



ООО "Оценка инвестиционных проектов"

ИНН 3666094896

Адрес: 394000, г. Воронеж, ул. Ф. Энгельса, 18
Р/с 40702810014000000887 в Воронежском РФ ОАО «Россельхозбанк», БИК 042007811,
К/с 30101810700000000811
р/с 40702810513000110408 в Центрально-Черноземном АК СБ РФ, БИК 042007681,
к/счет 30101810600000000681
р/с № 40702810508100005945 в ОАО АКБ «Авангард», г. Москва, БИК 044525201,
к/с 3010181000000000201

ОТЧЕТ

**Об оценке рыночной стоимости имущества
принадлежащего ООО "ДорСервис"**

по состоянию на 03.11.2014г.

Дата составления отчета: 04.12.2014г.

Идентификационный номер отчета: 1997_1/14

Место составления отчета: г. Воронеж

Заказчик: **ООО " ДорСервис"**

Исполнитель: **ООО "Оценка инвестиционных проектов"**

Содержание

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	9
ПРИМЕНЯЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	10
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
Источники информации и полнота исследования.....	13
ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	14
ФОРМА ОТЧЕТА. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	15
МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	17
Оценка затратным подходом	17
Оценка сравнительным подходом	17
Оценка доходным подходом.....	18
Решение об оценке	18
АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ.....	19
АНАЛИЗ РЕГИОНА	21
ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
Сведения об имущественных правах	36
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.....	37
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	37
Информация о текущем использовании объекта оценки.....	42
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	43
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	43
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	68
ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ	68
Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.....	69
Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями.....	69
ОСНОВНЫЕ СИСТЕМЫ КЛАССИФИКАЦИИ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	72
АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	73
ОЦЕНКА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	74
ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	89
ОЦЕНКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	104
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	125
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	128
П Р И Л О Ж Е Н И Я.....	130
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	131
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КОПИИ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В РАБОТЕ ДОКУМЕНТОВ.....	152

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Дата: 04.12.2014 г.
Организация: ООО "ДорСервис"
Получатель: Конкурсный управляющий
г-н Яремчук В.В.

Уважаемый Василий Васильевич!

По Вашему запросу в соответствии с Договором № 294/14 от 30 сентября 2014г., заключенным между ООО "Оценка инвестиционных проектов" и ООО "Дорсервис", проведена оценка рыночной стоимости имущества, расположенного по адресу: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г по состоянию на 03.11.2014 года для реализации при проведении конкурсного производства согласно Решения Арбитражного суда города Москвы от 12.08.2014 г. по делу №А40-88642/14.

Оценка проведена, а полный отчет в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 18.07.2009 N 181-ФЗ) и стандартов ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3 (Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 г.).

Вывод, содержащийся в отчете, получен в результате расчетов, сделанных исходя из опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, интервью со специалистами различных организаций, на основе предоставленной технической, бухгалтерской и иной документации, а также на основе результатов непосредственного осмотра объектов оценки.

Описание оцениваемых объектов, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета. Оценщиком не проводилась как часть работы аудиторская или иная проверка полученной от организаций информации и оценщик не в состоянии в какой-либо форме подтвердить надежность данной информации, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость оцениваемого имущества с учетом ограничительных условий составляет на 03.11.2014 г.:

103 595 000 рублей (с НДС)
(Сто три миллиона пятьсот девяносто пять тысяч рублей)
или без НДС - 92 051 966,10 руб.

Обращаю Ваше внимание на то, что:

- настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его;
- отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Страховой полис 14360B4001721 сроком действия до 17 августа 2015г. (см. Приложение).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по телефону в городе Воронеже (473)259-86-14.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашего предприятия.

С уважением,

Директор

ООО "Оценка инвестиционных проектов"

_____ **А.Н. Нечаев**

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256, Договор на проведение оценки должен включать Задание на оценку.

Содержание Задания на оценку в данном случае включает следующую информацию, представленную в составе нижеприведенной таблицы:

<u>Основание для проведения оценки:</u>	Договор № 294/14 от 30 сентября 2014 г. о выполнении оценочных работ.
<u>Тип оцениваемого имущества</u>	Недвижимое имущество
<u>Сегмент рынка:</u>	Рынок коммерческой недвижимости
<u>Наименование объектов:</u>	-Нежилое здание: "Административно-бытовое здание", назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 1877 кв.м., инв № 030:011-1717, Лит 2Б1, 2Б2, 2Б3, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/013/2010-353 -Нежилое здание: гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 344,2 кв.м., инв № 030:011-1717, Лит 1Б, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/069/2010-094 -Земельный участок для размещения производственной базы, категория земель: земли поселений, общая площадь 8100 кв.м. Адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г.. Кадастровый № 50:28:001 04 50:0002
<u>Месторасположение объектов:</u>	Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г.
<u>Собственник Объекта оценки:</u>	ООО "ДорСервис", ИНН 7713337497, КПП 771301001, ОГРН 1037713006957, дата присвоения 15.02.2003г. Юридический адрес: Г. Москва, ул. Золоторожский вал, д.11, стр.29 Почтовый адрес: 142002, Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2Г
<u>Имущественные права на объекты оценки:</u>	Полное право собственности на объекты недвижимости. Право собственности (Гражданский кодекс РФ, часть 1, стр. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего 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 его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
<u>Ограничения прав:</u>	Данное имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было долговых обязательств под залог имущества, если иное не оговорено специально. Оцениваемое имущество предполагается свободным от каких-либо дополнительных сервитутов, аренды и иных обременений.
<u>Цель оценки:</u>	Определение рыночной стоимости права собственности на объекты недвижимого имущества и право собственности на земельный участок.

<u>Вид стоимости:</u>	рыночная стоимость: ... 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. <i>(п. 6 Федеральный стандарт оценки № 2)</i>
<u>Предполагаемое использование результатов оценки:</u>	Консультирование Заказчика о наиболее вероятной величине рыночной стоимости объектов оценки. Результат оценки может использоваться для сделки при продаже имущества должника на открытых торгах с целью погашения кредиторской задолженности и определения её стоимостных параметрах, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.
<u>Связанные с этим ограничения</u>	<u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u> 1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. <u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u> Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
<u>Примененные стандарты оценки:</u>	В настоящем отчете согласно Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в РФ» применены стандарты ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3 (Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 г.)
<u>Наиболее эффективное использование:</u>	По назначению
<u>Дата осмотра объекта:</u>	19 сентября 2014 г., дата проведения инвентаризации имущества.
<u>Дата оценки:</u>	03 ноября 2014 г.
<u>Срок проведения оценки:</u>	30 сентября - 04 декабря 2014 г.
<u>Дата составления отчета:</u>	04 декабря 2014 г.

<p><u>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</u></p>	<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. 4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. <p><u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. <p><u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u></p> <p>При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</p>
<p><u>Форма отчета:</u></p>	<p>Настоящий отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 (Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 г.)</p>

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

С учетом требований Федерального стандарта оценки № 3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 254, в нижеприведенной представлены сведения о Заказчике по Договору на оценку.

<p><u>Заказчик:</u></p>	<p>ООО "ДорСервис", ИНН 7713337497, КПП 771301001, ОГРН 1037713006957, дата присвоения 15.02.2003г. Юридический адрес: Г. Москва, ул. Золоторожский вал, д.11, стр.29 Почтовый адрес: 142002, Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2Г</p>
-------------------------	---

В данном случае Оценщики, проводившие оценку, работают на основании трудового договора в ООО "Оценка инвестиционных проектов". В нижеприведенной таблице указана информация о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор и представлены сведения об Оценщиках, проводивших настоящую оценку.

<p><u>Исполнитель:</u></p>	<p>ООО «Оценка инвестиционных проектов», ИНН 3666094896, КПП 366601001, ОГРН 1033600038482 от 06.02.2003г. Адрес: 394000, г. Воронеж, ул. Ф. Энгельса, д. 18 Р/с 40702810014000000887 в Воронежском РФ ОАО «Россельхозбанк», БИК 042007811, к/с 30101810700000000811 р/с 40702810513000110408 в Центрально-Черноземном АК СБ РФ, БИК 042007681, к/счет 30101810600000000681 р/с № 40702810508100005945 в ОАО АКБ «Авангард», г. Москва, БИК 044525201, к/с 3010181000000000201 Тел. (473) 259-86-14, ocenkaIP@yandex.ru Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована ОАО «Военно-страховая компания», г. Воронеж, ул. Никитинская, д. 42. Страховой полис №1436SB4005616. Срок действия договора страхования с 18 августа 2014 г. по 17 августа 2015 г.</p>
----------------------------	---

<p>Квалификация оценщиков:</p>	<p>Нечаев Анатолий Николаевич – высшее Вольское военное училище тыла, квалификация – инженер-экономист, Межотраслевой ИПК Российской академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза прав собственности». Специализация – Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Диплом ПП № 437874, регистрационный №222-2Д, 2002г. К.Э.Н. Диплом МЭК № 020660. Москва. 23 мая 2004г. Паспортные данные: серия 20 11 № 442322, выдан 16.05.2012г. Отделом УФМС России по Воронежской области по Лискинскому району, код подразделения 360-004</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации в Московском международном институте экономике, информатики, финансов и права по программе «Оценочная деятельность», Москва, 2004г., регистрационный № 224; Свидетельство о повышении квалификации в АНОО Региональный банковский учебный центр по программе «Оценочная деятельность, Воронеж, 2007г., регистрационный № 629/7500; Свидетельство о повышении квалификации в АНОО Региональный банковский учебный центр по программе «Оценочная деятельность, Воронеж, 2010г., регистрационный № 827/7500; Свидетельство о повышении квалификации в АНОО Региональный банковский учебный центр по программе «Оценочная деятельность, Воронеж, 2013г., регистрационный № 1120/7500;</p> <p>Действительный член Российского общества оценщиков сертификат № 12Л-03504 от 11.12.03 г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 24.06.2014г., регистрационный № 003103 Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована ОАО «Военно-страховая компания», г. Воронеж, ул. Никитинская, д. 42. Страховой полис №13360В4010479. Срок действия договора страхования с 19 декабря 2013 г. по 18 декабря 2014 г. Страховой полис №1436SB4007429. Срок действия договора страхования с 19 декабря 2014 г. по 18 декабря 2015 г. Стаж работы – 11 лет (с 2002 г.)</p> <p>Закутский Андрей Сергеевич – Воронежский ордена Ленина госуниверситет им. Ленинского комсомола - квалификация – радиофизик, НОУ ДПО «Международная академия оценки и консалтинга». Специализация – «Оценка собственности» «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом ПП № 258158, регистрационный № 225, 2001г.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации в Международной академии оценки и консалтинга по программе «Оценочная деятельность», Москва, 2004г., регистрационный № 268; Свидетельство о повышении квалификации в АНОО Региональный банковский учебный центр по программе «Оценочная деятельность, Воронеж, 2007г., регистрационный № 565/1164; Свидетельство о повышении квалификации в АНОО Региональный банковский учебный центр по программе «Оценочная деятельность, Воронеж, 2010г., регистрационный № 827/6867; Свидетельство о повышении квалификации в АНОО Региональный банковский учебный центр по программе «Оценочная деятельность, Воронеж, 2013г., регистрационный № 1120/6867;</p> <p>Действительный член Российского общества оценщиков регистрационный №000106, включен в реестр членов РОО 09.07.2007г., свидетельство № 0014989 от 19.08.13 г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 05.08.2011г., регистрационный № 000106. Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована ООО «Росгосстрах», г. Воронеж, Ленинский пр-т, д. 75А. Полис персональной ответственности №134Д14-245-001 сроком действия до 13.04.2015г. Стаж работы – 17 лет (с 1997 г.)</p>
---------------------------------------	---

	<p>Купрюшина Елена Михайловна – Ленинградский гидрометеорологический институт, квалификация – инженер-метеоролог, Межотраслевой ИПК Российской академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза прав собственности». Специализация – Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Диплом ПП № 328577, регистрационный № 1715-1Д, 2001г. Паспортные данные: серия 20 05 № 627550, выдан 21.03.2006г. Отелом Внутренних Дел Центрального района города воронежа, код подразделения 362-007</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации в Международной академии оценки и консалтинга по программе «Оценочная деятельность», Москва, 2004г., регистрационный № 265; Свидетельство о повышении квалификации в АНОО Региональный банковский учебный центр по программе «Оценочная деятельность, Воронеж, 2007г., регистрационный № 565/1164; Свидетельство о повышении квалификации в АНОО Региональный банковский учебный центр по программе «Оценочная деятельность, Воронеж, 2010г., регистрационный № 827/1164; Свидетельство о повышении квалификации в АНОО Региональный банковский учебный центр по программе «Оценочная деятельность, Воронеж, 2013г., регистрационный № 1120/1164;</p> <p>Действительный член Российского общества оценщиков Сертификационная карточка № 1598 от 28.07.1995 г. Сертификат № 07В-00820 от 01.07.98 г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 24.06.2014г., регистрационный № 003096. Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована ОАО «Военно-страховая компания», г. Воронеж, ул. Никитинская, д. 42. Договор №13360В4010479 от 19.12.2013г. Страховой полис №13360В4010479. Срок действия договора страхования с 19 декабря 2013 г. по 18 декабря 2014 г. Страховой полис №1436SB4007430. Срок действия договора страхования с 19 декабря 2014 г. по 18 декабря 2015 г. Стаж работы – 15 лет (с 1999г.)</p>
<p><u>Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой являются Оценщики, и место нахождения этой организации</u></p>	<p>Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, +7 (499) 265 6701, 261 4509, 261 4496 Адрес сайта: http://www.sroroo.ru E-mail: info@sroroo.ru - секретариат pr@sroroo.ru - PR-отдел library@sroroo.ru - выдача выписок, библиотека, книжный магазин orgotdel@sroroo.ru - организационный отдел law@sroroo.ru - юридический отдел</p>

Степень участия специалистов в проведении оценки

Оценщики I категории согласно Квалификационному справочнику должностей руководителей, специалистов и других служащих, утвержденного Постановлением Минтруда РФ от 21.08.1998г №37 (в ред. Постановлений Минтруда РФ от 29.04.2008 № 200 - http://advokat-kin.ru/e-store/xml_catalog/144/1117/):

- Закутский А.С. –определение методологии проведения оценки, проведение расчетов, оформление Отчета.
- Купрюшина Е.М. – анализ рыночной информации, подбор аналогов.
- Нечаев А.Н. – проверка расчетов, проверка Отчета, общий контроль качества Отчета.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Не привлекались.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

- Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов. Оценщик предполагает ответственное отношение собственника и должное управление в отношении имущества. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления имуществом. Ответственность за такого рода отчетность несет Заказчик, управляющий данным имуществом.
- Оценщик исходит из достоверности право устанавливающих документов на имущество. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства государственного и местного уровня, если иное не оговорено специально.
- Оценщиком не проводилась инвентаризация имущества, идентификация объектов проводилась по информации заказчика и совместно с ним.
- Данное имущество оценивается свободным от каких бы то ни было долговых обязательств под залог имущества, если иное не оговорено специально. Оцениваемое имущество предполагается свободным от каких-либо дополнительных сервитутов, кроме указанных в правоустанавливающих документах.
- Оценщик не проводил землеизмерительные работы на местности и не принимает на себя ответственность за таковые. Если не указано иначе, оценщик исходит из того, что не существует фактов выхода на территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, санитарных и экологических норм, касающихся рассматриваемых объектов.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, которые невозможно обнаружить посредством визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Оценщик не может гарантировать абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источники информации.
- Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Содержание отчета является конфиденциальным для Заказчика и Оценщика, за исключением случаев предоставления в соответствующие органы для целей сертификации и лицензирования, а так же для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
- Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с объектами оценки или имущественными правами, связанными с объектами, если только не будут заключены иные соглашения, иначе как по официальному вызову суда.
- Все планы, схемы, чертежи и иные материалы приведены в настоящем отчете исключительно в целях помощи читателю, визуально представить себе описываемое имущество.
- Оценщик лично произвел внутренний и наружный осмотр оцениваемого имущества 19 сентября 2014 года – дата проведения инвентаризации имущества, но не прово-

дили измерительных работ, для расчетов были использованы данные представленные Заказчиком – см. Приложение.

- ООО "Оценка инвестиционных проектов" не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обстоятельства, связанные с этим. Любому лицу, уполномоченному выяснить, существуют ли подобные обязательства, а также их масштаб и возможное влияние на стоимость имущества, следует обратиться к профессиональной оценке воздействия на окружающую среду. ООО "Оценка инвестиционных проектов" не проводит экологической экспертизы и, следовательно, не осуществляло ее и по оцениваемой собственности.

