом рынке, т.е. нет никаких ограничений при их реализации. Поправку на условия продажи принимаем равной 0 %.

Корректировка на рыночные условия (дату продажи).

Объекты-аналоги №1-4 продаются в данный момент, в связи, с чем поправка равна 0%.

Корректировка на местоположение

Аналоги №1-4 по сравнению с объектом оценки имеют одинаковое месторасположение (транспортная доступность, развитость инфраструктуры). Корректировка для данных аналогов равна 0%.

Корректировка на размер (площадь) объекта. Стоимость 1 кв.м. в здании большей площади, как правило, меньше, чем в помещении меньшей площади. Были применены корректировки, находящиеся в диапазоне от 1 до 10%, т.к. объект оценки имеет несоизмеримо большую площадь по сравнению с объектами аналогами. Величина этих поправок определялась на основе анализа рынка недвижимости и информации агентств недвижимости Московской области.

Корректировка на размер земельного участка. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка.

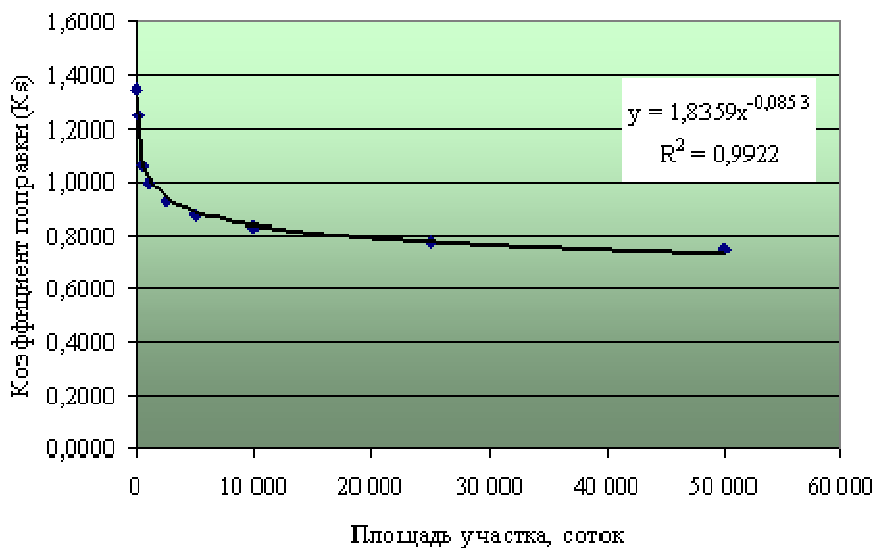
Таблица 16.

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади

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

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

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.



Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка

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

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

$$K_s = 1,8359 * S^{-0,0853}$$

где:

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь участка объекта-аналога.

$$K_{s1} = 1,8359 * 10000^{-0,0853} = 0,837$$

$$K_{s2} = 1,8359 * 3040^{-0,0853} = 0,926$$

$$K_{s3} = 1,8359 * 3000^{-0,0853} = 0,927$$

$$K_{s4} = 1,8359 * 1633^{-0,0853} = 0,977$$

$$K_s \text{ для объекта оценки} = 1,8359 * 8534,0^{-0,0853} = 0,848$$

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

$$K_p = (COO/COA - 1) * 100\%$$

где:

K_p – размер корректировки на площадь земельного участка;

COO – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для Объекта оценки;

COA – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

$$K_{p1} = (0,848/0,837 - 1) * 100 = 1\%$$

$$K_{p2} = (0,848/0,926 - 1) * 100 = -8\%$$

$$K_{p3} = (0,848/0,927 - 1) * 100 = -9\%$$

$$K_{p4} = (0,848/0,977 - 1) * 100 = -13\%$$

По результатам расчетов размер корректировки для аналога №1 равен 1%, для аналога №2 равен (-8%), для аналога №3 равен (-9%), для аналога №4 равен (-13%).

Корректировка на конструктивное исполнение объекта. Объекты-аналоги №1-4 по сравнению с объектом оценки имеют сопоставимое конструктивное исполнение, корректировка равна 0%.

Корректировка на уровень отделки.

Все объекты-аналоги, как и объект оценки не имеют внутренней отделки, корректировка равна 0%.

Корректировка на состояние объекта. Корректировка на состояние производилась в соответствии со шкалой укрупненной оценки технического состояния зданий приведенной ниже:

Техническое состояние аналогов оценивалось по логической шкале укрупненных оценок:

Таблица 17. Шкала укрупненной оценки технического состояния зданий

Характеристика технического состояния	Диапазон коэффициентов физического износа, %	Код технического состояния
1. Отличное состояние, ремонт не требуется	0 – 20	A
2. Хорошее состояние, требуется текущий ремонт	20 – 40	B
3. Удовлетворительное состояние, требуется капитальный ремонт отдельных конструктивных элементов	40 – 60	C
4. Неудовлетворительное состояние, требуется капитальный ремонт	Более 60	D



Корректировка на коммуникации.

Аналог №4 по сравнению с объектом оценки имеет одинаковые коммуникации, корректировка равна 0%. Аналоги №1-3 в отличие от объекта оценки имеют дополнительные коммуникации. Для аналогов №1-3 корректировка равна (-13%) каждому. Источник информации для расчета корректировки: http://www.baurum.ru/_library/?cat=build_works&id=650.

Средневзвешенная цена

В связи с тем, что объекты сравнения по своим техническим и физическим характеристикам после проведенных корректировок являются одинаково схожими с оцениваемым объектом, то принимаем для них весовой коэффициент в размере 25,0%.

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА: наиболее вероятная расчетная рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС и прав на земельный участок составляет:

49 289 443 (Сорок девять миллионов двести восемьдесят девять тысяч четыреста сорок три) рубля

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные методы, используемые в рамках подхода:

- метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);
- метод дисконтирования денежных потоков (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

В соответствии с проведенным исследованием объекта оценки в рамках НЭИ, эксперты определили, что наиболее эффективное использование объекта оценки достигается при эксплуатации его в качестве производственно-складских помещений.

В рамках настоящего исследования целесообразным представляется использование метода прямой капитализации. Так как данный метод используется в тех случаях, когда наиболее вероятным представляется заключение договоров аренды на срок до года с фиксированной арендной платой или у оценщика есть основания предполагать, что доход, приносимый помещением, будет относительно постоянным.

Метод прямой капитализации.

Основой данного метода является текущий денежный доход, получаемый владельцем объекта недвижимости. Рыночная стоимость оцениваемого объекта будет равна чистому операционному доходу, деленному на коэффициент капитализации:

$$V = I/R,$$



где

V – стоимость объекта оценки,

I – чистый операционный доход,

R – коэффициент капитализации.

Первым шагом данного анализа является определение потенциального валового дохода.

Потенциальный валовой доход

Для определения потенциального валового дохода необходимо установить рыночную арендную ставку на аналогичные объекты.

С этой целью был проанализирован рынок аренды аналогичных объектов и выбраны аналоги. Для объектов-аналогов были определены арендные ставки за 1 кв. м в год, в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть их отличия от объекта - оценки. Полученная таким образом арендная ставка умножается на площадь оцениваемого объекта.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках аренды аналогичных объектов, т.к. информация об условиях аренды и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет арендной ставки объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

В основе *доходного подхода* лежит принцип ожидания, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем сумму, равную текущей стоимости будущих доходов от эксплуатации данного объекта недвижимости. В качестве будущих доходов, как правило, рассматриваются доходы от возможной сдачи данного объекта недвижимости в аренду. Чистый текущий доход от сдачи в аренду, а также от перепродажи в будущем, с учетом фактора времени и затрат на содержание составит стоимость объекта недвижимости в текущий момент.

Обзор методов оценки и их ограничений

При оценке доходным подходом могут применяться следующие методы оценки:

метод капитализации доходов

метод капитализации по норме отдачи (метод дисконтирования будущих доходов).

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость собственности путем деления годового дохода на соответствующую норму дохода или путем умножения его на соответствующий коэффициент дохода. Метод прямой капитализации не предполагает отдельного учета возврата капитала и дохода на капитал, потому что он не учитывает предположений инвестора относительно отдачи, срока владения собственностью, модели поступления доходов и величины начальных инвестиций. Данный метод применим, если предполагаемые будущие платежи носят равномерный и равновеликий характер, а также в случае чистой аренды. Кроме того, практически всегда методом прямой капитализации рассчитывается стоимость права собственности.

Метод дисконтирования доходов заключается в приведении к текущим ценам будущих прогнозных доходов от сдачи объекта в аренду, а стоимости продажи



(реверсии) объекта по окончании прогнозного периода. Метод применяется, как правило, при неравномерных денежных потоках, необходимости капитальных вложений в реконструкцию объекта недвижимости. Данный метод менее точен, чем метод прямой капитализации.

Анализ дохода

Оценка рыночной стоимости недвижимости проводится оценщиком на основании данных о рыночной ставке арендной платы за аналогичное имущество в данном районе.

Результат анализ рынка аренды приведен выше в разделе «анализ рынка». Таким образом, с учетом наилучшего использования объектов оценки наиболее вероятная рыночная ставка арендной платы на условиях чистой аренды составляет: 34 рубля (без НДС) за кв.м общей площади в месяц.

Данный вывод сделан на основании сведений о рыночной ставке арендной платы за аналогичное имущество в ближайшем окружении.

Примечание: чистая аренда – это когда в сумму арендной платы не входят коммунальные платежи, охрана и т.п., которые оплачиваются арендатором отдельно (дополнительно).

Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы

На основании анализа рыночных данных по Московской области, а также учитывая арендную историю оцениваемого объекта, объектов-аналогов, оценщик счел целесообразным учесть риск недополучения арендной платы в связи состоянием рынка (возможной неуплатой или задержкой арендных платежей, расторжением или окончанием действующего договора аренды и необходимостью поиска нового арендатора, банкротство арендатора, проведение капитального ремонта здания и т.д.).

Анализ арендной истории объекта оценки, а также объектов-аналогов позволяет сделать вывод о том, что риск недополучения доходов составляет 5%.

Анализ расходов

Расходы подразделяются на постоянные - величины, которых не зависят от степени загруженности здания пользователями, и переменные - зависящие от степени загрузки здания.

К постоянным расходам относятся налог на имущество, страховка, налог на землю, расходы на замещение, капитальные резервы и расходы на управление. Расходы на замещение предусматривают периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническая арматура, механическое оборудование, пешеходные дорожки и т.п.).

Налог на имущество: рассчитывается от стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

Затраты на страхование рассчитываются от стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода к оценке.

Налог на землю рассчитывается от кадастровой стоимости занимаемого земельного участка.

Расчет суммы отчислений на капитальный ремонт оценщик производит исходя из следующих предпосылок:

Ремонт проводится раз в 25 лет

Накопление происходит по безрисковой (базовой) ставке 7,16 %.

Затраты на капитальный ремонт составляют около 60 % от ПВС здания. Предполагается, что данная сумма не изменится к моменту проведения капитального ремонта.

Примечание: источник информации по периодичности и примерной стоимости капитального ремонта ВСН-58-88.

К переменным расходам относятся расходы на коммунальные услуги, затраты на охрану, на уборку территории и др.

В случае чистой аренды при расчетах доходным подходом переменные затраты не учитываются.

Обоснование применения методов оценки

Вывод: так как объект оценки находится в хорошем состоянии и не требует значительных капитальных вложений для дальнейшей эксплуатации, оценщики применили в рамках доходного подхода метод прямой капитализации.

Оценка методом прямой капитализации доходов

Определение ставки капитализации

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость рыночной стоимости объекта от ожидаемого дохода от эксплуатации. Размер ставки капитализации определяется либо непосредственно путем анализа сделок по купле-продаже объекта недвижимости (метод экстракции), либо методом суммирования. В рамках настоящего отчета ставка капитализации определялась методом суммирования.

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

методом кумулятивного построения;

методом рыночной экстракции;

методом связанных инвестиций или техника инвестиционной группы.

Метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы не используется в российской практике оценочной деятельности, ввиду неразвитости ипотечно-инвестиционного кредитования в нашей стране, применения метода рыночной экстракции не представляется возможным по причине отсутствия достаточного количества доступных данных по сопоставимым финансовым вложениям (инвестиционным проектам).

Расчет коэффициента капитализации проводился двумя основными методами: методом кумулятивного построения и методом рыночной экстракции. Для последующих расчетов принималось среднее значение коэффициента капитализации, рассчитанного обоими методами.

Расчет коэффициента капитализации.

Предполагаемый будущий денежный поток дисконтируют (пересчитывают в текущую стоимость объекта). Метод кумулятивного построения предполагает, что коэффициент капитализации включает в себя:

$R = r_b + r_{\text{ликв}} + r_{\text{упр}} + r_{\text{нед}} (+/-) N$, где:

r_b - безрисковая ставка доходности, базовая ликвидная ставка по наиболее надежным государственным ценным бумагам;

$r_{\text{ликв}}$ - поправка на ликвидность объектов недвижимости;

$r_{\text{нед}}$ - поправку за относительный риск инвестирования в недвижимость;

$r_{\text{упр}}$ - надбавку за необходимость управления;

N – изменение стоимости объекта с учетом нормы возврата капитала.

В качестве безрисковой ставки может быть использована ставка по наиболее надежным государственным ценным бумагам. По мнению оценщика, наиболее безрисковым вложением средств являются вложения в долгосрочные облигации федерального займа ОФЗ РФ со сроком погашения от 365 дней и выше. По состоянию на 15 декабря 2012 года безрисковая ставка составляет: 7,16%. (http://www.cbr.ru/hd_base/) со сроком погашения в 2036 году.

Надбавка за риск инвестирования в рассматриваемый тип объекта недвижимости состоит:

$R_{\text{нед}} = r_{\text{недв}} + r_{\text{сегм}} + r_{\text{объекта}} + r_{\text{стр}}$;

$r_{\text{недв}}$ – определяется расчетным путем учета рисков, связанных с вложением в недвижимость.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Альянс-капитал г. Тула, ул. Луначарского, д. 1, оф. 805, тел.
+7(4872) 37-37-43. www.aliants-ocenka.ru

Таблица 18. Расчет риска недвижимости

№ п/п	Виды рисков	Степень риска					
		0	1	2	3	4	5
1	Экономический риск			1			
2	Законодательный риск		1				
3	Инфляционный риск			1			
4	Политический риск		1				
5	Количество наблюдений	0	2	2	0	0	0
6	Взвешенный итог	0	2	4	0	0	0
7	Сумма взвешенных итогов	6					
8	Количество рисков	4					
9	Средневзвешенное значение риска вложения в недвижимость, %	1,5					

Источник информации: расчеты Оценщика

$r_{\text{сегм}}$ - определяется расчетным путем через анализ систематических и не систематических рисков, присущих сегменту рынка недвижимости в который входит оцениваемый объект. Объекты недвижимости, в ходящие в А класс имеют наименьший риск сегмента недвижимости, все остальные классы недвижимости являются более рискованными.

Таблица 19. Расчет риска сегмента

№ п/п	Виды рисков	Степень риска					
		0	1	2	3	4	5
1	Изменение конъюнктуры рынка в сегменте (спрос/предложение)		1				
2	Градостроительный риск		1				
3	Количество наблюдений	0	2	0	0	0	0
4	Взвешенный итог	0	2	0	0	0	0
5	Сумма взвешенных итогов	2					
6	Количество рисков	2					
7	Средневзвешенное значение риска вложения в сегмент, %	1					

Источник информации: расчеты Оценщика

$r_{\text{объекта}}$ – рассчитывается путем учета основных видов риска, которым может быть подвержен любой объект недвижимости. Максимальное значение – 5%.

Таблица 20. Расчет риска объекта

№ п/п	Виды рисков	Степень риска					
		0	1	2	3	4	5
1	Состояние объекта (износ)		1				
2	Местоположение	1					
3	Обременения, ограничения		1				
4	Объемно-планировочные риски	1					
5	Количество наблюдений	2	2	0	0	0	0
6	Взвешенный итог	0	2	0	0	0	0
7	Сумма взвешенных итогов	2					
8	Количество рисков	4					
9	Средневзвешенное значение риска вложения в конкретный объект, %	0,5					

Источник информации: расчеты Оценщика

Надбавка за необходимость управления была принята нами на основании процентных ставок, взимаемых брокерскими конторами за управление капиталом, предоставленным в их распоряжение. Ставки отличаются в зависимости от размера сумм, предоставляемых клиентом. В результате устных консультаций со специалистами старейшей в России независимой инвестиционной группой «Атон», работающей на рынке с 1991 года, представляющей широкий спектр продуктов и услуг в области инвестирования в российскую экономику частным, корпоративным, институциональным и международным инвесторам было выяснено, что премия за управлением капиталом до 2 млн. руб. равна 2,0% от суммы; от 2 млн. руб. 1,0% от суммы, предоставленной в распоряжение инвестиционной группы.