Заявление о соблюдении требований (декларация) Оценщика

Оценщики подтверждают, что:

- утверждения о фактах, представленных в Отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщиков;
- проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
- Оценщики, а также оценочная фирма (Исполнитель) или ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение Оценщиков, равно как и фирмы – исполнителя договора на оценку исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членами которой являются Оценщики;
- образование подписавших Отчет оценщиков соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
- Оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества;
- Оценщики лично произвели обследование оцениваемого имущества.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями) Оценщик обязан "соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков".

На дату составления отчета в силу вступили следующие стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности на территории РФ, выполняющие в настоящее время функции федеральных стандартов:

1. Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утверждены приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256.
2. Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утверждены приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №255.
3. Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утверждены приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №254.

Кроме этого, учитывая то, что Оценщики являются членами саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков" (РОО), дополнительно к федеральным стандартам они руководствуются Сводом Стандартов Оценки РОО (ССО РОО 2010):

ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки, ССО РОО 1-02-2010. Правила деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков", ССО РОО 1-03-2010. Типы имущества, ССО РОО 2-01-2010. Рыночная стоимость как база оценки МСО 1, ССО РОО 2-02-2010. Составление отчета об оценке МСО 3, ССО РОО 2-05-2010. Оценка стоимости недвижимого имущества МР 1, ССО РОО 2-07-2010.

Гражданский кодекс Российской Федерации, ч.1 от 30.11.1994. № 51-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

Все перечисленные выше документы использовались Оценщиками при проведении настоящей оценки.

С учетом положений Федерального стандарта оценки № 2 и Задания на оценку, в данном случае целью оценки является **определение рыночной стоимости объекта оценки**. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный 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.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Тип оцениваемого объекта: Недвижимое имущество;

Наименование объектов:

Наименование	Стоимость по данным бухгалтерского учета на 19.09.2014г.
Нежилое здание: "Административно-бытовое здание", назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 1877 кв.м., инв № 030:011-1717, Лит 2Б1, 2Б2, 2Б3, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/013/2010-353	86 609 274,38
Нежилое здание: гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 344,2 кв.м., инв № 030:011-1717, Лит 1Б, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/069/2010-094	720 866,47
Земельный участок для размещения производственной базы, категория земель: земли поселений, общая площадь 8100 кв.м. Адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г.. Кадастровый № 50:28:001 04 50:0002	2 772 277,50
	90 102 418,35

Описание объектов: Подробное описание количественных и качественных характеристик объектов представлены в разделе "Точное описание объектов оценки";

Месторасположение объектов:

Россия, Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г;

Имущественные права на объект оценки: Право собственности;

Идентификация имущественных прав: В целях настоящей оценки должна быть определена рыночная стоимость права собственности земельного участка и нежилых зданий;

Основание для проведения оценки: Договор на проведение оценки № 294/14 от 30 сентября 2014 г.;

Дата, по состоянию на которую проводится оценка (дата оценки): 03 ноября 2014 года;

Дата составления отчета: 04 декабря 2014 года;

Порядковый номер отчета: 1997_1/14.

Дата инспекции объекта оценки: осмотр имущества проводился: 19 сентября 2014 года – дата проведения инвентаризации;

Цель оценки и вид стоимости: Настоящая оценка проводится с целью определения рыночной стоимости объекта оценки. Таким образом, определяемый вид стоимости объекта оценки – рыночная стоимость.

Предполагаемое использование результатов оценки: Результат оценки может использоваться для сделки при продаже имущества должника на открытых торгах с целью погашения кредиторской задолженности и определения её стоимостных параметров, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость определенная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость определенная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость определенная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое здание: "Административно-бытовое здание", назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 1877 кв.м., инв № 030:011-1717, Лит 2Б1, 2Б2, 2Б3, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/013/2010-353	75 650 000	65 027 000	66 865 000	67 507 000	57 209 322,03
2	Нежилое здание: гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 344,2 кв.м., инв № 030:011-1717, Лит 1Б, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/069/2010-094	10 350 000	8 748 000	6 738 000	8 164 000	6 918 644,07
3	Земельный участок для размещения производственной базы, категория земель: земли поселений, общая площадь 8100 кв.м. Адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г.. Кадастровый № 50:28:001 04 50:0002	не определялась	27 924 000	не определялась	27 924 000	27 924 000,00
	Итого:		101 699 000		103 595 000	92 051 966,10

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Произведенные расчеты и полученный результат позволяют сделать вывод о том, что величина рыночной стоимости рассматриваемого имущества по состоянию на 03 ноября 2014г., составляет:

103 595 000 рублей (с НДС)
(Сто три миллиона пятьсот девяносто пять тысяч рублей)
или без НДС - 92 051 966,10 руб.

** С 1-го января 2005 года из объекта налогообложения НДС были выведены операции по реализации земельных участков и долей в них независимо от статуса их продавцов и покупателей (ПП.6 п.2 ст.146 НК РФ). Таким образом, для участков, купля-продажа которых происходит в текущем году, вопрос об уплате НДС не возникает ни у одной из сторон договора.*

Источники информации и полнота исследования

Поиск и сбор информации проводился с использованием различных источников.

В качестве исходной информации Заказчиком предоставлена следующая документация:

Наименование	Правоустанавливающий документ
Нежилое здание: "Административно-бытовое здание", назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 1877 кв.м., инв № 030:011-1717, Лит 2Б1, 2Б2, 2Б3, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/013/2010-353	Свидетельство о государственной регистрации прав: 50-НKN 132934 № 50-50-28/013/2010-353 от 15.04.2010г.
Нежилое здание: гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 344,2 кв.м., инв № 030:011-1717, Лит 1Б, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/069/2010-094	Свидетельство о государственной регистрации прав: 50-НBN 034987 № 50-50-28/069/2010-094 от 06.10.2010г.
Земельный участок для размещения производственной базы, категория земель: земли поселений, общая площадь 8100 кв.м. Адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г.. Кадастровый № 50:28:001 04 50:0002	Свидетельство о государственной регистрации прав: 50-НAN 423701 № 50-50-28/041/2005-265 от 16.11.2005г.

Также Заказчиком представлены следующие документы:

- Копия Решения о признании ООО "ДорСервис" банкротом.
- Инвентаризационная опись
- Копия кадастрового паспорта на земельный участок № 28/10-11044 от 28.06.2010г.
- Копия межевого плана по установлению границ объектов недвижимости по состоянию на 04.03.2010г.
- Копия разрешения на ввод объекта (Административно-бытовое здание) в эксплуатацию №RU 50308000 – РВЮ/8 от 05.02.2010г.
- Копия кадастрового паспорта на административно-бытовое здание составленного по состоянию на 05.03.2010г.
- Копия паспорта БТИ на административно-бытовое здание от 18.11.2009г., инв № 030:011-1717
- Копия кадастрового паспорта на гараж, инв № 030:011-1717 от 05.03.2010г.
- Копия паспорта БТИ на гараж, инв № 030:011-1717 составленный по состоянию на 18.11.2009г.

Экспертиза представленной Заказчиком документации Оценщиками не проводилась. Соответствующая информация применяется Оценщиками в предположении ее объективности и достоверности на дату оценки.

Интернет ресурсы:

- Интернет сайт Федеральной Службы государственной статистики www.gks.ru
- Интернет сайт Федеральной налоговой службы <http://www.nalog.ru/>
- Интернет сайт Администрации городского округа Домодедово <http://www.domod.ru/>
- Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости: <http://map.rosreestr.ru>, <http://move.su/>
- Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов: <http://www.torgi.gov.ru/lotSearch1.html?bidKindId=2>

- Сайт департамента города Москвы по конкурентной политике: <http://tender.mos.ru/directions-of-activities/investments/land-and-property-auctions.php>
- Информационно-аналитический портал о недвижимости - RWAY - бюллетень о недвижимости, <http://www.rway.ru/txtind.asp?rbr=59>
- Землемер.Инфо. <http://www.zemlemer.info/index>
- "Росзем" - объявления о продаже земельных участков. <http://www.roszem.ru/> База предложений о продаже или уступке прав аренды земельных участков; услуг, связанных с землей. Система поиска по базе. Информации о рынке земли.
- Специализированный земельный портал. <http://www.zem.ru/>, <http://www.zem.ru/catalog/sale/>
- Журнал «Недвижимость & Цены». <http://www.d-mir.ru/journal/nic/news/>
- Сайт "Росриэлт Недвижимость": <http://www.rosrealty.ru/>
- Сайт бесплатных объявлений: <https://www.avito.ru/>
- Сайт **Zdanie.info**: <http://zdanie.info/about>

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнением и выводами;
- заказчик проинформирован о его праве безвозмездного ознакомления с официальными документами, а так же ознакомлен с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. "Об оценочной деятельности в РФ";
- заказчик получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей оценщиков, ознакомлен со значением используемых терминов;
- мы не имели ни в настоящем ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющимися предметом данного отчета, мы также не имели личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- нам никто не оказывал профессионального содействия;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 18.07.2009 N 181-ФЗ); стандартов ФСО №1, ФСО №2 (Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 г. N 10040);
- статус оценщиков определяется как независимый оценщик – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке;
- рыночная стоимость признается действительной на дату оценки.

Оценщик I категории,
К.Э.Н. Диплом МЭК № 020660. Москва. 23 мая 2004г.

Нечаев А.Н.

Оценщик I категории

Закутский А.С.

Оценщик I категории

Купрюшина Е.М.

ФОРМА ОТЧЕТА. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценка проведена, а полный отчет в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ (в ред. от 18.07.2009 N 181-ФЗ) и стандартов ФСО №1, ФСО №2 (Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 г. N 10040).

Идентификационный номер отчета: 1997_1/14 по состоянию на 03 ноября 2014 г.

Статус отчета: официальный документ, имеющий доказательственное значение.

Имущество является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из прав собственности, которые дают собственнику право на особые интересы или на интересы в том, что находится в собственности. Слово *имущество*, употребленное без дополнительного определения или идентификации, может относиться как к недвижимому, так и к движимому имуществу либо к их комбинации.

Оценщики имущества, оценщики активов или оценщики — это те, кто занимается специальной экономической дисциплиной, связанной с подготовкой и составлением соответствующих отчетов. Как профессионалы оценщики должны соответствовать жестким требованиям в плане образования, специальной подготовки, компетентности и проявленных профессиональных навыков. Они также должны неуклонно придерживаться Кодекса поведения (этики и компетентности) и стандартов профессиональной практики [оценочной деятельности], а также следовать Общепринятым понятиям и принципам оценки (ОП-ПО).

Недвижимое имущество охватывает все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. В противоположность этому, недвижимость охватывает сам земельный участок, все вещи, естественным образом существующие на земельном участке, и все вещи, присоединенные к земельному участку, такие как строения и улучшения на нем.

Движимое имущество включает в себя *осязаемые и неосязаемые объекты*, не являющиеся недвижимостью. Предметы осязаемого движимого имущества не прикреплены к недвижимости постоянно и обычно характеризуются возможностью их перемещения.

Специализированное имущество — это имущество, которое редко продается (если вообще продается) иначе как составная часть какого-либо бизнеса или организации в силу его уникальности, вызванной специализированным характером этого имущества или его структурой, особенностями конфигурации, размером, месторасположением либо иными характеристиками.

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

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

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

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

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

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

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

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

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

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

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

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

Безрисковая ставка доходности – ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Определение **права собственности на недвижимость** включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с владением недвижимым имуществом. Право собственности на недвижимость обычно выражается каким-то признаком владения, в отличие

от самой недвижности как физического объекта. Таким образом, право собственности на недвижность относится к нематериальным понятиям.

МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

- Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного;
- Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями;
- Определение стоимости с применением трех основных подходов к оценке:
 - А) Затратный подход;
 - Б) Сравнительный подход;
 - В) Доходный подход.
- Сведение результатов, полученных разными подходами.

Оценка затратным подходом

Затратный подход оценки основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомленный покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за какой-либо объект недвижности большую сумму денег, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных издержек. Затратный подход показывает оценку рыночной стоимости имущества за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные процедуры оценки при данном подходе:

- Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет стоимости возведения новых аналогичных зданий и сооружений, получение восстановительной стоимости с учетом предпринимательского дохода.
- Определение физического, функционального и внешнего износа имущества.
- Уменьшение восстановительной стоимости на сумму накопленного износа для получения текущей стоимости здания.
- Добавление к рассчитанной текущей стоимости имущества стоимости прав на землю.

Оценка сравнительным подходом

Данный подход основывается на принципе замещения, т.е. имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести равноценный по качеству и пригодности объект. По этому подходу рыночная стоимость определяется на основе анализа недавних продаж имущества, которое схоже с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, потребительским качествам, доходу, который они производят.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже имущества, аналогичного оцениваемому.
 2. отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
 3. подбор подходящих единиц измерения (таких как доллар США или Российский рубль за куб.метр) и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
 4. сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, продан-
-

ных на рынке по времени продажи, местоположению, условиям продажи и другим существенным характеристикам.

5. корректировка цены по каждому из сравнимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины корректировок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода сопоставимых пар, регрессивного анализа или других методов.
6. установление стоимости оцениваемого объекта путем скорректированных цен сравнимых объектов.

Оценка доходным подходом

Этот подход основывается на принципе ожидания, утверждающем, что типичный покупатель приобретает имущество в ожидании получения будущих доходов и выгод. Иными словами, стоимость имущества может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Основные процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной арендной ставкой.
2. оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взыскания арендных платежей производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. расчет издержек по эксплуатации оцениваемого имущества основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи (выплаты по закладным), проценты и амортизационные отчисления.
4. полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость имущества рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Решение об оценке

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

Общие методические принципы

При определении рыночной стоимости объекта оценки следует руководствоваться следующими методическими основами (принципами):

- принцип полезности: рыночную стоимость имеет объект оценки, способный удовлетворять конкретные потребности пользователя в течение определенного периода времени;
- принцип спроса и предложения: рыночная стоимость объекта оценки зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей;
- принцип замещения: рыночная стоимость объекта оценки не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности;
- принцип изменения: рыночная стоимость объекта оценки изменяется во времени и определяется на конкретную дату;

- принцип внешнего влияния: рыночная стоимость объекта оценки зависит от внешних факторов, определяющих условия их использования, например, обусловленных действием рыночной инфраструктуры, международного и национального законодательства, политикой государства в области объектов оценки, возможностью и степенью правовой защиты и других;
- принцип ожидания: рыночная стоимость объекта оценки зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения доходов (выгод), которые могут быть получены за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании; этот принцип обязательно учитывается на стадии проектирования.

АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

Домодедово – город в Московской области, наделенный статусом городского округа (12 января 2005 г.), расположен 17 км к югу от Московской кольцевой автодороги (МКАД). Через город проходит Каширское шоссе, через территорию городского округа в объезд города Домодедово проходит автомобильная дорога федерального значения М4 «Дон». В 8,5 км от города расположен международный аэропорт «Домодедово».

Домодедово получил статус города в 1947 году. Первое упоминание о селе Домодедово относят к 1401 году.

В 2005 году Домодедово стал Городским Округом, включив в себя все близлежащие поселения бывшего Домодедовского района (Авиагородок, Взлетная, Востряково, Белые Столбы, Барыбино и др.). В непосредственной близости с городом Домодедово находится одноименный аэропорт международного значения. Аэропорт Домодедово является одним из крупнейших аэропортов Восточной Европы.

Город расположен на Москворецко-Окской равнине, в центре Восточно-Европейской равнины, к юго-востоку от столицы, в 37 км от центра Москвы, на автодороге Москва-Кашира и железнодорожной линии Москва - Павелец, вблизи федеральной автодороги М-4 "Дон". Большая часть города расположена к западу от железнодорожной магистрали.

Домодедово находится в умеренно-континентальной климатической зоне. Зимы относительно мягкие, лето теплое влажное, осень и весна — дождливые. Водных ресурсов в городе практически нет, основная река — Пахра. Город практически со всех сторон окружен лесо-парковой зоной.

Экологическая обстановка в городе благополучная. Промышленных предприятий немного: «Пепсико Холдингс», «Нестле Вотеркулерс», завод пластмассовых изделий, железобетонный завод, кирпичный завод, «Сталинвест», «Кондиционер», завод металлоконструкций, швейно-трикотажная фабрика и др. Основные загрязнители — Каширское шоссе и некоторые промышленные предприятия.

Согласно подсчетам Федеральной Службы Государственной Статистики возрастной состав населения на 2013 год выглядит следующим образом:

- 14,2% — дошкольники и школьники;
- 63,7% — трудоспособные граждане;
- 22,1% — пенсионеры.