Поправка на низкую ликвидность определялась по следующей формуле:

$$r_{ликв} = r_b * n / 12, \text{ где:}$$

r_b - безрисковая ставка доходности, базовая ликвидная ставка по наиболее надежным государственным ценным бумагам;

n - средний срок рыночной экспозиции в месяцах. Под сроком рыночной экспозиции понимается время позиционирования объекта на рынке, т.е. период с момента первого появления объекта до его продажи.

Срок рыночной экспозиции для объектов подобных оцениваемым помещениям составляет в среднем 2 месяца.

Таким образом, поправка на низкую ликвидность составляет:

$$r_{ликв} = 7,16 * 2 / 12 = 1,19\%.$$

Источник информации: Иванова Е.Н. «Оценка стоимости недвижимости» под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой

Особенностью объекта недвижимости является изменение стоимости со временем. Предположение о падении стоимости объекта недвижимости в будущем требует внесения положительной поправки к ставке дисконтирования, при увеличении стоимости требуется внесение отрицательной поправки. Понижение стоимости объекта недвижимости отражает общее устаревание объекта. При определении физического износа Оценщик исходил из того, что нормативный срока службы подобных (капитальных) зданий, составляет, в среднем 100 лет. Предполагается, что за 100 лет физический износ объекта составит 100%. В таком случае, физический износ здания составит, в среднем, 1% в год. Таким образом, на основании укрупненного анализа физических характеристик объекта недвижимости, накопленного износа, среднего экономического срока службы подобных объектов, данное значение принимается равное 1,0%.

Темпы удорожания коммерческой недвижимости в Московской области приняты Оценщиком на уровне прогноза инфляции приведенном в «Показатели уточненного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2011-2013 годы» размещенном на официальном сайте Министерства экономического развития РФ
(http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20101217_03)



Таблица 21. Расчет изменения стоимости со временем в постпрогнозный период

Период	1	2	3	4	5
	1	2	3	4	5
Понижение стоимости (общее устаревание объекта), %	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Темпы удорожания коммерческой недвижимости в Московской области, %	6,5%	5,5%	4,5%	4,5%	4,5%
Изменение стоимость объекта	5,5%	4,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Итого, изменение стоимости объекта со временем в постпрогнозный период, %	21%				

Источник информации: расчеты Оценщика

**Изменение (повышение) стоимости объекта за прогнозный период составит:
 $\Delta = +21\%$.**

**Существует три способа возмещения инвестированного капитала:
 прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);**

- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскальда).

В рамках настоящего Отчета норма возврата капитала рассчитывалась по методу Инвуда формула которого имеет следующий вид:

$$N = \frac{Y}{(1+Y)^n - 1}, \text{ где}$$

N - норма возврата капитала;

Y - ставка дисконтирования;

n – прогнозный период.

Таблица 22. Расчет коэффициента капитализации методом кумулятивного построения

назначение и класс объекта	Складское помещение	
Безрисковая ставка	7,16%	
Надбавка на низкую ликвидность	1,19%	
Надбавка на управление	1,00%	
Надбавка на риск	R недвиж.	1,50%
	R сегмента (класса)	1,00%
	R объекта	0,50%
	R общий	3,00%
Y ставка дисконтирования	R недвиж.	13,31%
Δ изм ст-ти объекта со временем		21,00%
N - Норма возврата капитала		3,28%
R коэффициент капитализации		9,1%

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 23. Итоговое значение коэффициента капитализации

Метод расчета коэффициента капитализации	Значение	Вес, присваиваемый методу	Взвешенное значение коэффициента капитализации
метод рыночной экстракции	9,1%	1,0	9,1%

Источник информации: расчеты Оценщика

Расчет доходным подходом приведен в таблицах ниже.

Таблица 24. Результаты расчетов доходным подходом

Складской комплекс	
Арендная площадь, (кв.м.)	940,10
Средняя ставка арендной платы за 1 кв.м. в год без НДС, (руб.)	5064
Средняя загрузка площадей, (%)	95%
Размер страховых платежей, (%)	0,1%
Периодичность проведения капитального ремонта, (лет)	25
Налогооблагаемая стоимость недвижимости, (руб)	41770714
Ставка налога на недвижимость за год, (%)	2,2%
Размер земельного участка, (м2)	8654
Ставка земельного налога или аренды, (руб./м2)	31,4559
Накопления для будущего капитального ремонта, (руб.)	5800793,0
Ставка капитализации отчислений на капремонт (=безриск), (%)	7,16%
Ставка капитализации, (%)	9,1%
РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	
Потенциальный валовой доход, (руб.)	4760666,4
Потери при сборе арендной платы, (руб)	238033,3
Действительный валовой доход, (руб.)	4522633,1
Постоянные расходы, в том числе (руб)	1322573,7
Налог на недвижимость, (руб.)	918955,7
Страховые платежи (руб.)	41770,7
Налог на землю, (руб)	272219,4
Капитальные резервы, (руб.)	89627,9
Переменные расходы, (руб)	0,0
Чистый операционный доход, (руб.)	3200059,4
Рыночная стоимость объекта с НДС, руб.	41 495 276
Справочно стоимость за 1 кв.м., руб	44 139

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, расчетная рыночная стоимость, полученная доходным подходом по методу капитализации, с учетом НДС-18 % и стоимости прав на земельный участок составляет:

41 495 276 (Сорок один миллион четыреста девяносто пять тысяч двести семьдесят шесть) рублей.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки прав на земельный участок и строительства объекта недвижимости) объект недвижимости аналогичной полезности.

Основные этапы оценки при Затратном подходе:

1. Оценка стоимости прав на земельный участок под строительство объекта недвижимости.

2. Оценка полной восстановительной стоимости существующего объекта недвижимости.

3. Определение износа объекта недвижимости. В этом разделе учитываются несколько видов износа (физический, функциональный и внешний) и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта.

4. Определение прибыли инвестора (девелопера).

5. Стоимость единого объекта недвижимости определяется следующим образом:

$$V_{\text{нед}} = V_{\text{зу}} + V_{\text{вс}} + \text{ПП} - \text{О}$$

Где:

$V_{\text{нед}}$ – стоимость объекта недвижимости в рамках затратного подхода;

$V_{\text{зу}}$ – стоимость прав на земельный участок;

$V_{\text{вс}}$ – восстановительная стоимость;

ПП – прибыль предпринимателя;

О – обесценивание, вызванное износом;

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" статьи 14.:

Оценщик имеет право:

-применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

На основании Федерального Стандарта Оценки (ФСО-1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки».

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

В данном случае при оценке рыночной арендной ставки за оцениваемый объект мы не использовали затратный подход, поскольку в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки в силу следующих обстоятельств:



- невозможно корректно выделить долю земельного участка, относящуюся к оцениваемым помещениям и необходимую для их обслуживания, так как выдел земельного участка в натуре не возможен, а владельцы аналогичных встроенных помещений имеют право приобрести только право долевой собственности или заключить договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора. Это означает, что возможно определение только доли в праве на земельный участок, а никак не выдел части земельного участка;
- так как оцениваемым объектом являются встроенные помещения, являющиеся частью здания, достаточно трудно определить затраты на их строительство от полной стоимости здания;
- затратный подход дает объективное представление о стоимости здания, если оно новое или имеет небольшой срок эксплуатации. В связи с этим, трудно достаточно достоверно определить величину накопленного износа здания;
- затратный подход адекватно не отражает реальную стоимость таких объектов, так как не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки.

Затратный подход при расчете рыночной стоимости сводится к следующей математической модели:

$$P = ПВС - ПВС \times I_{\text{нак}} + P_{\text{з}} \text{у}$$

Где:

ПВС – полная восстановительная стоимость объекта оценки (или стоимость замещения), с учетом прибыли застройщика (девелопера), руб.;

$I_{\text{нак}}$ – накопленный износ, в долях;

$P_{\text{з}} \text{у}$ – рыночная стоимость свободного земельного участка.