Согласно статистике в городе Домодедово ежегодно увеличивается количество зарегистрированных новорожденных, а количество умерших детей с каждым годом уменьшается. Увеличивается и рождаемость, и количество зарегистрированных браков. В городском округе наблюдается тенденция к старению населения, увеличивается число пенсионеров и неработающих лиц старше трудоспособного возраста, в то же время сокращается количество молодежи.

В Домодедово, как и в целом по стране, преобладает женское население. Трудовые ресурсы города Домодедово (66,8% от всех жителей города) — работающие горожане трудоспособного возраста и пенсионеры. Неработающих пенсионеров всего лишь 1,4%.

С 2007 года городской округ делится на микрорайоны следующим образом:

- мкр. Центральный (ул. Советская, ул. Кирова),
- мкр. Западный (ул. 25 лет Октября),
- мкр. Северный (ул. Гагарина, ул. Ломоносова),
- мкр. Авиационный (ул. Королева, пр-т академика Туполева),

мкр. Барыбино,
мкр. Белые Столбы,
мкр. Востряково.

В городе исторически выделяются ещё несколько микрорайонов: центральный мкр., Дружба, Ёлочки, Южный, Жилпосёлок, Константиново.

Во всем городском округе активно ведется строительство новых высоток, открываются торговые центры, детские сады, развивающие центры для дошкольников, кафе, пабы и т.д. Разброс цен на недвижимость определяется фирмой застройщиком. В городе существует несколько строительных организаций, наиболее известные из них ООО ПКФ «Гюнай», ЗАО «Мостоблтрест № 11», «ЛСР Недвижимость», «СУ 115».

Наиболее высокая цена на квадратный метр в ЗАО «Мостоблтрест № 11», но в тоже время качество их постройки чуть лучше, чем качество построек остальных компаний. Компания «Гюнай» в основном «облюбовала» мкрн. Северный, который расположен ближе всего к столице.

Центральный микрорайон в основном также застраивает компания «Мостоблтрест № 11», их красные кирпичные многоэтажки радуют глаз практически по всему городу.

Домодедово — молодой подмосковный город, который стал активно развиваться. Территория города уже уходит на федеральную трассу Москва-Дон (М4). Практически на трассе стали строиться новые микрорайоны города: Новое Домодедово, Южное Домодедово, Любимое Домодедово.

Домодедово занимает лидирующие позиции среди подмосковных городов по всем экономическим показателям. Рост экономики в городе происходит в основном за счет продажи товаров собственного и несобственного производства.

В городе существуют предприятия по производству пластмассовых изделий, кирпича, металлоконструкций, но большая часть населения работает в аэропорту Домодедово («Трансаэро», «Сибирь» «Глобус» и другие авиакомпании). И это понятно, большинство компаний аэропорта предлагают социальные льготы, карьерный рост и большую заработную плату.

Среднемесячная заработная плата в аэропорту составляет 40-50 тыс. руб., в то время как в городе можно получить 35-40 тысяч.

В городе, как и по всей России, активно развивается малый бизнес, розничная торговля, постоянно растёт количество индивидуальных предпринимателей. Остро стоит вопрос миграции иностранных граждан из стран Азии, приехавших на заработки в Московскую область. За последние несколько лет заметно снизилось количество мигрантов, так как им стало труднее получить разрешение на работу.

Торговых точек в городе не так много, скорее всего это аргументируется тем, что в непосредственной близости находится Москва с множеством магазинов. В Домодедово есть несколько торговых центров — ТК «Квартал» с кинотеатром, ТЦ «Центральный», «Стайер», «Северный», «Монетка» и др. Сеть магазинов таких как «Атак», «Дикси», «Пятерочка» есть в каждом микрорайоне города.

АНАЛИЗ РЕГИОНА

ИТОГИ СОЦИАЛЬНОГО И ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ДОМОДЕДОВО за 9 месяцев 2014 года

По итогам 9 месяцев 2014 года городской округ Домодедово занимает лидирующие места среди муниципальных образований Московской области по ряду экономических показателей.

Отгрузка товаров собственного производства, выполненным работам и услугам собственными силами	1 место
Производство молока	1 место
Платные услуги населению	2 место (после Химок)
Инвестиции в основной капитал	4 место (после Одинцовского района, Химок, Ногинского района)
Среднесписочная численность работников	4 место (после Химок, Мытищинского и Одинцовского районов)
Среднемесячная заработная плата	7 место
Оборот розничной торговли	7 место

Экономический оборот за 9 месяцев 2014 года составил 257,1 млрд. рублей или 107,8% к аналогичному периоду прошлого года.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним организациям за 9 месяцев 2014 года составил 203,7 млрд. рублей или 107,5 % к уровню прошлого года.

Финансовый результат деятельности предприятий городского округа за январь-август 2014 года имеет положительную динамику. Сальдированный результат (прибыль) составил 6,7 млрд. руб.

Количество прибыльных организаций среди крупных и средних за январь-август 2014 года составило 102 единицы. Прибыль прибыльных организаций составила 9,5 млрд. рублей (увеличение на 34% к соответствующему периоду прошлого года). 31 организация является убыточной. Основная доля убытка приходится на предприятия обрабатывающей отрасли - 30% в общей сумме убытка.

Предприятия округа работают стабильно, о чем свидетельствует высокий уровень средней заработной платы крупных и средних организаций – 48 746 руб., который по сравнению с аналогичным периодом прошлого года вырос на 106,9%.

Выплата заработной платы и отпускных работникам бюджетных организаций производится своевременно.

Более 80 предприятий в течение 2014 года выплачивали стабильно высокую заработную плату – свыше 40 000 рублей. Средняя численность работающих на этих предприятиях - более 40% от общей численности работающих.

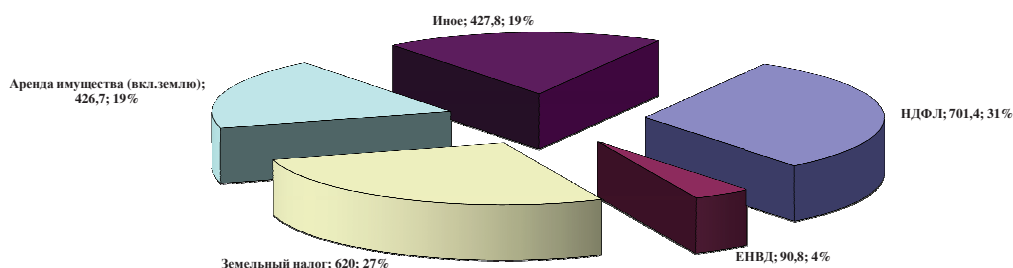
Численность работников списочного состава крупных и средних предприятий за период январь – август 2014 составила 62 418 человек, или 100,9% к прошлому году.

Бюджет

За 9 месяцев 2014 года поступления по налоговым и неналоговым платежам и сборам в консолидированный бюджет Российской Федерации составили 15 803,9 млн. руб. (в аналогичном периоде прошлого года, далее АППГ, - 16 562,6 млн. руб. или 95,4%), в том числе в федеральный бюджет- 4 928,5 млн. руб. (АППГ – 5 725,8 млн. руб. или 86,1%), в областной – 8 608,7 млн. руб. (АППГ – 8 190,1 млн. руб. или 105,1%), в местный бюджет – 2 266,7 млн. руб. (АППГ – 2 646,7 млн. руб. или 85,6%).

Налоговые и неналоговые доходы бюджета городского округа выполнены на 101,4% (план 2 235,0 млн. руб., факт 2 266,7 млн. руб.).

Структура налоговых и неналоговых доходов



Бюджет городского округа Домодедово по доходам за 9 месяцев 2014 года исполнен на 99,3 %, при плане 3 489,0 млн. руб. фактические поступления составили 3 466,1 млн. руб., в том числе поступления от других бюджетов бюджетной системы РФ составили 1 261,6 млн. руб. По сравнению с аналогичным периодом 2013 года объем доходов увеличен на сумму 117,8 млн. руб. или на 3,5%.

Наиболее крупными плательщиками налогов и сборов в бюджет городского округа за 9 месяцев 2014 года (поступления, от которых составили более 20 млн. руб.) являлись:

ООО «Евразия недвижимость»
ООО «Бетонка»
Представительство «Асьенда Инвестментс Лимитед»
ОАО «Домодедовский завод ЖБИ»
ОАО «Авиационная компания «Трансаэро»
ООО «Стройдизайн»
ЗАО «ДОМОДЕДОВО ЭРПОРТ ХЭНДЛИНГ»
ОАО Авиакомпания «Сибирь»
ООО «Склады 120»
ООО «Большое Домодедово»
ООО «Склады 104»
ООО «Форум инвест»

Поступления по этим предприятиям составили 475,4 млн. руб. или 21,0% от налоговых и неналоговых поступлений бюджета городского округа.

Бюджет городского округа по расходам за 9 месяцев 2014 года выполнен в объеме 3 219,6 млн. руб. или 80,7% к уточненному плану 9 месяцев 2014 года.

Промышленность

Рост промышленного производства городского округа Домодедово за январь-сентябрь 2014 года составил 100,4 процента или 31 132,3 млн. рублей.

В общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг доля промышленности за январь-сентябрь 2014 года составила 15,3 %.

В структуре промышленности около 96,5 % объема отгруженной продукции приходится на деятельность предприятий обрабатывающих производств.

Значительную долю в объеме промышленного производства составляют объемы ООО «Джон Дир Русь» - 15,4 % или 4 796,8 млн. рублей, ОП ФЛ ООО «Пепсико Холдинг» -

14,1 % или 4 400,7 млн. рублей, ЗАО «Сталинвест» - 11,1 % или 3 460,3 млн. рублей, ЗАО «ДЗ ЖБИ» - 6,0 % или 1 860,2 млн. рублей, ОП ЦЕХ №7 – ЗАО «Мультифлекс» - 5,8 % или 1 795,4 млн. рублей.

По темпам роста за 9 месяцев 2014 года лидирующие позиции сохранили такие предприятия, как: ООО «БМЗ» - 150,1 %, ООО «Росмонолит» - 129,6 %, ОП ФЛ ООО «Пепсико Холдинг» - 129,2 %, ЗАО «Мосагроген» - 115,9 %, ООО «Паблик Тотем» - 114,6 %, ОП ЦЕХ №7 – ЗАО «Мультифлекс» - 110,7 %.

Наращивает объемы производства новое предприятие ООО «Пауль Хартманн». В течение 1-го полугодия, производственные объемы были ниже запланированных ранее, в связи с непростой экономической и геополитической ситуаций в стране. Как известно порядка 40% продукции Инко производимой на заводе реализуется через тендерные каналы, которые напрямую связаны с государственным финансированием. Тем не менее последний месяц показал увеличение потребности и дополнительные заказы продукции.

Кроме того, по сравнению с полугодием, за 9 месяцев 2014 года увеличили темпы роста ООО «ДОМЗ» - 122,1%, ОАО «342 МЗ» - 105,9 %.

На предприятии ООО «Оптимум» наблюдается небольшой рост реализации продукции (темп роста - 103,7 %), но по сравнению с полугодием объем отгруженной продукции снизился на 7,1 %. Санкции, введенные против России, негативно сказались на финансовом состоянии предприятия. В результате того, что были прекращены поставки импортного мясного сырья, создался ажиотаж вокруг отечественного мяса, в итоге наблюдался дефицит сырья и рост цен на него. Из-за нехватки сырья объем выпущенной продукции за август-сентябрь сократился на 33 % (с 1496 тонн до 1001 тонны).

Снижение темпов роста за 9 месяцев 2014 года наблюдается у предприятий стройиндустрии.

ОАО «ДЗ ЖБИ» (темп роста - 55,9 %), в связи с отсутствием спроса на выпускаемую продукцию предприятие готовится к реконструкции под выпуск изделий новой серии для жилых домов и объектов соцкультбыта. В настоящее время начат снос основных производственных цехов, которые будут перестроены и оснащены автоматизированным и роботизированным производством. Действующее производство сконцентрировано в оставшихся цехах. В 4 квартале 2014 года дополнительная загрузка мощностей предприятия будет обеспечена за счет комплектации объектов Елино, Власиха, ул. Бочкова и жилых домов серий МКБ и МКС.

У предприятия ОАО «БКЗ» на снижение темпа роста (90,2 %) повлияло изношенное оборудование и нехватка квалифицированных кадров. На сегодняшний день предприятие помимо выпуска кирпича, продолжает освоение рынка мелкоштучных вибропрессованных изделий (тротуарная плитка, бордюрный камень и т.д.).

Так же, прослеживается снижение темпов роста у следующих предприятий: ООО «ДомДвери» - 88,4 % (снижение платежеспособности покупателей и сокращение рынка сбыта), ЗАО «Сталинвест» - 87,4 %, ОАО «ДЗСМиК» - 86,0 %, ООО «ВествэкоИстПринт» - 78,4 % (снижение заказов на упаковку для сигарет), ООО «Джон Дир Русь» - 74,1 %, ООО «НСТ ПЛЮС» - 67,3 %.

ЗАО ДЗМК «Метако» (темп роста - 88,7 %) обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением о признании его несостоятельным (банкротом). Основанием для обращения в суд является невозможность исполнения должником денежных обязательств перед кредиторами в полном объеме.

За отчетный период у 47,6 % предприятий промышленного комплекса отмечается снижение темпов роста отгруженной продукции. Основной помехой росту выпуска продукции предприятия считают недостаточный спрос на продукцию, избыточность запасов готовой продукции, снижение платежеспособности и сокращение рынка сбыта продукции.

Сельское хозяйство

Городской округ Домодедово является крупнейшим производителем сельскохозяйственной продукции. В округе высокоразвитое племенное молочное животноводство, откормочное птицеводство.

По производству молока двадцатый год животноводы городского округа лидируют среди муниципальных образований Московской области, производя 9% от областного объема производства молока.

За 9 месяцев текущего года сельскохозяйственными предприятиями произведено 37 649,2 тн молока. Продуктивность дойного стада составила 4 792 кг. Наивысший показатель продуктивности в ЗАО ПЗ «Барыбино», за 9 месяцев получен надой 5 297кг. Среди ферм лидирует ферма Успенское ПЗ «Барыбино» (звеньевая Яблокова Е.), надоившая 5 921кг (+438кг. к 2013г).

На молочные комбинаты г. Москвы и области за отчетный период отправлено 31 461 тн высококачественного молока европейского стандарта, с процентом жира 3,7.

Животноводы округа 17 лет постоянно занимают призовые места в различных выставках и конкурсах. В 2014 году техник по воспроизводству стада из ЗАО «Племзавод Повадино» Мамрова Марина Валентиновна стала чемпионкой в областном конкурсе.

За 9 месяцев 2014 года реализовано 11 703,6 тонн скота и птицы на убой в живом весе.

В 2014 году планируется получить 50 400 тонн молока, 16 300 тонн мяса и получить продуктивность дойного стада не менее 6 400 кг.

Успешной работе животноводов способствует напряженный труд в растениеводстве. В зимовку 2014-2015 годов на 1 условную голову заготовлено 26,2 ц.к.ед (без учета комбикормов), лучший показатель в ЗАО ПЗ «Барыбино» -2 7,1 ц.к.ед, в настоящий момент заготовка кормов продолжается.

Валовой сбор зерна в 2014 году по городскому округу в бункерном весе – 22 900 тн, урожайность зерновых с площади 6 305 га составила 36,3 ц/га, это один из лучших показателей в области, средняя областная урожайность – 29,2ц.га. Кроме зерновых колосовых культур в ЗАО ПЗ «Барыбино» убрано 610 га кукурузы на зерно с урожайностью 60ц/га, валовой сбор составил 3684 тн. В ООО АПК ПЗ «Ямской» получено по 12,3ц/га рапса ярового с площади 462га.

ЗАО «Племзавод Барыбино» и ЗАО «Племзавод Повадино» полностью обеспечили себя семенами злаковых трав.

Сев озимых зерновых закончен в лучшие агротехнические сроки, под урожай 2015г посеяно 4 920га, что в 2,5 раза больше предыдущего года. Зябь вспахана на площади 5 425 га.

В сельхозпредприятиях проведена большая работа по ремонту и реконструкции ферм, замене оборудования, внедрения новых технологий. На фермах округа созданы все условия для нормальной и плодотворной работы.

Потребительский рынок

По состоянию на 01 октября 2014 года в городском округе Домодедово функционируют 799 предприятий в 1183 точках розничной торговли и общественного питания, из них:

- 592 стационарных магазина, в том числе: 264 продовольственных, 232 промышленных, 96 смешанной торговли;
- 151 объект общественного питания на 7752 посадочных места;
- 3 универсальных рынка.

В аэропорту «Домодедово» торговлю осуществляет 68 предприятий в 147 торговых объектах, в том числе 57 объектов общественного питания.

С начала текущего года начали осуществлять свою деятельность 17 новых торговых точек, 3 точки бытового обслуживания, в том числе завершено строительство банно-оздоровительного комплекса ООО ПКФ «Гюнай» по адресу: г.Домодедово, мкр.Северный, ул.Овражная, стр.10а - общей площадью 1 073,3 кв. м. Данный объект включен в губернаторскую программу «100 бань Подмосковья».

Торговая площадь всех торговых объектов составила 138 107,7 кв.м. Введено 7 204,7кв.м. торговых площадей. В торговой отрасли работает около 16,0 тысяч человек.

Показатель обеспеченности населения площадью торговых объектов в расчете на 1 тыс. жителей с начала года составил 912,8 кв. м. торговых площадей, что на 36,5% выше норматива (668,9 кв. м.), установленного Постановлением Правительства Московской области от 08.07.2011г. №672/25.

Оборот розничной торговли за январь-сентябрь 2014 года – 19 391,82 млн. руб., темп роста по сравнению с соответствующим периодом 2013 года составил 114,9% (16 874,67 млн. руб.)

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 51,1%, непродовольственных товаров – 48,9% (за аналогичный период прошлого года – 49,4 и 50,6% соответственно).

Оборот общественного питания за январь-сентябрь 2014 года – 6 163,08 млн. руб. Темп роста по сравнению с соответствующим периодом 2013 года составил 110,2% (5 593,74 млн. руб.). В общем товарообороте оборот общественного питания составляет 24,1% (за аналогичный период прошлого года – 24,9%).

Малый бизнес

На территории округа осуществляют свою деятельность свыше 7,5 тысяч субъектов малого и среднего предпринимательства, в том числе 4 тысячи индивидуальных предпринимателей.

Структура сферы малого бизнеса не изменилась. По-прежнему лидирует торговля, в ней сосредоточено 33,5% предприятий, в операциях с недвижимым имуществом – 14,7%, на транспорте – 11%, в строительстве – 9,8%, в промышленности – 9,6%.

Оборот розничной торговли по малым предприятиям составил 2,8 млрд. рублей, что составляет 18,2% всего розничного товарооборота городского округа.

Объем освоенных субъектами малого предпринимательства инвестиций в основной капитал за 6 месяцев 2014 года увеличился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в 1,9 раза и составил 3,7 млрд. рублей.

Наибольшую инвестиционную активность показали следующие предприятия: ОП ЗАО «ЛСР. Недвижимость – М» - 2,4 млрд. руб., ОП ООО "Финанс Инвест" – 551,3 млн. руб., ОП ООО "СМР Строй" – 209,2 млн. руб., ООО "ИнтерТрейд" – 202,1 млн. руб.

Средняя заработная плата работников малого бизнеса за 6 месяцев 2014 года составила около 27 тысяч рублей (рост на 9,4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

В 2014 году в рамках муниципальной программы поддержки и развития малого и среднего бизнеса будет оказана безвозмездная финансовая помощь субъектам МСП на общую сумму 5,5 млн. рублей. Конкурсный отбор пройдет с 10 по 29 октября 2014 года. Вся информация размещена на сайте городского округа Домодедово в разделе «Малое и среднее предпринимательство» подраздел «Конкурсы».

Следует отметить, что поучаствовать в конкурсном отборе на получение безвозмездных субсидий предприниматели могут, подав заявки непосредственно в Министерство инвестиций и инноваций Московской области. Вся информация размещена на сайте Министерства инвестиций и инноваций Московской области и на сайте городского округа.

Инвестиции

За 9 месяцев 2014 года ожидается привлечь 17 млрд. руб. инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования (154,5% к соответствующему периоду прошлого года).

В 2014 году продолжается комплексное развитие аэропорта «Домодедово», с целью увеличения пропускной способности. На реконструкцию второй летной зоны и строительство объектов аэропортового комплекса за январь-август 2014 года направлено 1700 млн. рублей.

Продолжается строительство логистического парка «Южные Врата». В апреле 2014 года завершено строительство корпусов для финской фармацевтической компании «Ориола» общей площадью 29 916 кв. м. Планируемое открытие - октябрь 2014.

Завершается строительство складских комплексов компаний «Kimberly-Klark», «Связной и английской ретэйл-компания (имя будет озвучено после подписания договора аренды) общей площадью 51 257 кв.м. Планируемый ввод в эксплуатацию – 4 квартал 2014 года.

Продолжается строительство:

- складского корпуса общей площадью 48 059 кв.м. (переговоры с потенциальными Арендаторами продолжаются);

- складского корпуса для размещения Национального логистического центра запасных частей компании «General Motors», общей площадью 51 561 кв.м. Завершение строительства - декабрь 2014, ввод в эксплуатацию не позднее 01.02.2015.

Общий объем инвестиций в развитие Производственно-логистического парка «Южные Врата» за 9 месяцев 2014 года составил 4 538,4 млн. руб.

Завод «Пепсико Холдингс» в IV квартале 2014 года планирует завершить строительство новой производственной линии по выпуску кваса. Объем инвестиций за январь-сентябрь 2014 года составил 155,6 млн. руб.

Компания ООО «Колос Экспресс» завершила строительство завода по производству муки, хлопьев, круп, макарон и свежзамороженного теста, приобретается оборудование для ввода в действие объекта. За 9 месяцев 2014 года объем инвестиций составил 251,4 млн. руб.

Компания ООО «Химпол» завершила строительство 2-ой очереди складского распределительного центра, приобретается оборудование. Объем инвестиций в январе-сентябре 2014 года – 365,1 млн. руб.

Компания ООО «СИАЗ» завершила строительство завода по производству грузовой техники в д. Долматово, оформляется разрешительная документация на ввод в эксплуатацию.

Компания ООО «Ласерта-Альянс» ведет строительство офисно - складского комплекса резинотехнических изделий. В первом полугодии 2014 года освоено 42,4 млн. рублей.

В городском округе реализуется ряд инвестиционных проектов по строительству жилых микрорайонов. За январь-август объем инвестиций жилищного строительства составил 2,3 млрд. руб.

Капитальное строительство

Объем строительных работ по крупным и средним организациям за 9 месяцев 2014 года составил 4 392,1 млн. рублей (темп 141,7%).

Высокие темпы роста показали такие организации, как ООО «Штрабаг» (858,9%), ЗАО «Электрострой» (299,9%), ЗАО «Газстрой» (151,6%), ООО «Росмонолит» (150,2%), ОП ООО «Адрем» (144,0%), ООО ПКФ «Гюнай» (137,5%), «Мособлстройтрест №11» (112,9%), ЗАО «ДЭСС» (105,2%).

С низкими темпами роста сработали организации: «МДСО» (32,5%), ФЛ «Мосэлектрогаз» (88,5%), ЗАО «Домодедово Констракшн Менеджмент» (93,6%). Основными причинами снижения темпов роста выполненных работ на данных предприятиях являются снижение заказов, и как следствие, объемов работ по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

В 2014 году в городском округе появилась новая организация ОП ОАО «МСУ-1» (315,2 млн. руб.), приступившая к строительству новой развязки от Авиагородка с дорогой «МКАД - аэропорт Домодедово».

За 9 месяцев 2014 года введено жилья общей площадью 120,6 тыс. кв. метров (в январе – сентябре 2013 года 71,1 тыс. кв. м, темп роста 169,6%), в том числе 5 многоквартирных жилых дома общей площадью 59,1 тыс. кв. м (ЗАО ««ЛСР.Недвижимость-М») и индивидуальные жилые дома общей площадью 61,5 тыс. кв. м.

ЗАО ««ЛСР.Недвижимость-М» продолжает строительство жилого микрорайона «Новое Домодедово». За 9 месяцев выведены на стадию строительства 118,2 тыс. кв. м. площадей, до конца 2014 года планируется – 194,1 тыс. кв. м.

ООО ПКФ «Гюнай» продолжает строительство многоквартирных жилых домов и объектов социальной сферы: детского сада на 190 мест, многоэтажной автостоянки, храма в ПКИо «Елочки» и др. Выполняются проектно-изыскательские работы для строительства;

- многоэтажного жилого дома поз. № 40 (по Г.П.) по улице Текстильщиков, мкр. Западный;

- многоэтажной автостоянки № 2 по улице Набережная в мкр. Северный;

ЗАО «Мособлстройтрест-11» ведет строительство:

- 338 квартирного жилого дома (под переселение ветхих домов №52-55 по ул. Каширское ш.) общей площадью 19106 кв. м с подземной автостоянкой на 141 машино-место по ул. Советская;

- нового жилого комплекса «Любимое Домодедово» в мкр. Западный;

- инфекционного отделения на 50 коек общей площадью 4615 кв. м;

- общеобразовательной школы на 825 мест в жилом комплексе мкр. Западный.

ООО «ОКС СУ №155» продолжает комплексную застройку в мкр. Южный. 11 корпусов нового жилого комплекса «Южный» имеют готовность выполненных работ от 60-100 %, инженерных сетей от 50-100% и благоустройство территории от 80-100%. Строитель-

но-монтажные работы ведутся на 5-и жилых корпусах. Закончено строительство жилого дома в на ул. Ленинская. Ввод в эксплуатацию - 4 квартал 2014 года.

Состояние строительства социальных объектов:

-строительство детской поликлиники на 300 пос/смену в мкр. «Южный» – на стадии проектирования;

-строительство взрослой поликлиники на 400 пос/ смену в мкр. «Южный» – на стадии проектирования;

-детский сад на 120 мест с бассейном в мкр. «Южный» - ведутся отделочные работы, работы по инженерным сетям и благоустройство территории выполнены на 25%;

-детский сад на 150 мест в мкр. «Южный» - ведутся работы по устройству котлована;

-детский сад на 120 мест на ул. Школьная – возведен второй этаж здания;

-детский сад на 200 мест мкр. «Южный» - возведен каркас здания;

-детский сад на 190 мест мкр. «Авиационный» - возведен каркас здания;

-пристройка к школе в мкр. «Белые столбы» - подготовка документов в экспертизу;

-школа №1 на 550 мест в мкр. «Южный» - ведутся работы;

-школа №2 на 825 мест в мкр. «Южный» - синхронизация строительства с многоквартирными жилыми домами;

-школа на 900 мест в мкр. «Южный» - получено положительное заключение экспертизы, начато строительство;

- школа на 825 мест в с. Домодедово - подготовительные работы;

- ФОК-2 на стадионе «Авангард» на 300 мест в мкр. «Северный» – возведен каркас здания;

- олимпийский сквер в мкр. «Северный» - планировка аллеи выполнена, ведутся работы по устройству аллеи и футбольного поля;

В 2014 году планируется к вводу:

- детский сад на 120 мест с бассейном мкр. «Южный»;

- детский сад на 160 мест мкр. Западный;

- школа на 550 мест в мкр. «Южный».

За 9 месяцев 2014 года ввод жилья на одного жителя составил 0,8 кв. м.

Уровень обеспеченности населения жильем – 34,4 кв. м на человека.

За 9 месяцев 2014 года выдано 133 разрешение на строительство объектов капитального строительства, это на 21% больше, чем в аналогичном периоде 2013 года и 322 разрешения на строительство объектов ИЖС, это на 85% больше, чем в аналогичном периоде 2013 года.

Под руководством Главы городского округа еженедельно проводились штабы по строительству с приглашением застройщиков, руководителей инженерных и коммунальных служб города. За 9 месяцев 2014 года проведено 30 заседания штаба.

За 9 месяцев 2014 год введены в эксплуатацию крупные объекты:

Складской распределительный центр ООО «Химпол» - 58 289,3 м² ;

Производственно-складской комплекс для финской фармацевтической компании «Ориола» (2зд.) – 29 816 м² ;

Производственно-складской комплекс для - 50 636 м² ;

Административно-складской комплекс ООО «Финанс Инвест» - 42 794,6 м² ;

Реконструкция торгового комплекса ЗАО «Торговый Квартал» - 32 166,7 м² ;

Склад ООО «ТИС» - 13 236 м² ;

Производственно – складской комплекс ООО «ЛогистикаСервис» - 9 691,3 м² ;

Бизнес – центр ООО «Воламир» - 7 571 м² ;

Магазин «Пятерочка» - ЗАО «ИКС 5 Недвижимость» -

1-я очередь очистных сооружений ООО «Южный Водоканал» - 2 037 м² ;

Районная котельная ООО «Большое Домодедово» – 1 185 м² ;

Комплекс дорожного сервиса-АЗС ООО «ЕКА-Московиянефтепродукт» - 310 м² .

Численность работающих в строительной отрасли за январь – август 2014 г. составила 2 598 человек. Средняя заработная плата крупных и средних организаций за январь – август 2014г. составила 48 327 руб., темп роста 112,4%.

Дорожное хозяйство и транспорт

Общая протяженность дорог городского округа Домодедово составляет 1422,2 км (из них, с твердым покрытием 1211,2 км.) в том числе:

- 5 федеральных дорог – 91,1 км;
- областные дороги - 282,1км;
- муниципальные дороги – 1 044,95 км.

За 9 месяцев 2014 года выполнены работы по строительству и ремонту дорог:

№ п.п.	Наименование работ	Источник финансирования (в млн. руб.)		
		Федеральный бюджет	Областной бюджет	Местный бюджет
1.	Строительство и ремонт дорог	1 355,3	183,0	166, 4
2.	Содержание дорог	101 177,4	278,2	79, 0
	ИТОГО:	102 532,7	461,2	245, 4

За 9 месяцев 2014 года на муниципальные средства выполнены следующие виды работ:

1. Выполнен ямочный ремонт в зимний период эксплуатации дорог городского округа Домодедово общей площадью 965 м2, их них:

2. Текущее содержание и ремонт светофорных объектов (ООО «СМЭУ») 24 светофорных объекта.

3. Подготовлено и объявлено 32 аукциона по капитальному ремонту дорог и тротуаров и 24 аукциона по ремонту дворовых территорий.

4. Эвакуировано 830 автомобилей, нарушающих правила стоянки и остановки, выписано 2120 административных протокола.

Наземный транспорт

В течение 9 месяцев 2014 года Домодедовским ПАТП перевезено 8 млн. 646 тысяч пассажиров. Отработано 391,64 тысяч машино-часов при регулярности движения 98,6%.

Предприятие обслуживает 28 городских и пригородных маршрутов, общей протяженностью 574 км, на которых ежедневно работают 130 автобусов.

За отчетный период выделялись автобусы для перевозки гостей и участников 21-го Мирового нефтяного конгресса, обслуживания мероприятий по празднованию 700-летия Сергея Радонежского в г. Сергиев Посад, тематических выставок на Крокус Экспо.

За 9 месяцев 2014 года автомобильный парк предприятия пополнился 5 единицами автомобилей (ЛиАЗ 529260).

Цены и тарифы

На основании проведенного мониторинга, стоимость жилищно-коммунальных услуг в городском округе Домодедово на конец 3 квартала 2014 года ниже средней по Московской области на 10,71%.

По данным проведенного мониторинга стоимость жилищно-коммунальных услуг средней 2-х комнатной квартиры (54 кв. м., 3 чел) в сравнении с соседними муниципальными образованиями на 30.09.2014 года составила:

Подольский муниципальный район (городское поселение Львовский)	5 670,59 руб.
Москва	6 207,08 руб.
Городской округ Домодедово	6 295,20 руб.
Город Подольск	6 569,98 руб.
Чеховский муниципальный район (городское поселение Чехов)	6 991,07 руб.
В среднем по Московской области	7 049,91 руб.
Раменский муниципальный район (городское поселение Раменское)	7 270,71 руб.
Ступинский муниципальный район (городское поселение Ступино)	7 281,51 руб.

Ленинский муниципальный район (городское поселение Видное)	7 666,96 руб.
--	---------------

Средние потребительские цены на продовольственные товары, входящие в минимальный набор продуктов питания, в городском округе Домодедово за 9 месяцев 2014 года повысились в среднем на 3,75%. Наибольший скачок роста цен отмечен на следующие продукты питания:

- перец черный горошек – 18,69%;
 - молоко и молочная продукция (молоко цельное разливное, сметана, масло сливочное, творог нежирный, сыры сычужные) – 17,13%;
 - сахар-песок – 15,24%;
 - пшено – 13,37%;
 - мясо и рыба – 11,35%.
- Наибольший скачок падения цен отмечен на:
- яйца столовые – 19,46%;
 - плодоовощная продукция – 12,75%;
 - масло подсолнечное – 8,74%.