Первые два слагаемых ($ПВС - ПВС \times I_{\text{нак}}$) представляют собой рыночную стоимость строения (улучшений земельного участка)

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе может определяться стоимость воспроизводства или стоимость замещения аналогичного объекта.

Под *стоимостью воспроизводства* подразумевают затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Стоимость замещения – определяется затратами на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

В основе определения восстановительной стоимости лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительных работ, принято выделять прямые и косвенные затраты.

Прямые строительные затраты - капитальные расходы, непосредственно связанные со строительством физических строений (например, расходы по контракту).

К прямым строительным затратам относят полную сметную стоимость строительно-монтажных работ, которая, в свою очередь, включает прямые и накладные расходы, а также прибыль подрядной строительной организации.

Прямые расходы включают заработную плату основных строительных рабочих, строительные конструкции и материалы, а также расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов.

Накладные расходы рассчитываются по нормативам в процентах к прямым затратам и включают такие статьи, как транспортные расходы, расходы на содержание управленческого аппарата и др.

Прибыль подрядной строительно-монтажной организации, устанавливаемая в процентах к полной себестоимости строительно-монтажных работ, прописывается в подрядных договорах и оплачивается заказчиком (инвестором).

Косвенные затраты - капитальные расходы, имеющие косвенное отношение к строительству объектов (например, кредитные издержки) и не включенные в прямые строительные затраты. К ним относят и другие виды затрат, например, оплату труда специалистов, стоимость кредитов, налоги в течение строительства; текущие расходы, например, комиссионный сбор за аренду, продажу, маркетинговые расходы.

К косвенным затратам относятся расходы, необходимые для строительства, но не входящие в состав подрядного строительного договора. Косвенные затраты могут включать:

- проектно-изыскательские работы;
- оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
- расходы на финансирование за счет кредита;
- страхование всех рисков;
- налоговые платежи в течение строительства;
- расходы на освоение;
- маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав собственности;
- административные расходы девелопера и др.

Далее из восстановительной стоимости вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка (в том случае, если он принадлежит собственнику здания). Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

При затратном подходе применяются следующие методы оценки:

Метод сравнительной единицы

Метод разбивки по компонентам

Метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы площади или объема объекта оценки со стоимостью единицы площади или объема аналогичного типового сооружения. Определяется обычно из справочников УПВС, УПСС, КО-Инвест или по статистическим данным о стоимости строительства одной



единицы сравнения в текущих ценах. Метод достаточно прост в применении и дает допустимую точность.

Метод разбивки по компонентам заключается в определении стоимости объекта недвижимости как суммы стоимостей его строительных компонентов – фундаментов, стен, перегородок и т.д. Данный метод наиболее полно соответствует технологии определения сметной стоимости строительно-монтажных работ на основе сборников единичных расценок (ЕЕРП). Метод более точный по сравнению с методом сравнительной единицы, однако, он более трудоемок и требует знания основ сметного дела.

Метод количественного обследования является наиболее точным, но в то же время наиболее трудоемким. Данный метод редко применяется в повседневной практике.

Выводы: В рамках подготовки настоящего заключения оценщиком использовался метод сравнительной единицы.

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая эксплуатация (продажа) - это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад инвестора, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством. Прибыль предпринимателя определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за вложение своего капитала в строительство оцениваемого объекта, которая должна быть не ниже, чем доход от вложения средств в альтернативный проект.

Расчёт прибыли предпринимателя (табл. 5) при инвестировании строительства объекта проведён для продолжительности строительства 24 месяца и нормы отдачи на инвестированный капитал 29% в течение срока реализации проекта.

Таблица 25. Расчет прибыли предпринимателя

№	Показатели	Платежные периоды (кварталы)									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Потребность в инвестициях (% от С)	12	6	11	13	13	12	12	12	9	
2	Будущая стоимость инвестиционных платежей (% от С)	0,12	0,1887	0,3124	0,4650	0,6287	0,7943	0,9719	1,1623	1,3366	
3	Суммарная будущая стоимость инвестиций	1,3366	—	—	—	—	—	—	—	—	
4	Прибыль предпринимателя (% от С)	1,3366 – 1 = 0,3366 или 33,66% » 33,7%									

Источник информации: <http://www.niec.ru/Met/met003.htm>

Оценка восстановительной стоимости

Для определения восстановительной стоимости здания оценщиком был применен метод сравнительной единицы.

В качестве аналога для расчета восстановительной стоимости было использовано аналогичное здание коровника, приведенное в Сборнике укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений.

Расчет восстановительной стоимости приведен в таблице ниже:



Таблица 26. Расчет полной восстановительной стоимости

Складской комплекс	Сборник УПВС №18, отдел 1, т. 25-г
Стоимость единицы объема объекта-аналога, руб/м3	9,3
Общая площадь здания (поэтажная), м2	940,10
Объем оцениваемого здания, м3	5937
Стоимость оцениваемого объекта в ценах 1969 г., руб.	55214
Коэффициент перехода к базисным ценам 1984 г.	1,18
Коэффициент перехода к базисным ценам 1991 г.	1,59
Общий коэффициент перехода от цен 1969 г. к ценам 1991 года с учетом территориальных коэффициентов 1,01 и 1,02	1,933
Коэффициент перехода к ценам на дату оценки (без НДС-18%)*	78
Общий коэффициент перехода	150,77
Базовая стоимость объекта-аналога на дату оценки, руб.	8324615
Увеличение косвенных расходов, %	0%
Стоимость с учетом поправки, руб.	8324615
Прибыль инвестора, %	33%
Стоимость с учетом прибыли инвестора, руб.	11071738
НДС-18 %	1992913
Поправочный коэффициент**	0,74
Расчетная стоимость на дату оценки с учетом НДС, руб.	9 667 842

Источник информации: расчеты Оценщика

*Источник информации: индексы СМР.

** Так как объект оценки в отличии от объекта-аналога не имеет перекрытий, оценщиками был применен поправочный коэффициент. Источник информации сборник УПВС №18, отдел 1, т. 25-г.

Полная восстановительная стоимость нежилого здания с учетом НДС составляет 9 667 842 (Девять миллионов шестьсот шестьдесят семь тысяч восемьсот сорок два) рубля

Определение накопленного износа

Процесс износа и обесценения протекает во времени на протяжении всего срока службы имущества, т.е. с момента создания имущества (а иногда еще на стадии его создания) до момента вывода из эксплуатации. Существует три вида износа объектов – физический износ, функциональный износ, внешний (экономический) износ.

Определение физического износа

Под физическим износом зданий и сооружений понимают утрату ими первоначальных технико–эксплуатационных качеств (прочности, надежности, устойчивости, эксплуатационной пригодности) в результате воздействия природно–климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранён в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Оценка физического износа объектов недвижимости может быть осуществлена следующими методами:

Нормативный метод.



Стоимостной метод.

Метод срока жизни.

Нормативный метод расчета физического износа зданий, строений, сооружений предполагает использование нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

Физический износ здания определяется по формуле:

$$\text{ИФ} = [\sum \text{И}_i * \text{L}_i] / 100, \text{ где}$$

ИФ – физический износ здания, %;

И_i – физический износ i -го конструктивного элемента, (%);

L_i – доля i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания, %.

n – количество конструктивных элементов в здании.

Стоимостной метод расчета физического износа. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов объекта.

Метод срока жизни для оценки физического износа улучшений и оборудования. В общем виде формула расчета по данному методу выглядит следующим образом:

$$\text{И}_\phi (\%) = (\text{ЭВ} / \text{НСС}) \times 100,$$

где:

$\text{И}_\phi (\%)$ – физический износ в процентах;

ЭВ – эффективный возраст;

НСС – нормативный срок службы объекта.

При определении нормативного срока жизни зданий используются результаты обследований минимальной продолжительности эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов, приведенные в ВСН 58–88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально–культурного назначения» Приложение 3 «Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов», и данными по нормативным срокам службы зданий по «Положению о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий», утвержденному Госстроем СССР 08.09.1964 г.

Максимально возможный нормативный срок жизни объектов определяется сроками жизни долгоживущих элементов, не подлежащих замене – фундаменты, стены и т.п. В тех случаях, когда хронологический возраст превышает нормативный срок жизни долгоживущих элементов, это означает проведение работ по реконструкции таких объектов с целью усиления несущих и прочностных характеристик долгоживущих элементов, что увеличивает и типичный срок жизни.

Метод срока жизни был применен для оценки износа зданий. Для оценки эффективного возраста объекта использовались данные о его хронологическом (фактическом) возрасте на дату проведения оценки.

Определение функционального обесценения

Признаками функционального обесценения объектов недвижимости, как правило, являются несоответствия его объемно-планировочного и/или конструктивного решений современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Существенных различий в конструкционных решениях и эксплуатационных характеристиках между оцениваемыми и новыми объектами недвижимости аналогичного назначения не наблюдается. Учитывая соответствие оцениваемых объектов современным требованиям для строящихся и приобретаемых объектов аналогичного назначения, функциональное обесценение оцениваемых объектов недвижимости принято равным нулю.

Определение экономического обесценения

Экономическое обесценение определяет уменьшение полезности объекта в результате действия внешних факторов – изменения рыночных, финансовых, законодательных, экологических и прочих условий функционирования. По мнению оценщиков экономическое обесценивание у объекта оценки отсутствует.

Накопленный износ

В общем виде накопленный износ определяется по формуле:

$$\text{ИНК} = [1 - (1 - \text{ИФЗ}) \times (1 - \text{ИФЦ}) \times (1 - \text{ИЭК})] \times 100\%$$

Вывод: Физический износ здания был рассчитан экспертным путем с учетом нормативного срока службы и физического состояния в соответствии со шкалой экспертных оценок.

Таблица 27. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 1000

Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода приведен в таблице ниже:



Таблица 28. Результаты оценки затратным подходом

Объект оценки	ПВС с НДС, руб.	Накоплен. износ, %	Рыночная стоимость по затратному подходу с НДС, руб.
Складской комплекс	9 667 842	20	7 734 274

Источник информации: расчеты Оценщика

Определение стоимости прав на земельный участок

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД Применение затратного подхода целесообразно при оценке улучшений земельных участков, но не самих земельных участков. Исключение может составлять случай, когда для приведения земельного участка в состояние, пригодное для его дальнейшего использования требуются значительные затраты (например, демеркуризация участка, проведение мелиоративных работ и т.п. В рамках данного подхода применяются метод распределения, метод выделения.

Метод распределения основан на принципе баланса, который утверждает, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и стоимостью улучшений. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости собственности увеличивается. *Ограничения метода:* применяется только для застроенных земельных участков.

Метод выделения является разновидностью метода распределения. Стоимость земли выделяется из стоимости собственности вычитанием стоимости улучшений с учетом их износа. Обычно применяется для оценки загородных участков, для которых вклад улучшений достаточно мал и легко определим. *Ограничения метода:* применяется только для застроенных земельных участков.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД В основе сравнительного подхода лежит принцип замещения, согласно которому «благоразумный покупатель на открытом рынке не приобретет объект дороже, а благоразумный продавец не продаст на том же рынке объект дешевле, чем та сумма, по которой в отношении аналогичных объектов на том же рынке совершаются сделки или делаются оферты». В рамках подхода применяется **метод сравнимых продаж**, основанный на принципе замещения. Условия применения метода – наличие информации о ценах сделок или ценах предложения по аналогичным участкам с аналогичными правами на них.

Применение сравнительного подхода имеет следующие ограничения: его можно использовать при наличии многочисленных сделок с аналогичными участками с условием, что оценщику известны все детали сделки, в том числе имеющие место в российской практике сопровождение неучтенными наличными деньгами. Если такой уверенности нет, при оценке может использоваться информация по ценам предложения. Однако в этом случае результаты носят ориентировочный характер, т.к. обычно в процессе переговоров продавца с потенциальным покупателем цена варьируется и иногда в значительных пределах. В случае выявления на рынке единичной сделки с аналогичным объектом у оценщика не может быть уверенности, что она осуществлена по рыночной стоимости. В таких случаях цена сделки является неким ориентиром, что, безусловно, должно учитываться при обобщении результатов оценки. В случае выявления на рынке единичной сделки с аналогичным объектом у

оценщика не может быть уверенности, что она осуществлена по рыночной стоимости. В таких случаях сравнительный подход не применим.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД основывается на принципе ожидания и принципе замещения, согласно которым рациональный покупатель не заплатит за объект сумму, большую, чем текущая стоимость всех будущих доходов. Классически в качестве будущих доходов рассматриваются доходы от сдачи в аренду аналогичного имущества. В рамках данного подхода применяется **метод капитализации земельной ренты**, основанный на принципе замещения. *Условие применения метода* – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации

Ограничения применения доходного подхода: подход можно использовать для оценки имущества, в отношении которого имеется достаточное количество сделок по сдаче в аренду. Определение стоимости производится путем пересчета будущих денежных потоков в текущую стоимость объекта. Результаты оценки доходным подходом могут содержать значительные погрешности, связанные с вероятностным характером прогнозов денежных потоков, а также ставки, по которой производится капитализация или дисконтирование этих потоков.

Объем оцениваемых прав: земельный участок принадлежит собственнику улучшений на праве собственности. Согласно действующему законодательству при осуществлении сделки с такими улучшениями к новому собственнику переходят права на земельный участок в том же объеме, в каком они имелись у предыдущего собственника. Таким образом, оценке подлежит право собственности земельным участком.

Применяется только в случае права собственности на участок или при рыночной ренте большей контрактной

Принятое решение:

В рамках подготовки настоящего отчета в затратном подходе для оценки стоимости земли оценщиком применен метод выделения.

Метод выделения предполагает следующую последовательность действий:

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

Стоимость единого объекта недвижимости определена как средневзвешенная величина по результатам сравнительного и доходного подходов и равна 45 392 360

рублей. Стоимость замещения определена в разделе и равна 7 734 274 рубля. Таким образом, рыночная стоимость земельного участка равна 37 658 086 рублей.

Величина рыночной стоимости объекта недвижимости рассчитывается как сумма рыночной стоимости улучшений объекта и рыночной стоимости прав на земельный участок:

$$PC = PC_{\text{ул}} + PC_{\text{з\ddot{y}}}$$

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом будет равна:

7 734 274 + 37 658 086 = 45 392 360 (Сорок пять миллионов триста девяносто две тысячи триста шестьдесят) рублей



СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем пункте отчета мы свели результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ достоинств и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

В результате применения подходов к оценке, были получены следующие их значения:

Таблица 29. Согласование результатов

Подход	Результат, руб., вкл. НДС	Вес подхода
Сравнительный	49 289 443	0,33
Доходный	41 495 276	0,33
Затратный	45 392 360	0,33
Стоимость оцениваемого объекта, округленно	45 000 000	
Стоимость оцениваемого объекта за 1 кв.м.	47 867	

Источник информации: расчеты Оценщика

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

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

Поэтому Сравнительному подходу мы присваиваем вес, равный 0,33.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Предсказуемость рынка коммерческой недвижимости позволяет сделать довольно точный прогноз доходной части проекта, что существенно увеличивает точность расчетов в рамках доходного подхода.

Недостаток доходного подхода заключается в субъективности расчета коэффициента капитализации, что негативно отражается на результатах оценки.

Поэтому Доходному подходу мы присваиваем вес, равный 0,33.

Затратный подход позволяет определить затраты на строительство и приобретения прав на земельный участок. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки прав на участок. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

Поэтому затратному подходу мы присваиваем вес, равный 0,33.

В результате проведенного анализа, мы пришли к выводу, что на 15 декабря 2012 года рыночная стоимость права собственности на объект оценки составляет округленно, включая НДС:

45 000 000 (Сорок пять миллионов) рублей, в том числе земельного участка 37 658 000 (Тридцать семь миллионов шестьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей

Анализ полученного результата на соответствие рыночным данным.

Согласно полученным результатам стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта составляет **47 867 руб. за 1 кв.м. вкл. НДС**, что соответствует рыночным данным. Согласно представленному обзору рынка на стр.34-43.