Стоимость минимального набора продуктов питания в городском округе Домодедово за период с начала года повысилась на 4,12% и в сентябре 2014 года составила 2932,96 руб. в расчете на месяц (для сравнения, по данным Федеральной службы государственной статистики, в августе 2014 года в Москве – 3 547,69 руб., в Московской области – 3 036,34 руб., в среднем по России – 3 017,5 руб.).

Цены на строительные материалы за период с начала года в среднем не изменились. На прежнем уровне остались цены на бордюрные камни, дорожные плиты, фундаментные блоки, бетон и цементные растворы. На кирпич цена увеличилась на 1,72%, на бетонные блоки снизилась на 2,44%.

Средняя стоимость 1 кв. м. жилья нового строительства с начала 2014 года увеличилась на 2,38% и составила 61 519 руб.

Средняя стоимость 1 кв. м. жилья на вторичном рынке с начала года увеличилась на 1,98% и составила 90 499 руб.

Муниципальная собственность

По состоянию на 01.10.2014 года на балансе Комитета по управлению имуществом состоят основные средства (муниципальная казна) балансовой стоимостью 4 346,8 млн. руб., в том числе:

- Муниципальный жилищный фонд – 1 533,2 млн. руб.
- 145 объектов недвижимости (нежилые помещения) – 206 млн. руб.
- Объекты дорожного хозяйства – 1 220,2 млн. руб. (дороги протяженность – 1138,9 км, в т. ч. тротуары)
- Площадки – 0,222 млн. руб.
- Плотина – 0,018 млн. руб.
- Прочие сооружения – 88,8 млн. руб.
- Прочее оборудование – 54,7 млн. руб.
- Производственно-хозяйственный инвентарь – 0,251 млн. руб.
- Земля – 101,3 млн. руб.
- Прочие основные средства – 0,379 млн. руб.
- Транспортные средства – 5,2 млн. руб.
- Имущество, переданное в безвозмездное пользование – 1 136,4 млн. руб.
- Приватизация жилого фонда составила 47,6 млн. руб. (9 297,1 кв. м муниципально-го жилья), что составило 81,38 % жилищного фонда (28 801 квартира).
- Перераспределено муниципальное имущество между муниципальными унитарными предприятиями и учреждениями городского округа на сумму 146,0 млн. руб.
- Принято в муниципальную собственность имущества на сумму 51,5 млн. руб.
- На 1 октября 2014 года поступило всего доходов 603,4 млн. руб. в том числе:
 - доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городского округа – 307,8 млн. руб.
 - доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов управления городского округа и созданных ими учреждений – 118,9 млн. руб.

- доходы от перечисления части прибыли, остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей муниципальных унитарных предприятий, созданных городскими округами – 0,191 млн. руб.

- государственная пошлина за выдачу разрешения на установку рекламной конструкции – 0,831,0 млн. руб.

- доходы в виде прибыли, приходящейся на доли в уставных (складочных) капиталах хозяйственных товариществ и обществ, или дивидендов по акциям – 1,6 млн. руб.

- прочие поступления от использования имущества, находящегося в собственности – 5,4 млн. руб.

- прочие поступления от использования имущества, находящегося в собственности, в части платы за установку и эксплуатацию рекламной конструкции – 11,5 млн. руб.

- доходы от продажи квартир, находящихся в собственности – 0,798 млн. руб.

- доходы от реализации иного имущества, – 26,2 млн. руб.

- доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городского округа – 130,1 млн. руб.

- прочие поступления от денежных взысканий (штрафов) и иных сумм в возмещение ущерба – 2,3 тыс. руб.;

- невыясненные поступления – 3,2 тыс. руб.

Инвестиционные контракты

Зарегистрировано 3 инвестиционных контракта на строительство объектов недвижимости жилого назначения.

Регистрация муниципальной собственности

За отчетный период зарегистрировано на 107 объектов недвижимости.

Комитет оформляет Договоры купли-продажи, мены жилых и нежилых помещений, дарения жилых и нежилых помещений, купли-продажи с рассрочкой платежа с работниками бюджетной сферы. За указанный срок заключено 2 договора купли-продажи, 5 договоров мены жилых помещений.

На сегодняшний день в ГУП МО «МОБТИ» заказано и получено технических планов и технических паспортов более чем на 30 объектов недвижимости.

За 9 месяцев 2014 года поставлены на кадастровый учет, а также заказаны и получены кадастровые паспорта на 30 объектов недвижимости.

Торги

По состоянию на 1 октября 2014 года проведено 18 аукционов из них:

- 2 - по продаже земельных участков;

- 5 - на право заключения договора аренды нежилого помещения;

- 6 - по продаже автомобилей;

- 5 - на право заключения договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций

По итогам 9 месяцев 2014 г. общая сумма по результатам торгов, поступившая в бюджет составляет 16,4 млн. руб.

Аренда нежилых помещений

По состоянию на 01.10.2014 года в городском округе действует 279 договоров аренды нежилых помещений и оборудованных площадок (без учета договоров безвозмездного пользования), находящихся в муниципальной собственности. Поступление денежных средств по данным договорам 118,9 млн. руб. Бюджетное задание выполнено на 109,27 % (план 108,9 млн. руб.).

Аренда земельных участков

В реестре зарегистрировано 700 договоров аренды земельных участков, в том числе заключенных в III квартале 2014 года (23 договора). Ведутся работы по систематизации оплаты аренды, учету арендных платежей (в том числе электронные платежи от Управления Федерального казначейства). Выявляются неплательщики, идет работа по взиманию недоимки и пеней. На 01.10.2014 года поступления в местный бюджет от аренды земельных участков составили 307,8 млн. руб.

Бюджетное задание за III квартал 2014 года выполнено на 110,61 % (плановое задание 278,2 млн. руб.). Перевыполнение планового задания связано с тем, что заключены новые договора аренды; погашена часть задолженности по пени по договорам аренды.

Ведется работа по формированию реестра договоров аренды земельных участков, предоставленных под строительство коммуникаций (газопроводов, водопроводов и т.д.). По состоянию на 01.10.2014 зарегистрировано 392 договора, в том числе заключенных в III квартале 2014 года (38 договоров).

Купля-продажа земельных участков

В реестре зарегистрирован 261 договор на приобретение физическими лицами права собственности на земельные участки. Заключено 29 договоров купли-продажи земельных участков с юридическими лицами (в т. ч. 9 – за отчетный период). Общие поступления денежных средств на 01.10.2014 года составили 130,1 млн. руб.

Земельные отношения и землеустройство

По обращениям физических и юридических лиц подготовлено и выдано 272 акта выбора и ситуационных плана на земельные участки.

Подготовлены материалы:

- для проведения публичных слушаний по 138 земельным участкам;
- по результатам публичных слушаний изменен вид размещенного использования по 57 земельным участкам.

Предоставление земельных участков многодетным семьям

По состоянию на 01.10.2014 года на учете в целях бесплатного предоставления земельных участков состоят 304 многодетные семьи.

За 9 месяцев 2014 года многодетным семьям, состоящим на учете в целях бесплатного предоставления земельных участков, предоставлено 32 земельных участка (1 земельный участок в деревне Угрюмово и 31 участок вблизи деревни Бортнево).

Учет и распределение жилой площади

За 9 месяцев 2014 года на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях зачислено – 16 семей, из них:

- 12 – семей, признанных в установленном порядке малоимущими;
- 1 – вдова участника Великой Отечественной войны;
- 3 – молодые семьи, участницы подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей городского округа Домодедово на 2014-2016 годы» муниципальной программы «Жилище» городского округа Домодедово на 2014-2016 годы.

<http://www.domod.ru/city/economies/index.php>

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

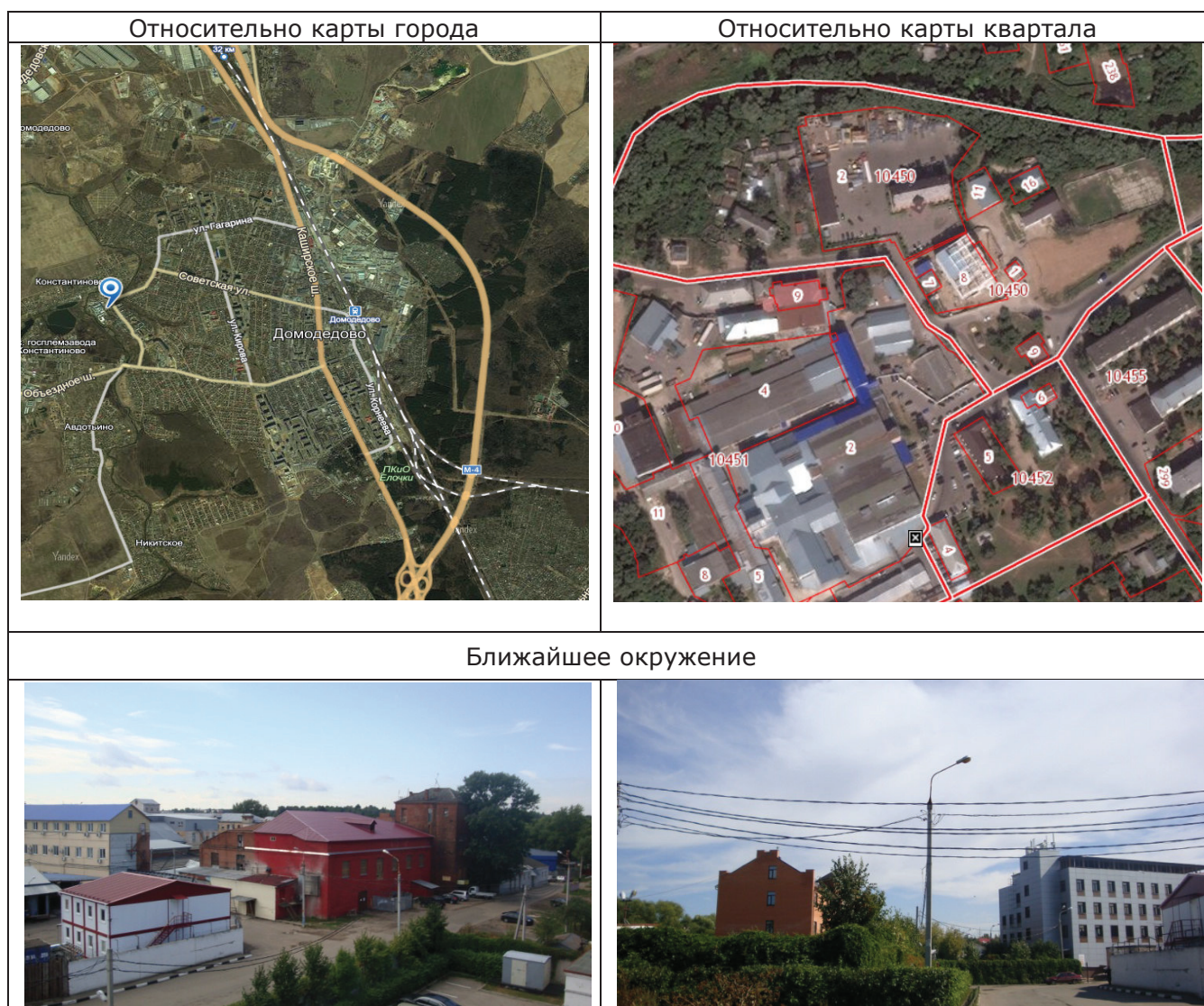
Источники информации, позволяющие установить основные характеристики объекта оценки

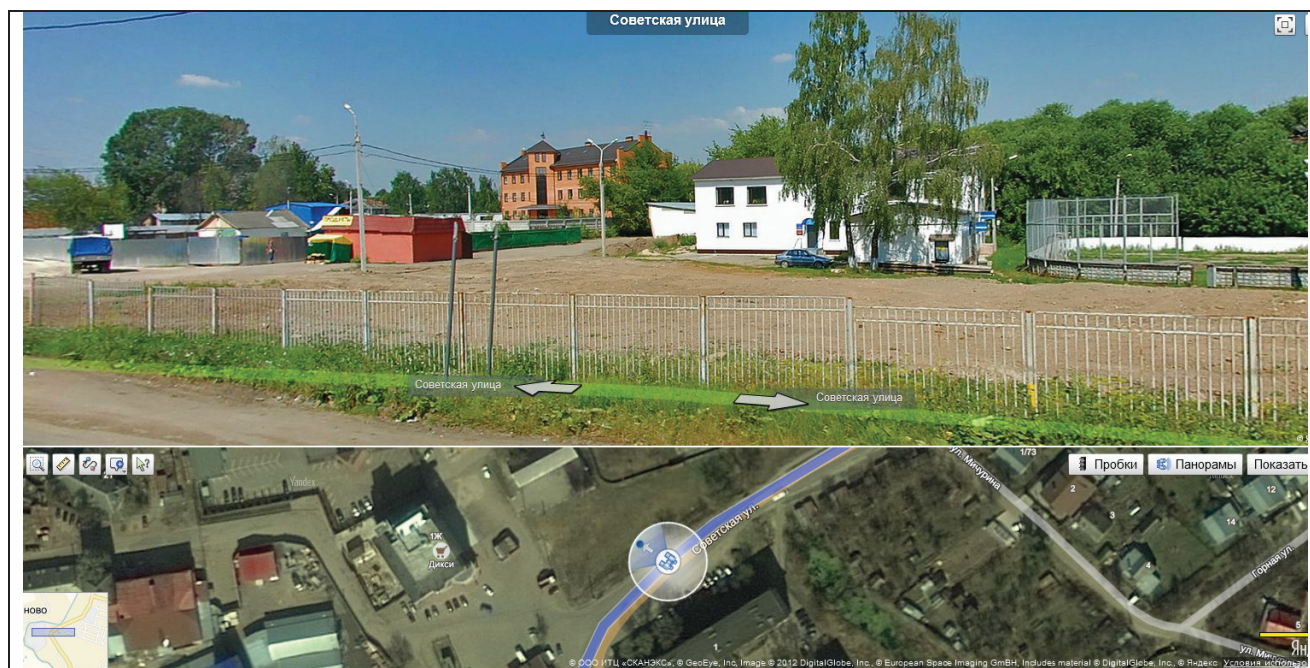
Тип данных об объекте оценки	Характеристика объекта	Наименование документа или указание на иной источник информации
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Основные характеристики	<ul style="list-style-type: none"> - Копия Решения о признании ООО "Дор-Сервис" банкротом. - Инвентаризационная опись - Копия кадастрового паспорта на земельный участок № 28/10-11044 от 28.06.2010г. - Копия межевого плана по установлению границ объектов недвижимости по состоянию на 04.03.2010г. - Копия разрешения на ввод объекта (Административно-бытовое здание) в эксплуатацию №RU 50308000 – РВЮ/8 от 05.02.2010г. - Копия кадастрового паспорта на административно-бытовое здание составленного по состоянию на 05.03.2010г. - Копия паспорта БТИ на административно-бытовое здание от 18.11.2009г., инв № 030:011-1717 - Копия кадастрового паспорта на гараж, инв № 030:011-1717 от 05.03.2010г. - Копия паспорта БТИ на гараж, инв № 030:011-1717 составленный по состоянию на 18.11.2009г.
Имущественные права	Собственность	<ul style="list-style-type: none"> - Копия Свидетельства о государственной регистрации прав: 50-НKN 132934 № 50-50-28/013/2010-353 от 15.04.2010г. - Копия Свидетельства о государственной регистрации прав: 50-НБН 034987 № 50-50-28/069/2010-094 от 06.10.2010г. - Копия Свидетельства о государственной регистрации прав: 50-НАН 423701 № 50-50-28/041/2005-265 от 16.11.2005г.
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	<p>Решением Арбитражного суда г. Москвы от 12.08.2014 г. ООО «Дор-Сервис» признано несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника, в отношении него открыто конкурсное производство. Соответствующие сведения опубликованы 23.08.2014 г. в газете "Коммерсантъ" № 150. Оцениваемое имущество предполагается свободным от каких-либо дополнительных сервитутов, кроме оговоренных в ФЗ от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 07.02.2011 № 8-ФЗ) "О несостоятельности (банкротстве)"</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Дело А40-88642/14 от 12.08.2014г. Арбитражный суд Воронежской области - Копия Свидетельства о государственной регистрации прав: 50-НKN 132934 № 50-50-28/013/2010-353 от 15.04.2010г. - Копия Свидетельства о государственной регистрации прав: 50-НБН 034987 № 50-50-28/069/2010-094 от 06.10.2010г. - Копия Свидетельства о государственной регистрации прав: 50-НАН 423701 № 50-50-28/041/2005-265 от 16.11.2005г.
Физические свойства объекта, износ и устаревания, количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, другие факторы и характеристики	Описание физических характеристик объекта оценки представлено в п. 9.3.	<ul style="list-style-type: none"> - Инвентаризационная опись - Копия кадастрового паспорта на земельный участок № 28/10-11044 от 28.06.2010г. - Копия межевого плана по установлению границ объектов недвижимости по состоянию на 04.03.2010г. - Копия разрешения на ввод объекта (Административно-бытовое здание) в эксплуатацию №RU 50308000 – РВЮ/8 от 05.02.2010г. - Копия кадастрового паспорта на административно-бытовое здание составленного по состоянию на 05.03.2010г. - Копия паспорта БТИ на административ-