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о рыночной величине стоимости для рассматриваемого объекта основан на предположениях (указанных выше при определении термина «рыночная стоимость») при которых данный объект может перейти из рук в руки по указанной цене. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. В случае сделки, осуществленной на других условиях договора, не оговоренных в данном отчете, происходит изменение величины стоимости. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Определение величины ликвидационной стоимости объекта оценки в рамках данного Отчёта необходимо для того, чтобы дать представление кредитующей организации о возможной сумме, которую можно будет выручить на дату оценки при условии реализации на условиях кредитной организации.

В случае не возврата кредита объект залога подлежит реализации. Его реализация производится либо самим заемщиком с согласия банка, либо службой судебных приставов-исполнителей по решению суда. При продаже заложенного имущества полученная сумма должна обеспечивать

возврат кредита

возврат процентов по кредиту

покрытие дополнительных расходов

В качестве дополнительных расходов могут быть комиссионные реализатору, 7-% сбор службе судебных приставов (в случае реализации в рамках исполнительного производства).

Реализация в сокращенные сроки возможна только при условии продажи по стоимости ниже рыночной. Величина ликвидационной стоимости объекта оценки меньше величины его рыночной стоимости. Это, в основном, связано с таким фактором, как ограничение времени продажи. В качестве базы оценки в таком случае должна быть ликвидационная стоимость. Ликвидационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Ликвидационная стоимость объекта оценки, определяется, как правило, путем внесения в значение рыночной стоимости объекта величины корректировочной поправки на сокращенный срок экспозиции. Данная поправка к рыночной стоимости может быть определена следующими способами:

Путем расчета методами финансовой математики

Путем анализа рынка данного типа имущества на предмет выявления типичной скидки в условиях сокращенной продажи.

Для расчета ликвидационной скидки в настоящем отчете оценщиком применяется математическая модель инвестиционного проекта: потенциальный инвестор не заплатит за имущество, продаваемое по ликвидационной стоимости больше, чем разницу между рыночной ценой, платой за кредит и собственным доходом. Исходя из этого, с помощью методов финансовой математики расчет ликвидационной скидки осуществляется по формуле:

$$Рл = Рр - I_0 - Рзс,$$

Где:

Рл – ликвидационная стоимость объекта;

Рр – рыночная стоимость объекта;

I₀ – доход от инвестиционного проекта;

Рзс – плата за заемные средства.

Преобразуя указанную формулу с учетом значений I₀ и Рзс, получим следующую зависимость:

$$Pл = \frac{Pр * (1 - (I нп * (Тэр - Тэл))}{1 + Id * (Тэр - Тэл)},$$

Где:

$I нп$ – норма прибыли инвестора (25% - средняя норма прибыли инвестиционных компаний в данном сегменте рынка);

Id – процентная ставка, отражающая норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства (20 % - средняя рыночная процентная ставка за кредит);

$Тэл$ - срок экспозиции для продажи по ликвидационной стоимости (3 месяца, что равняется 0,250 года);

$Тэр$ - срок экспозиции, обычный для аналогичных объектов, на который не наложен императив обязательной «быстрой» продажи (6 месяцев (0,500 года)).

Ликвидационная стоимость складского комплекса с земельным участком составляет округленно с НДС:

$$Pл = \frac{45\,000\,000 * (1 - 0,25 * (0,500 - 0,250))}{1 + 0,20 * (0,500 - 0,250)} = 40\,050\,000 \text{ рублей}$$

Ликвидационная стоимость земельного участка составляет округленно:

$$Pл = \frac{37\,658\,000 * (1 - 0,25 * (0,500 - 0,250))}{1 + 0,20 * (0,500 - 0,250)} = 33\,516\,000 \text{ рублей}$$

Исходя из вышесказанного, наиболее вероятная ликвидационная стоимость складского комплекса и земельного участка составляет округленно с НДС:

40 050 000 (Сорок миллионов пятьдесят тысяч) рублей, в том числе ликвидационная стоимость земельного участка 33 516 000 (Тридцать три миллиона пятьсот шестнадцать тысяч) рублей



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Альянс-капитал г. Тула, ул. Луначарского, д. 1, оф. 805, тел.
+7(4872) 37-37-43. www.aliants-ocenka.ru

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Конституция РФ
- Гражданский Кодекс РФ часть I, II
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года №135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ).
- Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 № 129-ФЗ
- Федеральные стандарты оценки №№ 1, 2, 3, утвержденные приказами Минэкономразвития от 20 июля 2007г. №№ 254, 255, 256
- Стандарты и правила оценочной деятельности Российского Общества Оценщиков (РОО).

Другие источники используемой информации указаны в расчетных таблицах и по тексту Отчета об оценке.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Альянс-капитал г. Тула, ул. Луначарского, д. 1, оф. 805, тел.
+7(4872) 37-37-43. www.aliants-ocenka.ru

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа, однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.



СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА

Подписавшие настоящий Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.
- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды.
- Ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет.

По всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Дрынкину Михаилу Николаевичу, Заварзину Максиму Игоревичу.

С уважением,

Генеральный директор	_____	М.И. Заварзин
Оценщик	_____	М.И. Заварзин
Оценщик	_____	М.Н. Дрынкин

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

Распечатки с ценовой информацией и другие источники информации

← Я www.cian.ru/showphoto.php?id_office=830456

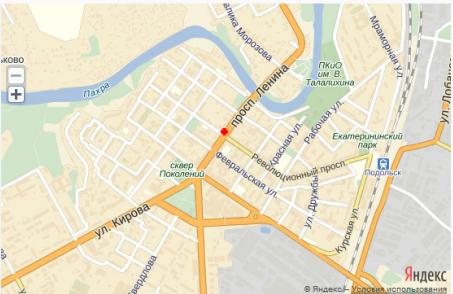
Продажа помещения под производство - Московская область, Подольск

Регион: Московская область
 Адрес: Подольск
 Расстояние: 22 мин. транспортом
 До метро: М.Аннино

Объект: **помещение под производство**
 Стоимость: **80.000.000 руб.**, продажа объекта
 Дата публикации: 17.12.12 12:29
 Представитель владельца: ID:55627
 Контакты: (915)309-0738

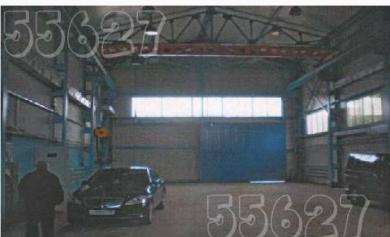

Площадь: 1700м²
 Этажи: 1/2
 Здание: нежилое
 Проход в помещение: своб.вход
 Наличие тел.линий: 1 (+)
 Наличие мебели: нет

[Избранное](#) [На карте](#) [Сообщить о неточности или ошибке](#) [Личный комментарий](#)



Описание:
 Продается, автобаза, производственно-складская база. Собственность, Адрес: г.Подольск, Московская область, ст. Силикатная, 10 км от МКАД. Описание: Подземные пути, ж/д ветка. Подведены и работают все коммуникации. Газ, котельная, электричество (выкупленная мощность 45 кВт/ч), мойка, 3 кран-балки, канализация, все телефонизировано и находится под видеонаблюдением. Вся площадь асфальтирована или покрыта бетонными плитами. Общая площадь строений на территории : 3533,1 кв.м. Ангар пл. 499,1 кв.м., офисное здание пл. 216,6 кв.м., склад пл. 251,3 кв.м., авторемонтный цех пл. 764,9 кв.м., склад пл. 434,1 кв.м., склад пл.124,5 кв.м., склад пл. 440 кв.м., склад пл. 251,3 кв.м., ангар с кранбалкой пл. 803,4 кв.м., подземные пути ж.д, общая площадь участка 1 Га

Краска по металлу Чержамет
 Антискоррозионная краска по ржавчине. Краска по металлу 3 в 1.
krasko.ru • Пермь

← Я www.cian.ru • Фото: Продажа - склад м.Новокино, Реутов - база ЦИАН

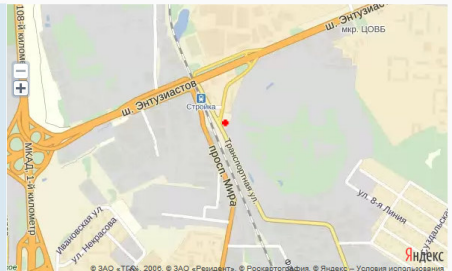
Продажа склада - Московская область, Реутов, Транспортная улица

Регион: Московская область
 Адрес: Реутов, Транспортная улица
 Расстояние: 9 мин. транспортом
 До метро: М.Новокино

Объект: **склад**
 Стоимость: **130.000.000 руб.**, продажа объекта
 Дата публикации: 16.12.12 07:48
 Представитель владельца: ID:115673
 Контакты: (925)518-4859 (926)390-6031

Площадь: 2350м²
 Этажи: 3/3
 Здание: нежилое
 Проход в помещение: своб.вход
 Наличие тел.линий: 2 (+)
 Наличие мебели: нет



[Избранное](#) [На карте](#) [Сообщить о неточности или ошибке](#) [Личный комментарий](#)



Вызовите заперщика - получите допуск!

Описание:
 Г. Реутов, ул. Транспортная, 2 км от МКАД. Продается здание производственного назначения обл.пл. 2350,60 кв.м. находящееся на земельном участке обл.пл. 3040 кв.м. (земля в собственности). Здание состоит из 3-х этажного офисно-административного корпуса обл.пл. 642,2 кв.м. и производственного корпуса обл.пл. 1667,9 кв.м. Электроосвещение, отопление, канализация, водопровод, вентиляция в наличии. На территории предприятия находится электротрансформатор на 500 кВт. Территория огорожена по периметру, первая линия, удобный подъезд, складские помещения, высота производственных помещений 6 м. Имеется парковка.

Квартира посуточно в Кирове
 На сутки, недели. Чисто, уютно, центр. Своя. Хозяйка. Интернет Wi-Fi.
sdayuivert.ru • Пермь

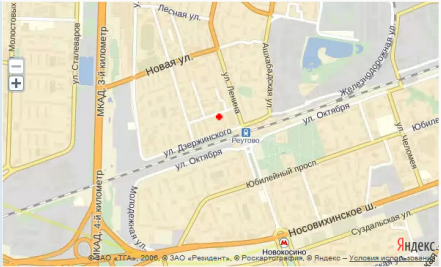
www.cian.ru/showphoto.php?id_office=869788

Продажа помещения под производство - Московская область, Реутов

Регион: Московская область
 Адрес: Реутов
 Расстояние: 10 мин. транспортом
 До метро: м.Новогиреево

Объект: **помещение под производство**
 Стоимость: **150.000.000 руб.**, продажа объекта
 Дата публикации: 16.12.12 15:37
 Представитель владельца: ID:76866
 Контакты: **(495)973-1518**

Площадь: 2300м²
 Этаж: 1/3
 Здание: нежилое
 Проход в помещении: пропуск.сист.
 Наличие теп.линий: нет
 Наличие мебели: нет



Вызовите замерщика по телефону!

Избранное На карте Сообщить о неточности или ошибке Личный комментарий

Описание:
 Шестнадцатиэтаж, 2 км от МКАД, продается отдельно стоящее здание общей площадью 2300 кв.м., построено в 2005 году. Здание расположено на 1-й линии домов. Состоит из: трехэтажного офисного корпуса (около 600 кв.м.) и один этаж производственный корпус. В офисах хороший ремонт: пол плитка, обои под покраску, подвесной потолок. Производственные помещения: пол плитка, антильезовое покрытие, высота потолка 7 метров, идеальное состояние. Все центральные коммуникации заключены Договора. Есть газ. Электричество 500 кВт. В помещениях установлены: вентиляция, пожарная сигнализация, датчики движения, видеонаблюдение, телефон, Интернет. Участок 30 соток в собственности, ж/д ветка в 400 метрах от здания (в рабочем состоянии). Территория огорожена, круглосуточная охрана, удобный подъезд к зданию, ворота под фуры. Имеется парковка на 15 машин. Возможно использование под фармацевтическое производство. Цена продажи за все здание: 150 000 000 рублей.

Реклам. Директ [Все объявления](#)

Центрстрой: отзывы, база объектов
 Полная база объектов компании «Центрстрой». Офисы. Скидки, акции, цены.
 novotroy.ru

Строительство ангаров 2200 руб/м2
 Изготовление и строительство быстровозводимых арочных ангаров. Низкая цена!
 Адрес и телефон: mskangar.ru

Аренда торговых помещений
 ТК «Лотос Сити» европейского стандарта: сервис, инфраструктура, логистика
 lotos-city.ru

Оборудование «Сфера» для строительства быстровозводимых Арочных Ангаров.
 Возведение быстро, недорого
 sferanet.ru

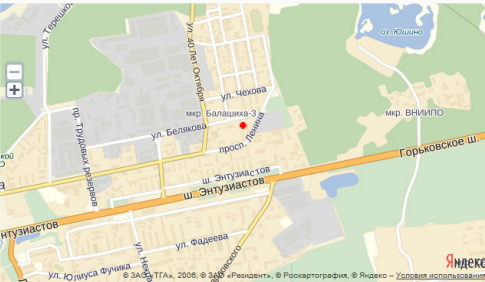
www.cian.ru Фото: Продажа - склад м.Новогиреево, Балашиха - база ЦИАН

Продажа склада - Московская область, Балашиха

Регион: Московская область
 Адрес: Балашиха
 Расстояние: 18 мин. транспортом
 До метро: м.Новогиреево

Объект: **склад**
 Стоимость: **39.000.000 руб.**, продажа объекта
 Дата публикации: 13.12.12 10:50
 Представитель владельца: Олимп
 Контакты: **(495)518-6635 (903)201-4710**

Площадь: 750м²
 Этаж: 1/1
 Здание: нежилое
 Проход в помещении: своб.вход
 Наличие теп.линий: нет
 Наличие мебели: нет



ТК "Отличный мастер"

Избранное На карте Сообщить о неточности или ошибке Личный комментарий

Описание:
 Продается склад на ж/д станции Балашиха. Пандус для машин и для Ж/Д ВАГОНОВ! В собственности юридического лица. Склад расположен по адресу: Московская область, г. Балашиха, у железнодорожной станции Балашиха, входящего в состав земель населенных пунктов (вид угодий- под постройкими), в том числе под объектом недвижимости. Внешний вид склада металлический ангар, расположенный вдоль железнодорожных путей, а с трех остальных сторон ангар окружен забором с воротами. В ангаре с одной стороны расположены три двери (ворота) для разгрузки товара из вагонов, а с другой стороны - три двери (ворота) для погрузки или разгрузки товара из машин. Внутри склад отремонтирован, проведено специальное многослойное утепление, обеспечивающее возможность сохранения температурного режима в каждом помещении склада при установке кондиционеров и прочего оборудования для поддержания требуемого температурного режима хранения товара. Сделаны антресоли (второй этаж) для организации рабочих мест сотрудников, душевая и прочие помещения. Ангар состоит из четырех основных складских помещений: помещения - 149,7 кв.м, помещения - 141,4 кв.м, помещения - 118,7 кв.м, помещения - 165,6 кв.м., а также вспомогательных помещений общей площадью 71,7 кв.м., в которые входят тамбуры, антресольный этаж, санузлы, душевая, бойлерная и пр. Есть дополнительный блок вагончик для хранения вне склада у ворот. Длина склада 66,94 м. Ширина склада внутренняя (максимальная) 10,51 м. Площадь склада внешняя с учетом двух платформ (платформы, шириной 1,25 м., расположены по бокам ангара на высоте, примерно 1 м.) - 919,1 кв.м. Площадь земли вокруг склада, огороженная забором - 1633,0 кв.м. (22,52 x 72,50). Высота склада по центру внутренняя - 4,52 м.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Альянс-капитал г. Тула, ул. Луначарского, д. 1, оф. 805, тел.
 +7(4872) 37-37-43. www.alians-ocenka.ru

Сдается в аренду склад м.Лужники, Котельники - база ЦИАН


www.cian.ru/showphoto.php?id_office=761410

Аренда склада - Московская область, Котельники, Железнодорожная улица

Регион: Московская область
 Адрес: Котельники, Железнодорожная улица
 Расстояние: 23мин. транспортом
 До метро: м.Кузьминки

Объект: склад
 Стоимость: **200.000 руб.** (4.800руб. за м² в год) прямая аренда Размер комиссии: 0%
 Дата публикации: 10.12.12 10:59
 Представитель владельца: Центр недвижимости
 Контакты: **(916)502-9050**

Площадь: 500м²
 Этаж: 1/1
 Здание: нежилое
 Проход в помещение: своб.вход
 Наличие тел.линий: нет
 Наличие мебели: нет



Избранное На карте Сообщить о неточности или ошибке Личный комментарий

Описание:
 Сдается неотапливаемый ангар (назначение для негорючих материалов), 500 кв.м. с прилегающей территорией. Отличная транспортная доступность, охраняемая территория, телефон, Интернет, рядом 2-х этажное административное здание со свободными офисными помещениями.