Тип данных об объекте оценки	Характеристика объекта	Наименование документа или указание на иной источник информации
		но-бытовое здание от 18.11.2009г., инв № 030:011-1717 - Копия кадастрового паспорта на гараж, инв № 030:011-1717 от 05.03.2010г. - Копия паспорта БТИ на гараж, инв № 030:011-1717 составленный по состоянию на 18.11.2009г.
Информация о текущем использовании объекта	На дату оценки объекты используются по назначению	- Задание на оценку к Договору № 294/14 на оказание услуг по оценке имущества от 01.10.2014 года; - Свидетельства о государственной регистрации прав (перечень см. выше); - Результаты личного осмотра объекта оценки Оценщиком
Реквизиты правообладателя объекта оценки		- Задание на оценку к Договору № 294/14 на оказание услуг по оценке имущества от 01.10.2014 года;

Описание земельного участка

Местоположение





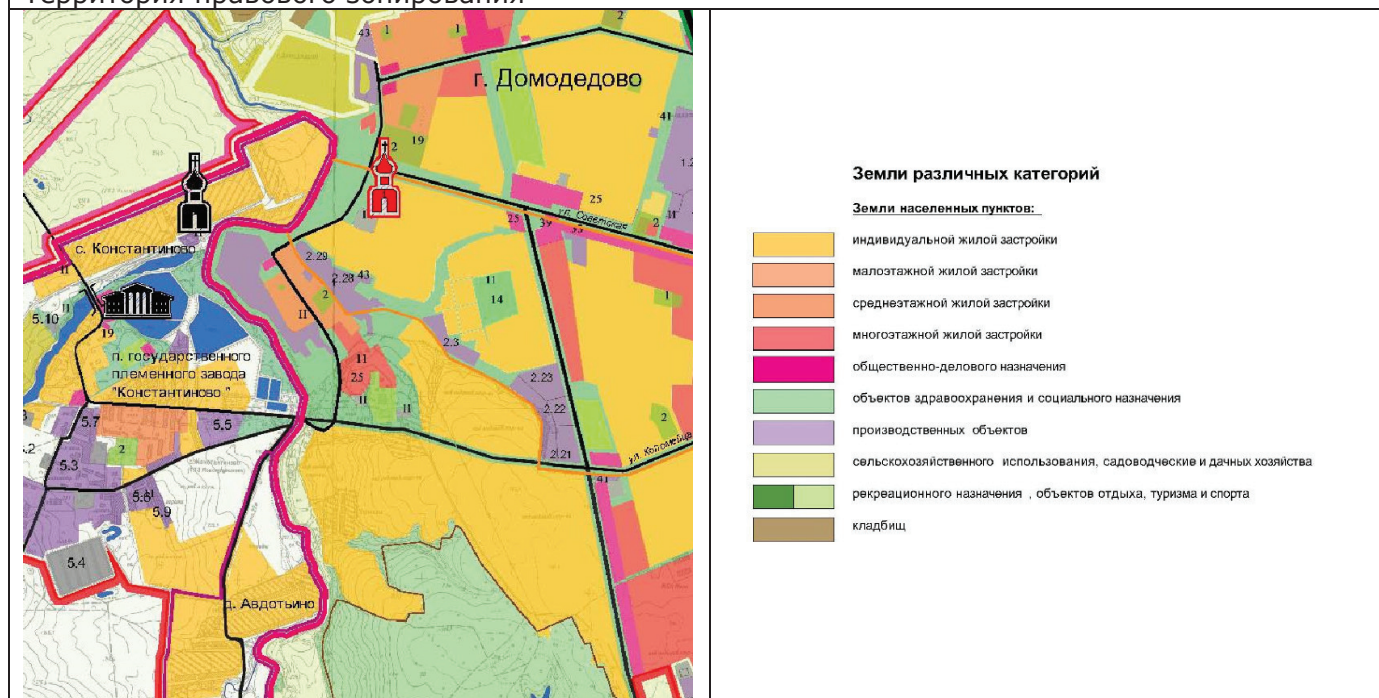
Анализ среды местоположения объекта оценки.

Характеристика	Значение
Адрес объекта недвижимости	Россия, Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г.
Местоположение	Западная промышленная зона города
Основной тип застройки	Рядовая застройка. http://bigmeden.ru/article Зона смешанной застройки: промышленная зона, окружение жилых домов, магазинов.
Плотность (полнота) застройки	Приближена к 100%
Этажность застройки	Смешанная
Наличие инженерной инфраструктуры	Да
Условия окружающей среды, характеризующее природные условия	Климатические условия умеренные, сейсмическая активность не наблюдается
Транспортная доступность	Хорошая.
Вид подъездных путей	Автомобильный, железнодорожная станция Домодедово расположена 3 км.
Затопляемость	Территория не подвержена затоплениям
Интенсивность движения транспорта	Средняя
Месторасположения входа к объекту	Вторая линия
Деловая активность	Средняя
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Историческая и культурная значимость объекта оценки	Отсутствует

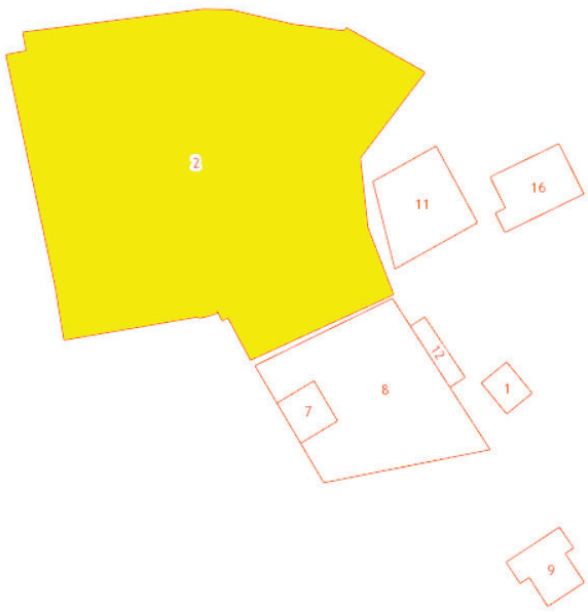
Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Транспортная доступность	Хорошая, Однополостная двухсторонняя асфальтовая дорога.
Обеспеченность общественным транспортом	Остановки общественного транспорта. К объекту можно доехать по улицам: Текстильщиков, Советская, Набережная, Мичуринская.
Расстояние от остановок общественного транспорта:	200 м
Расстояние от основных магистралей города:	До ул Текстильщиков (ул. Советская) до 200 м. Каширское шоссе - 2,5 - 3 км.
Основной тип застройки	Отдельные здания
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Вся инфраструктура
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Хорошая
Состояние прилегающей территории	Хорошее, асфальтовое покрытие. Круглосуточная охрана. Парковка

Территория правового зонирования



Описание земельного участка

Характеристика	Значение
Адрес	Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г.
Собственник	ООО "ДорСервис"
Субъект права	ООО "ДорСервис"
Вид права	Собственность Свидетельство о государственной регистрации прав: 50-НАН 423701 № 50-50-28/041/2005-265 от 16.11.2005г.
Кадастровый номер земельного участка	77:04:0001009:1002 http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Категория земель	Земли поселений
Назначение, разрешенное использование	Для размещения производственной базы
Источник информации	Кадастровый паспорт земельного участка № 28/10-11044 от 28.06.2010г.
Фактическое использование	Согласно разрешенного использования
План кадастрового квартала, План земельного участка	
Форма земельного участка, топография земельного участка	Неправильный многоугольник Участок ровный
Площадь, кв.м.	8100
Кадастровая стоимость, руб.	7 082 154.00 руб. (http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/). Дата постановки на учет: 12.04.2012

Сведения об имущественных правах

Наименование	Правоустанавливающий документ	Документы основания
Нежилое здание: "Административно-бытовое здание", назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 1877 кв.м., инв № 030:011-1717, Лит 2Б1, 2Б2, 2Б3, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/013/2010-353	Свидетельство о государственной регистрации прав: 50-НKN 132934 № 50-50-28/013/2010-353 от 15.04.2010г.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 05.02.2010г. № RU50308000-РВЮ/8
Нежилое здание: гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 344,2 кв.м., инв № 030:011-1717, Лит 1Б, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон За-	Свидетельство о государственной регистрации прав: 50-НБН 034987 № 50-50-28/069/2010-094 от	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 01.09.2010г. № RU50308000-РВЮ/114

падный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/069/2010-094	06.10.2010г.	
Земельный участок для размещения производственной базы, категория земель: земли поселений, общая площадь 8100 кв.м. Адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г.. Кадастровый № 50:28:001 04 50:0002	Свидетельство о государственной регистрации прав: 50-НAN 423701 № 50-50-28/041/2005-265 от 16.11.2005г.	Договор купли-продажи земельного участка № 243 от 29.07.2005г.

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 12.08.2014 г. ООО «ДорСервис» признано несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника, в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Яремчук Василий Васильевич. Соответствующие сведения опубликованы 23.08.2014 г. в газете "Коммерсантъ" № 150.

Согласно п.12 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ №58 от 23.07.2009г. продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном Законом «О несостоятельности (банкротстве)» приводит к прекращению права залога в силу указания Закона.

Соответственно при составлении настоящего отчета эксперт принял во внимание вышеизложенные обстоятельства.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Состав и количественные характеристики оцениваемых строений:

Нежилое здание: "Административно-бытовое здание", назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 1877 кв.м., инв № 030:011-1717, Лит 2Б1, 2Б2, 2Б3, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/013/2010-353

Показатель	Общая характеристика здания
Назначение здания	Нежилое. Офисное
Год постройки	2009
Общая площадь здания, кв.м.	1877
Площадь застройки, кв.м.	587,1
Строительный объем, куб.м.	7 251
Внутренняя высота помещений, м	От 1,22 до 3,66
Этажность зданий	3 + мансарда и подвал
Состояние здания	Хорошее
Материал фундаментов	Монолитный железобетонный
Материал наружных стен	Кирпичные
Материал перегородок	Кирпичные
Лестницы	Монолитные ж/б
Перекрытия	Ж/б пустотные плиты
Кровля	Металлочерепица с защитным лакокрасочным покрытием
Конструктивная система здания	КС-1
Наружная отделка	-
Входная группа	Лестница с навесом и ограждение
Дополнительные улучшения	Охраняемая огороженная забором территория. Открытая стоянка автотранспорта. Доступ на территория осуществляется через КПП.
Планировка	Кабинетно-коридорная
Внутренняя отделка	
Потолок	Частично окрашен краской, частично подвесной "Армстронг" с растровыми светильниками
Стены	Оштукатурены, частично керамическая настенная плитка, частично окрашен
Полы	Частично керамическая напольная плитка, частично рулонный материал - линолеум коммерческий, частично ламинат
Оконные проемы	Стеклопакеты двухкамерные их алюминиевого базового профиля

Дверные проемы	<i>Межкомнатные двери в различном исполнении: глухие распашные из древесных материалов с врезными замками, частично выполнены из стекла. Входная группа: стеклопакет из базового профиля ПВХ Входная - металлические двери.</i>				
Системы инженерного обеспечения здания					
Вентиляция	<i>Приточно-вытяжная вентиляция, система кондиционирования</i>				
Кондиционирование	<i>Центральное кондиционирование с увлажнением воздуха</i>				
Отопление	<i>От собственной котельной</i>				
Телефонизация	<i>Городские телефонные линии, коммерческие линии</i>				
Дополнительные средства коммуникации	<i>Линия интернет</i>				
Водопровод	<i>Есть</i>				
Электросети	<i>Есть</i>				
Канализационная сеть	<i>Есть</i>				
Сигнализация и система без	<i>Пожарная сигнализация, система пожаротушения. Помещения здания оборудованы системой контроля доступа</i>				
Наличие лифта	<i>Нет</i>				
Соответствие планировки помещений поэтажному плану БТИ	<i>Соответствует</i>				
Неотделимые улучшения <i>В состав оцениваемого объекта входит:</i>	№ п/п	Наименование	Инв. №	Год ввода	инвентаризационная стоимость на 19.09.2014г.
	1	Административный блок в Домодедово	д661	2010	77 908 001,10
	2	Лестница из нержавеющей стали	д270	2010	48 728,82
	3	Водопровод	д13	2010	28 800,00
	4	Ворота откатные	д435	2010	23 516,95
	5	Ворота откатные запасные	д104	2010	107 000,00
	6	Ворота секционные Sauber	д172	2010	82 618,65
	7	Ограждение территории	д142	2010	298 846,97
	8	Открытая площадка для хранения экологически чистых	д175	2010	4 209 121,00
	9	Трансформаторная подстанция (комплексная)	д271	2010	1 932 305,87
	10	Установка Свирь-10У	д141	2010	1 372 216,01
	11	Электросети площадки Домодедово	д459	2010	86 172,47
	12	Защитное ограждение	д355	2010	85 968,50
	13	Кабельная линия связи телефонной канализации	д436	2010	119 025,42
	14	Канализационная сеть	д12	2010	20 171,20
	15	Шторы в кабинет ген. директора	д662	2010	55 596,05
	16	Шторы для зала	д663	2010	112 581,76
	17	Шторы для комнаты переговоров	д664	2010	47 563,86
	18	Шторы для комнаты отдыха	д665	2010	71 039,75
		Итого			86 609 274,38

Нежилое здание: гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 344,2 кв.м., ивн № 030:011-1717, Лит 1Б, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/069/2010-094

Показатель	Общая характеристика здания
Назначение здания	Нежилое. Гараж
Год постройки	1973г. реконструкция 2010г.
Общая площадь здания, кв.м.	344,2
Площадь застройки, кв.м.	421,3
Строительный объем, куб.м.	1812
Внутренняя высота помещений, м	4
Этажность зданий	1
Состояние здания	Хорошее
Материал фундаментов	Ленточный железобетонный
Материал наружных стен	Кирпичные
Материал перегородок	Кирпичные
Перекрытия	Ж/б пустотные плиты
Кровля	Металлочерепица с защитным лакокрасочным покрытием
Конструктивная система здания	КС-1
Наружная отделка	Штукатурка, побелка
Дополнительные улучшения	Охраняемая огороженная забором территория. Открытая стоянка автотранспорта. Доступ на территория осуществляется через КПП.
Планировка	Кабинетно-коридорная
Внутренняя отделка	
Потолок	Оштукатурены, окрашены
Стены	Оштукатурены, окрашены
Полы	Бетонные
Оконные проемы	Деревянные окрашенные двухстворные
Дверные проемы	Межкомнатные двери филенчатые. Входные двери металлические с навесом. Ворота металлические - 3 шт, ворота деревянные - 2 шт.
Системы инженерного обеспечения здания	
Вентиляция	Естественная
Кондиционирование	Частичное (2 кабинета)
Отопление	Отсутствует
Телефонизация	Есть
Дополнительные средства коммуникации	Нет
Водопровод	Есть
Электросети	Есть
Канализационная сеть	Есть
Сигнализация и система без	Охраняемая территория
Наличие лифта	Нет
Соответствие планировки помещений поэтажному плану БТИ	Соответствует















Сведения о физических свойствах объектах оценки, сведения об износе, устареваниях

Обследование оцениваемых помещений проводилось 03 ноября 2014 года.

Административное здание в хорошем состоянии, гараж - удовлетворительном.

На дату оценки объект в хорошем состоянии, позволяющем вести его дальнейшую эксплуатацию без дополнительных капиталовложений.

Материалы фотофиксации:

Общий вид территории		
		
Въездные ворота	Ограждение территории	Очистные
		
Фасад	Административное здание	
	Со двора	Входная группа
		
Кондиционирование	Бойлерная	Трансформаторная подстанция
		
		Система климатконтроля (мансарда)
		
		



Подвал



Гараж



Офис в гараже



Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки объект используется по своему прямому назначению.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Дополнительных факторов, влияющих на стоимость объекта выявлено не было.