Краска по металлу "Нержамет" Антикоррозионная краска по ржавчине. Краска по металлу 3 в 1. kraso.ru - Пермь

Сдается в аренду склад/офис/жилое здание


www.cian.ru/showphoto.php?id_office=760900

Аренда здания (ОСЗ) - Московская область, Красногорск

Регион: Московская область
 Адрес: Красногорск
 Расстояние: 16мин. транспортом
 До метро: м.Тушинская

Объект: **отдельстоящее здание**
 Стоимость: **250.000 руб.** (5.837руб. за м² в год) договор совм.деят. Размер комиссии: 20%
 Дата публикации: 11.12.12 13:37
 Представитель владельца: НОТРА
 Контакты: **(495)737-9681 (916)668-5858**

Площадь: 514м²
 Этаж: 1/1
 Здание: нежилое
 Проход в помещение: своб.вход
 Наличие тел.линий: нет
 Наличие мебели: по желанию



Избранное На карте Сообщить о неточности или ошибке Личный комментарий

Описание:
 Леонид, Можно под производство, Ангар, подъездные пути для всего вида транспорта/в т.ч Ж.Д./, сквозной проезд, погрузчики, грузчики, теплая комната для персонала и Охраны, 25 кВт, вода рядом, но можно завести внутрь, тепловые пушки, рядом офис /за доп.плату/

Сдается в аренду склад м.Домодедовская, поселок Развилка - база ЦИАН


www.cian.ru/showphoto.php?id_office=875330

Аренда склада - Московская область, поселок Развилка

Регион: Московская область
 Адрес: поселок Развилка
 Расстояние: 12мин. транспортом
 До метро: м.Домодедовская

Объект: **склад**
 Стоимость: **278.800 руб.** (4.920руб. за м² в год) прямая аренда Размер комиссии: 30%
 Дата публикации: 13.12.12 13:05
 Представитель владельца: REGION 77
 Контакты: **(926)366-4519**

Площадь: 680м²
 Этаж: 1/1
 Здание: нежилое
 Проход в помещение: своб.вход
 Наличие тел.линий: нет
 Наличие мебели: нет



Избранное На карте Сообщить о неточности или ошибке Личный комментарий

Описание:
 Максим: Московская область, п. Развилка, 0,5 км от МКАД по каширскому шоссе (трасса на аэропорт Домодедово) НАЗНАЧЕНИЕ: Под складирование или производство. Площадь: 680 кв.м. (17x40 м) Пол: бетонный Электричество: 40 кВт, возможно увеличение до 500 кВт (в счет аренды) Высота: в коньке 8,5 м. КОЛ-ВО ВОРОТ: 2. ГОД ПОСТРОЙКИ: 2012. КРОВЛЯ: Металлочерепица. Комментарий: Напротив ангара Большая площадка для разгрузки + 1000 кв.м площадки под аренду. Рядом логистическая фирма, офисы, столовая, и другие неутепленные склады под хранение продукции. Звоните уважаемые клиенты и агенты. СРОЧНО.

Краска по металлу "Нержамет" Антикоррозионная краска по ржавчине. Краска по металлу 3 в 1. kraso.ru - Пермь



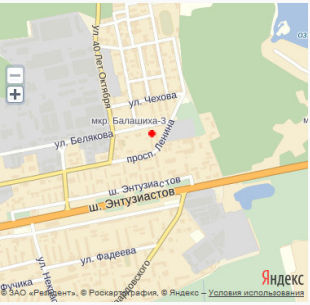
www.cian.ru/showphoto.php?id_office=843091

Аренда склада - Московская область, Балашиха

Регион: Московская область	Объект: склад
Адрес: Балашиха	Стоимость: 320.000 руб. (5.120руб. за м ² в год) прямая аренда Размер комиссии: 20%
Расстояние: 18мин. транспорт	Дата публикации: 13.12.12 10:42
До метро: м.Новогиреево	Представитель владельца: Олимп
	Контакты: (495)518-6635 (903)201-4710


Площадь : 750м²
 Этаж: 1/1
 Здание: нежилое
 Проход в помещение: своб.вход
 Наличие тел.линий: нет
 Наличие мебели: нет

[Избранное](#) [На карте](#) [Сообщить о неточности или ошибке](#) [Личный комментарий](#)



Описание:
 Сдается склад на ж/д станции Балашиха. Пандус для машин и для Ж/Д ВАГОНОВ! Прямая аренда. Склад расположен по адресу: Московская область, г. Балашиха, у железнодорожной станции Балашиха, входящего в состав земель населенных пунктов (вид угодий- под застройками), в том числе под объектом недвижимости. Внешний вид склада металлический ангар, расположенный вдоль железнодорожных путей, а с трех остальных сторон ангар окружен забором с воротами. В ангаре с одной стороны расположены трое дверей (ворот) для разгрузки товара из вагонов, а с другой стороны - трое дверей (ворот) для погрузки или разгрузки товара из машин. Внутри склад отремонтирован, проведено специальное многослойное утепление, обеспечивающее возможность сохранения температурного режима в каждом помещении склада при установке кондиционеров и прочего оборудования для поддержания требуемого температурного режима хранения товара. Сделаны антресоли (второй этаж) для организации рабочих мест сотрудников, душевая и прочие помещения. Ангар состоит из четырех основных складских помещений: помещения - 149,7 кв.м, помещения - 141,4 кв.м, помещения - 118,7 кв.м, помещения - 165,6 кв.м, а также вспомогательных помещений общей площадью 71,7 кв.м, в которые входят тамбуры, антресольный этаж, санузлы, душевая, бойлерная и пр. Есть дополнительный блок-загончик для хранения вне склада у ворот. Длина склада 66,94 м. Ширина склада внутренняя (максимальная) 10,51 м. Площадь склада внешняя с учетом двух платформ (платформы, шириной 1,25 м., расположены по бокам ангара на высоте, примерно 1 м.) - 919,1 кв.м. Площадь земли вокруг склада, огороженная забором - 1633,0 кв.м. (22,52 x 72,50). Высота склада по центру внутренняя - 4,52 м.

Краска по металлу "Нержамет" Антикоррозионная краска по ржавчине. Краска по металлу 3 в 1.
[krasko.ru](#) • Пермь



Справка Windows

Файл Правка Закладка Параметры Справка

Содержание Указатель Назад Печать

СБОРНИК № 18
УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ, ИМЕЮЩИХСЯ ВО МНОГИХ ОТРАСЛЯХ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА, ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ
Утвержден государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства
ОТДЕЛ 1. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

МАТЕРИАЛЬНЫЕ СКЛАДЫ БЕЗ РАМП

Характеристика зданий

Здания одноэтажные. Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные. Перекрытия и покрытия деревянные. Кровля рулонная. Полы асфальтовые и дощатые. Здания оборудованы электроосвещением.
Группа капитальности III.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 25

Территориальный пояс	Объем зданий в куб. м до			
	1000 а	2000 б	3000 в	5000 г
1	13,4	12,9	11,0	9,3
2	14,1	13,5	11,6	9,8
3	14,7	14,2	12,1	10,2
4	15,4	14,8	12,7	12,9
5	16,8	16,1	13,8	11,6
6	24,1	23,2	19,8	16,7
7	26,8	25,8	22,0	18,6
8	28,1	27,1	23,1	19,5
9	36,2	34,8	29,7	25,1

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах

(к табл. 25)

Конструктивные элементы	а	б	в	г
Фундаменты	14	12	10	10
Стены, перегородки и колонны	36	34	32	28
Покрывтия и перекрытия	17	19	24	26
Кровля	5	6	6	6
Полы	12	12	13	15
Проемы	9	10	9	9
Отделочные работы	2	2	1	1
Электротехнические работы	2	2	2	2
Прочие работы	3	3	3	3
Итого	100	100	100	100



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Альянс-капитал г. Тула, ул. Луначарского, д. 1, оф. 805, тел.
+7(4872) 37-37-43. www.alians-ocenka.ru

**ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ДОКУМЕНТЫ,
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ**