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Рынком считается совокупность организационных, технических, правовых и других механизмов, обеспечивающих взаимодействие и совершение сделок между продавцами и покупателями.

Специфическими особенностями рынка недвижимости являются:

1. Локальный характер. В силу того, что недвижимость привязана к конкретному местоположению, покупателем с наибольшей степенью вероятности станет человек, живущий или осуществляющий деятельность в этой местности.

2. Слабые взаимозаменяемость и стандартизированность. Каждый объект недвижимости уникален, поэтому редко можно найти два объекта, обладающих одинаковым набором характеристик.

3. Соотношение спроса и предложения. В отличие от рынков, на которых соотношение спроса и предложения определяется большим количеством участников, на некоторых сегментах рынка может насчитываться всего несколько покупателей или продавцов. Кроме того, в силу уникальности объектов недвижимости некоторые события на этом рынке происходят из-за эмоций или недостаточной информированности отдельных участников.

4. Частный характер сделок. Сделки на этом рынке носят частный характер и обычно совершаются в результате относительно длинных переговоров. Открытая публичная информация часто бывает неполной и неверной.

Рынок недвижимости может быть сегментирован по следующим признакам:

- По функциональному назначению: жилая, коммерческая, промышленная, сельскохозяйственная недвижимость и т.д.

- По географическому фактору - в различных частях города и области существуют различные рыночные условия.

- По цене.

- По качеству (классу) недвижимости.

- По инвестиционной мотивации. Инвестор может приобретать недвижимость для защиты от инфляции, для получения дохода от сдачи в аренду, для использования в бизнесе или для других целей.

- По типу прав в собственности - для различных прав на недвижимость существуют различные рынки.

Основными ценообразующими факторами рынка недвижимости являются:

- Местоположение.

- Отделка и состояние.

- Площадь.

На рынке коммерческой недвижимости выделим три основных сегмента:

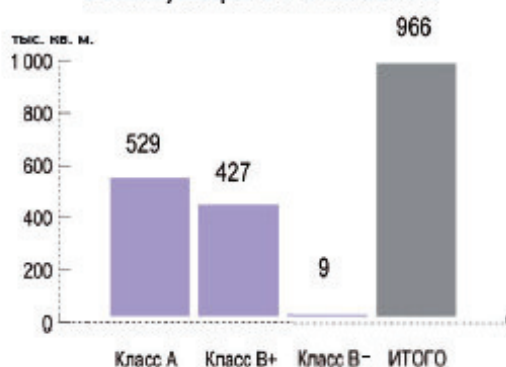
- Торговая недвижимость;

- Офисная недвижимость;

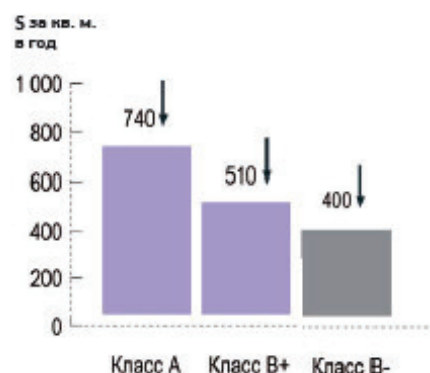
- Производственно-складская недвижимость.

Основные показатели рынка офисной недвижимости на конец 3 квартала 2014 г

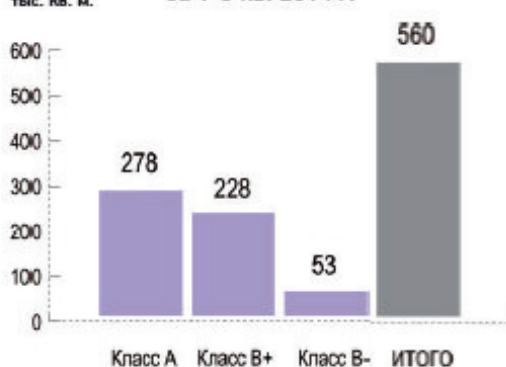
Объем офисных площадей, введенных
в эксплуатацию в 1-3 кв. 2014 г.



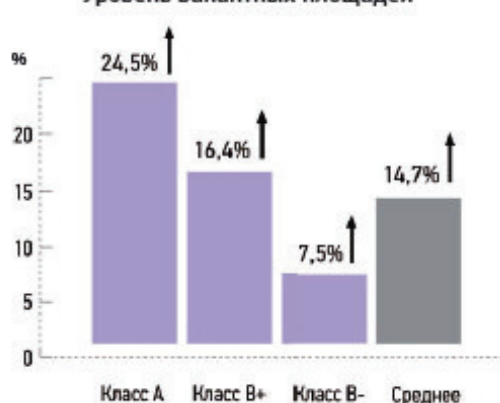
Средние базовые арендные ставки *



Чистое поглощение офисных площадей
за 1-3 кв. 2014 г.



Уровень вакантных площадей *



*Изменение по сравнению с показателями на конец
2 квартала 2014 г.

► За девять месяцев 2014 г. было введено 966 тыс. кв. м офисных площадей, что превышает объем нового строительства за аналогичный период 2013 г. более чем в два раза.

► Объем чистого поглощения за 3 квартал вырос на 300 тыс. кв. м. Таким образом, по итогам сентября показатель достиг 560 тыс. кв. м, что превышает аналогичный показатель прошлого года на 535 тыс. кв. м, когда его значение было крайне низким.

► Превышение объемов нового строительства над чистым поглощением более чем в полтора раза отразилось на росте уровня вакантных площадей. Наибольшее предложение свободных помещений по-прежнему наблюдается в объектах класса А, показатель достиг 24,5%, что превышает уровень кризисных значений 2008-2009 г.

► По итогам трех кварталов средняя запрашиваемая базовая ставка аренды в долларовом эквиваленте снизилась на 5% в объектах класса А и на 3% в офисах класса В+.



Дмитрий Мыслин
Управляющий партнер

«Сегодня мы видим желание со стороны некоторых компаний поймать «дно рынка». Компании решили воспользоваться теневой ситуацией на рынке офисной недвижимости Москвы и готовы приобрести офис в собственность на выгодных для себя условиях. Уровень вакантных площадей в бизнес-центрах класса «А» достиг рекордного значения и превысил показатель кризисного 2009 года.»



Андрей Лукашов
Управляющий партнер

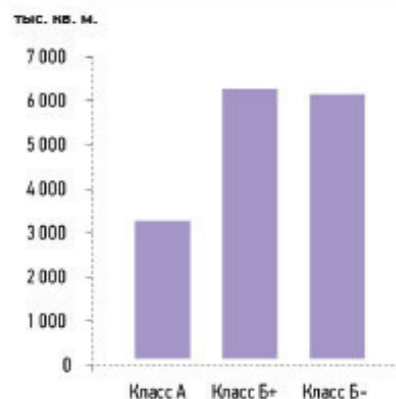
«Не смотря на то, что долларové ставки упали, ставки в пересчете на рубль значительно выросли. Поэтому, сегодня мы наблюдаем ситуацию, когда собственники готовы номинировать ставки в рублях и фиксировать валютный коридор. Наибольший спрос пользуются помещениями с отделкой. Для помещений в состоянии «под отделку» собственники готовы выполнить отделку – великий бонус для арендатора, который стимулирует перевод компаний. В небольших сделках сроки аренды уменьшились до 3-х лет.»

По итогам 3 квартала 2014 г. общий объем рынка качественных офисных площадей Москвы достиг 16,5 млн. кв. м и составил 3,5 млн. кв. м (21%) для помещений класса А и 13 млн. кв. м (79%) для класса Б.

В течение 2014 г. мы наблюдаем ожидаемое увеличение нового предложения. В 3 квартале на рынок вышло 452 тыс. м офисных площадей. Таким образом, за девять месяцев 2014 г. суммарно было введено

966 тыс. кв. м, что превышает объем нового строительства за аналогичный период 2013 г. более чем в два раза. Более половины всех введенных в 2014 г. помещений относятся к объектам класса А. За три квартала общий объем рынка за счет нового строительства увеличился на 6%. Для объектов класса А прирост составил 17,5%, для класса Б прирост составил 3,5%.

Общий объем офисных площадей на конец 3 квартала 2014 г.



Прирост новых качественных офисных площадей



Самыми крупными новыми офисными объектами, введенными в 3 квартале 2014 г., стали первая фаза бизнес парка Комсити (фаза Альфа офисной площадью 107 000 кв. м) и бизнес центр Лотос (площадью 88 200 кв. м), расположенные на юго-западном направлении (район ЮЗАО после ЧТК). Это подтверждает усиление процесса децентрализации нового строительства и его присущность сегодняшнему московскому рынку. Все активнее продолжают развиваться удаленные от центра деловые районы.

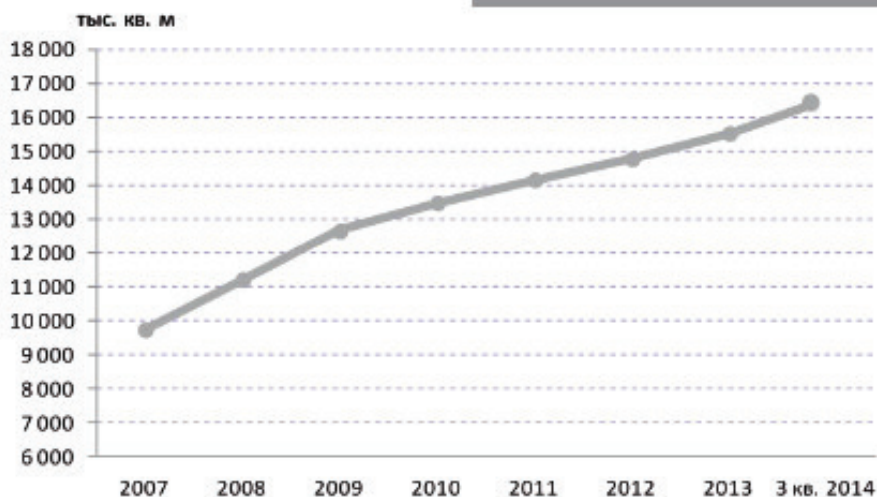
Так, по итогам 3 квартала 82% от общего объема введенных площадей приходится на районы за пределами ЦАО. Лидирующую позицию занимает ЗАО, за девять месяцев здесь было построено 212 тыс. кв. м офисных площадей. Если же говорить о ЦАО, то здесь было введено около 170 тыс. кв. м, причем офисная площадь зданий, за исключением объектов на территории ММДЦ Москва-Сити, в основном не превышает 10 тыс. кв. м.

Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в 3 квартале 2014 г.*

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Комсити, фаза Альфа	2 км от МКАД по Киевскому ш.	PPF Group	A	107 500
Лотос	Одесская ул., вл. 2	MR Group	A	88 200
Порт Плаза	Проектируемый пр-д №4062, 6	Plaza Development	Б+	62 000
Савеловский Сити, ф. I	Складочная ул., вл. 1	MR Group	Б+	51 451
Аэродом	Ленинградский пр-т, 37, кор. 7	Просвязьнедвижимость	Б+	26 700
К2 Бизнес-Парк, здание А	Калужское ш., 2 км от МКАД	Storm Properties	A	18 220
Большевик, ф. Ia	Ленинградский пр-т, 15	O1 Properties	A	16 297
Сириус Парк, ф. I	Каширское ш., 3, кор. 2	Plaza Development	Б+	10 800
Dominion Tower	Шариоподшипниковская ул., 5	ДоминионМ	A	9 556
Романов Двор III	Романов пер., 4	RD Group	A	4 200

*Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершённой реконструкцией в 3 кв. 2014 г.

Динамика общего объема офисных площадей



По нашим прогнозам, 2014 год станет рекордным по объемам нового строительства за последние 5 лет. Это является следствием восстановления активности девелоперов, завершения начавшихся ранее строек, а также стабильности на рынке офисной недвижимости в 2011–2012 г. До конца 2014 г. на московском рынке к выходу заявлено еще

более 600 тыс. кв. м. К вводу в эксплуатацию запланированы такие крупные объекты как: башни «ОКО» и «Эволюция», «Верейская Плаза III», вторая фаза «Сириус Парк», МФЦ «Водный». Основная доля нового строительства (около 70%) приходится на районы за пределами ТТК. Что касается ожидаемых объектов в ЦАО, то 80% площадей приходится на ММДЦ Москва-Сити.

На фоне увеличения объемов нового предложения все больше возрастает конкуренция между объектами. Это позволяет компаниям, находящимся в поиске нового офиса, выбирать высококачественные помещения. Поэтому наиболее востребованными будут те объекты, собственники которых готовы предлагать привлекательные условия для своих арендаторов.

Наиболее крупные объекты, ожидаемые к вводу до конца 2014 г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
ОКО	Тестовская ул., 16	Capital Group	A	116 280
Эволюция	Пресненская наб.	Snegiri Development	A	80 500
Верейская Плаза III	Верейская ул., 29, стр. 33,134	Plaza Development	Б+	76 900
Нео Гео	Бутлерова ул., 17	Stone Hedge	Б-	70 000
Сириус Парк, ф 2	Каширское ш., 3, кор. 2	Plaza Development	Б+	62 500
Водный	Головинское ш., вл. 5	MR Group	Б+	61 570
Суворов Плаза	Кутузовский пр-т, 32	Стройгазконсалтинг	A	60 000
Технопарк Орбита, ф. II	Кулакова ул., вл. 20	Amtel Properties	Б+	39 645
Aero City	Химки, Нуркинское ш., р-н Бутаковского залива	Высота	Б+	32 635
Минская Плаза	Минская ул., вл. 2	Plaza Development	Б+	26 400
РОТА Тауэр	г. Химки, Кирова ул.	МДК Групп	Б+	24 000
Верх. Красносельская ул., 3, стр. 2	Верх. Красносельская ул., 3, стр. 2	Большой Город	Б+	22 600

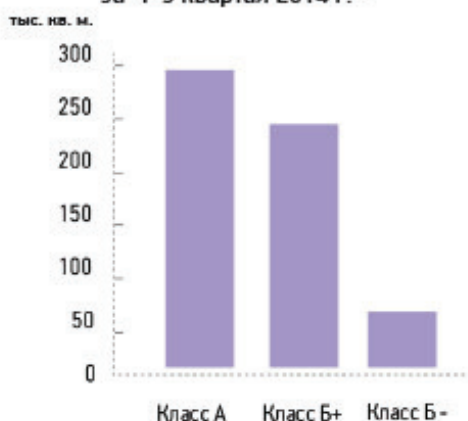
Спрос

Чистое поглощение, показывающее изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, продолжает демонстрировать положительную динамику. За последние три месяца показатель вырос на 300 тыс. кв. м. Таким образом, по итогам 3 квартала объемы чистого поглощения достигли 560 тыс. кв. м, что уже превышает аналогичный показатель прошлого года на 535 тыс. кв. м, когда его значение было крайне низким.

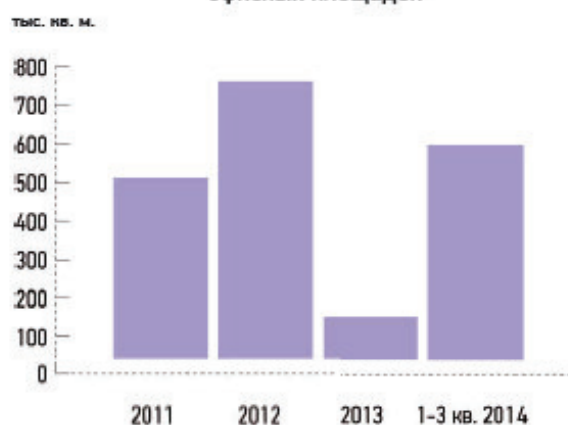
В 3 квартале наибольшее значение чистого поглощения по-прежнему сохраняется в объектах класса А. Данный показатель равен 278 тыс. кв. м, что составляет 52% от общего объема поглощения. Также увеличилось значение чистого поглощения в объектах класса Б+, до 228 тыс. кв. м по состоянию на конец сентября. Все это свидетельствует о том, что максимальным спросом продолжают пользоваться высококачественные помещения.

Интерес к таким площадям вызван, прежде всего, открывшимся у арендаторов возможностям по согласованию комфортных условий при аренде в следствие избыточного предложения. В условиях высокой конкуренции все больше собственников готовы снижать стоимость аренды, номинировать ставки в рублях или фиксировать валютный курс, а также выполнять отделку помещений, тем самым стимулируя переезд компаний.

Чистое поглощение офисных площадей за 1-3 квартал 2014 г.*



Динамика чистого поглощения офисных площадей



*Чистое поглощение показывает изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период.

Рассчитывается как: $S1 + S_{new} - S2$, где

$S1$ – свободные офисные помещения в начале периода, S_{new} – новые офисные площади, введенные в данный период, $S2$ – свободные офисные помещения в конце периода.

Чистое поглощение для объектов класса Б- по итогам 3 квартала 2014 г. составило 53 тыс. кв. м, что на 225 тыс. кв. м больше чем на конец прошлого года, когда происходило высвобождение таких помещений, и показатель имел отрицательное значение.

В 3 квартале мы продолжаем наблюдать увеличение количества сделок, в рамках которых арендатор остается в занимаемом помещении, но на более привлекательных условиях. На фоне нестабильности как в российской, так и в мировой экономике многие арендаторы отдают предпочтение продлению договоров в текущем здании, стремясь сократить расходы на аренду и пересмотреть коммерческие условия. Также стоит отметить, что некоторое число компаний заинтересовано в покупке офисного помещения для собственного размещения, стремясь поймать "дно рынка".

Что касается структуры спроса по отраслям компаний-пользователей офисных площадей, то по итогам 3 квартала 2014 г. наибольшее количество запросов поступило от компаний, работающих в сфере профессиональных услуг, в течение квартала показатель вырос с 17% до 26%. Также уверенный спрос продолжают демонстрировать представители производственного и транспортного сектора, на их долю приходится около 19% от всех запросов. Компании, работающие в финансовом секторе, в условиях неопределенности в экономике сохраняют осторожность. На конец сентября количество запросов со стороны таких компаний составило 11% в общем объеме спроса.

Количество обращений по сферам деятельности арендаторов по итогам 1-3 кварталов 2014 г.



Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших в ИЛМ от компаний, представляющих указанные отрасли, в течение 1-3 квартала 2014 г.

Ключевые сделки во 2 квартале 2014 г.

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Название объекта	Адрес
Согласие	7 033	аренда	Юный Порт	2 Юнопортский пр-д, 16
Oracle	6 368	аренда	КомСити, фаза Альфа	2 км от МКАД по Киевскому ш.
Teva	4 906	аренда	Wall Street	Валовая ул., 35
ГБУ Московской области	3 869	аренда	ОДЦ "Мякинино", Башня А	МКАД, 65-66 км
Консист - ОС	3 259	аренда	Диагональ Хаус	Бугырская ул., 77
Газпром Центрремонт	2 740	аренда	Черри Тауэр	Профсоюзная ул., 65
EAE-Consult	2 583	аренда	Слободской	Ленинская Слобода ул., 26, стр. 28
Норильский Нинель	2 067	аренда	Башня на Набережной, блок С	Пресненская наб., 10

Вакантные площади

Превышение объемов нового строительства над чистым поглощением более чем в полтора раза отразилось на динамике уровня вакантных площадей. На протяжении трех месяцев уровень вакантных площадей в среднем по рынку демонстрирует рост с 14,0% до 14,7%.

Наибольшее предложение свободных помещений по-прежнему наблюдается в объектах класса А. На конец 3 квартала 2014 г. показатель достиг 24,5%, что превышает уровень кризисных значений 2008–2009 гг. В следствие роста девелоперской

активности и ввода большого объема новых площадей доля вакантных помещений в течение трех кварталов увеличилась на 4,5%.

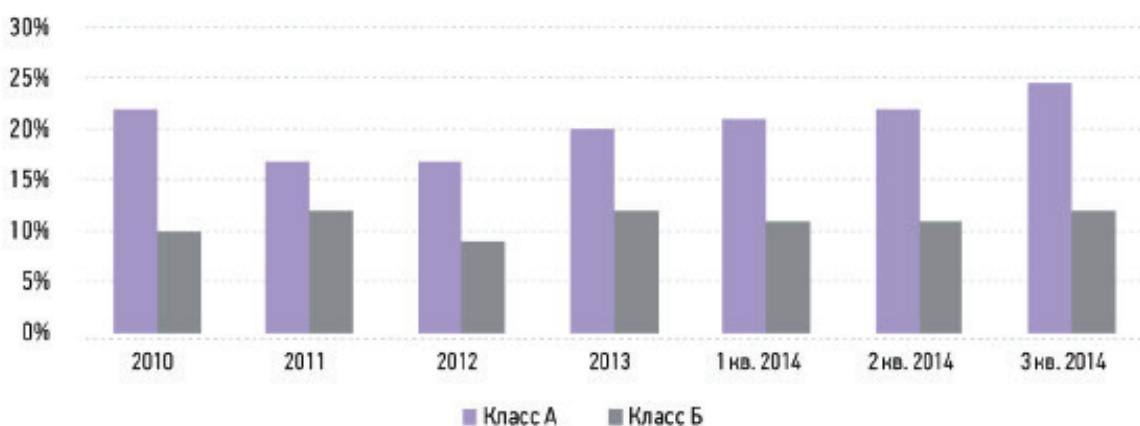
Диапазон значений данного показателя варьируется в зависимости от географии объектов.

Наибольшее значение по итогам 3 квартала 2014 г. приходится на районы «3АО до ЧТК» (64%) и «С3АО после ЧТК» (70%). Здесь в первом полугодие были введены такие крупные объекты, как: «Президент Плаза», «Миракс Плаза, кор. Д», Mebe One Khimki Plaza, что обуславливает

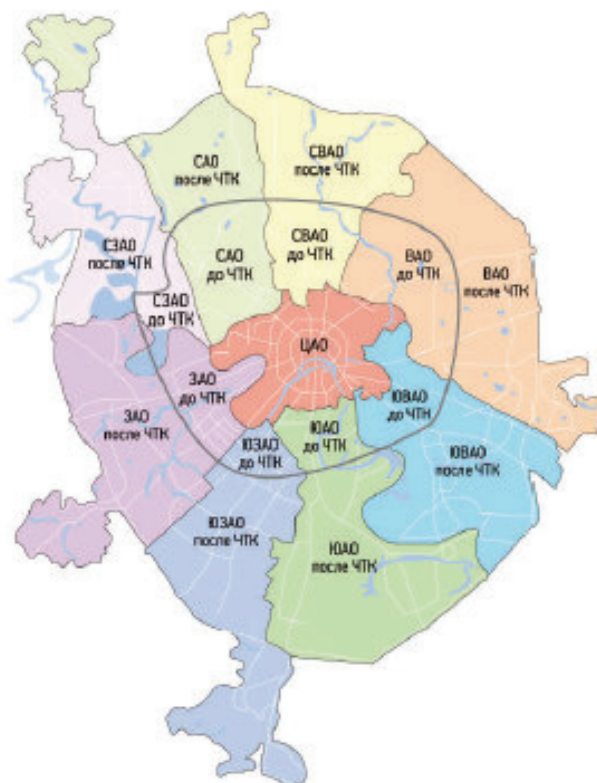
высокое значение уровня свободных помещений в данных районах.

Также в течение последнего квартала в районе «ЮВАО до ЧТК», где ранее отсутствовали объекты класса А, появилось предложение с вакантными площадями, представленное новым бизнес центром Dominion Tower. В районе «Ю3АО после ЧТК» ввод в сентябре таких крупных объектов как первой фазы комплекса «Комсити» и «БЦ Лотос» привело к увеличению уровня свободных помещений, с 21% во 2 квартале до 39%.

Динамика уровня вакантных площадей



Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений на конец 3 квартала 2014 г.



Если по классу А увеличение доли свободных площадей в течение трех кварталов составило 4,5%, то в объектах класса Б+ рост составил всего 1,4%, и на конец 3 квартала показатель равен 16,4%. В то же время в объектах класса Б- показатель немного снизился, с 8% до 7,5%.

Самое высокое значение доли свободных площадей в объектах класса Б отмечается в районе «ЗАО до ЧТК» (29%), и «СВАО после ЧТК» (28%). В «ЦАО» в течение последнего квартала данный показатель снизился на 2%, и на конец сентября составил 8%.

Наименьшее предложение вакантных площадей, а именно их отсутствие, на конец сентября наблюдается в районе «СВАО до ЧТК», здесь все помещения класса А реализованы. Также низкое значение показателя наблюдается в районах «ЮАО до ЧТК» (2%) и

«ЗАО после ЧТК» (3%). В течение девяти месяцев уровень вакантных помещений класса А в пределах «ЦАО» практически не изменился, и по итогам 3 квартала 2014 г. остались свободными 22% таких площадей.

Район	Класс А	Класс Б
ЦАО	22%	8%
СВАО до ЧТК	0%	11%
СВАО после ЧТК	-*	28%
ВАО до ЧТК	51%	10%
ВАО после ЧТК	-*	4%
ЮВАО до ЧТК	60%	10%
ЮВАО после ЧТК	-*	11%
ЮАО до ЧТК	2%	13%
ЮАО после ЧТК	-*	17%
ЮЗАО до ЧТК	52%	12%
ЮЗАО после ЧТК	39%	23%
ЗАО до ЧТК	64%	29%
ЗАО после ЧТК	3%	17%
СЗАО до ЧТК	-*	0%
СЗАО после ЧТК	70%	12%
САО до ЧТК	18%	8%
САО после ЧТК	28%	9%

* в этом сегменте отсутствуют объекты данного класса
 **ЧТК – Четвертое транспортное кольцо

Ставки аренды

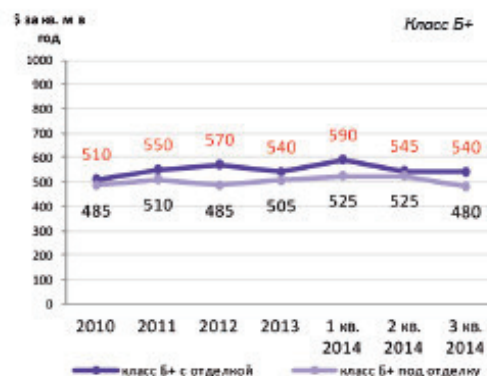
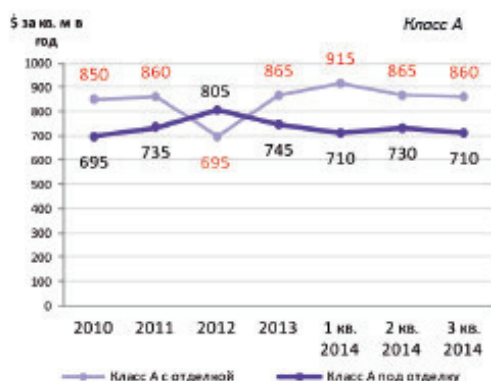
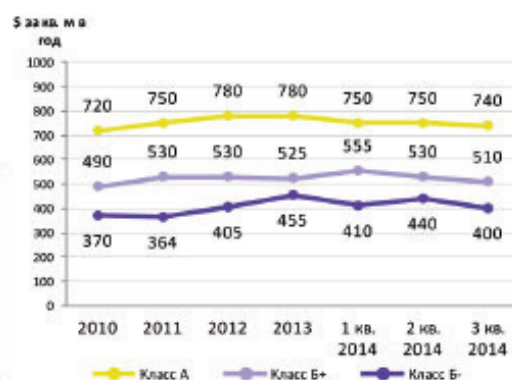
Начавшееся в 2013 г. снижение запрашиваемых арендных ставок продолжается и в 3 квартале 2014 г. В следствие увеличения объемов нового строительства усилилась конкуренция между объектами, и многие собственники в целях максимального сокращения количества свободных площадей корректируют ставки аренды. Также на понижательную динамику среднего запрашиваемого показателя влияет изменение структуры предложения, большая доля введенных площадей находится за пределами ЦАО с более дешевыми предложениями. С другой стороны, рынок недвижимости находится под влиянием экономической

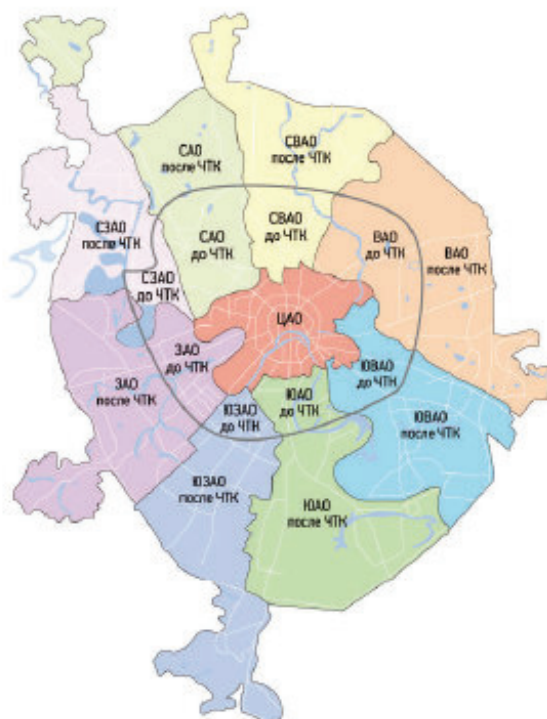
нестабильности, колебания курса валют также не способствовали росту средних запрашиваемых ставок аренды в долларовом эквиваленте.

В объектах класса А по итогам девяти месяцев средняя запрашиваемая базовая ставка аренды в долларовом эквиваленте снизилась на 5% с начала года и на конец 3 квартала 2014 г. составила \$740 за кв. м в год. Вместе с тем средняя стоимость аренды в пересчете на российскую валюту, в виду ослабления курса рубля, выросла на 15% и составила 29 000 руб. за кв. м в год.

Если говорить о динамике коммерческих условий в объектах класса Б+, то по итогам сентября средняя запрашиваемая базовая ставка аренды в долларовом эквиваленте за три квартала снизилась на 3%, с \$525 до \$510 за кв. м в год. Однако стоит отметить, что в рублевом эквиваленте средняя запрашиваемая арендная ставка увеличилась почти на 13%, с 17 800 до 20 100 руб. за кв. м в год.

Динамика уровня средних запрашиваемых базовых арендных ставок, по состоянию на конец квартала





Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на конец 3 квартала 2014 г.

Средняя запрашиваемая базовая ставка аренды для помещений класса Б- в долларовом эквиваленте по итогам 3 квартала 2014 г. находится на уровне \$400 за кв. м в год. По сравнению с предыдущим кварталом ставка снизилась на 9%. Если же анализировать динамику средней ставки за девять месяцев, то показатель снизился на 12%. Большинство собственников объектов класса Б- заявляют коммерческие условия в рублях, поэтому в пересчете на российскую валюту рост средней стоимости аренды, по сравнению с объектами других классов, был незначительным, а именно 6%. Таким образом, на конец сентября средняя запрашиваемая ставка аренды для данного класса составила 15 700 руб. за кв. м в год.

Если рассматривать коммерческие условия аренды в зависимости от состояния помещения, то на конец 3 квартала

2014 г. арендные ставки по классу А составили: \$860 за кв. м в год для помещений в состоянии «с отделкой» и \$710 за кв. м в год «под отделку». По классу Б+ средняя стоимость аренды составляет \$540 за кв. м в год для помещений в состоянии «с отделкой» и \$480 за кв. м в год «под отделку». По-прежнему на московском рынке офисной недвижимости ставки варьируются в широких диапазонах в зависимости от местоположения и качества объекта.

Район	Класс А		Класс Б+		Класс Б-
	с отделкой	под отделку	с отделкой	под отделку	
ЦАО	940	805	760	655	505
СВАО до ЧТК	700	-	500	510	310
СВАО после ЧТК	-	-	295	225	290
ВАО до ЧТК	550	550	560	290	235
ВАО после ЧТК	-	-	515	-	280
ЮВАО до ЧТК	-	-	380	420	260
ЮВАО после ЧТК	-	-	375	-	360
ЮАО до ЧТК	795	-	485	460	360
ЮАО после ЧТК	-	-	420	230	325
ЮЗАО до ЧТК	750	585	710	585	455
ЮЗАО после ЧТК	710	-	590	575	450
ЗАО до ЧТК	670	850	695	600	410
ЗАО после ЧТК	-	-	385	420	360
СЗАО до ЧТК	-	-	-	-	-
СЗАО после ЧТК	500	435	500	290	310
САО до ЧТК	905	745	540	395	400
САО после ЧТК	405	370	230	410	230

Арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов.

*в этом сегменте отсутствуют предложения помещений данного класса и данного состояния

**ЧТК – четвертое транспортное кольцо

ILM Rent Expectations Index (Индекс ожиданий арендных ставок)

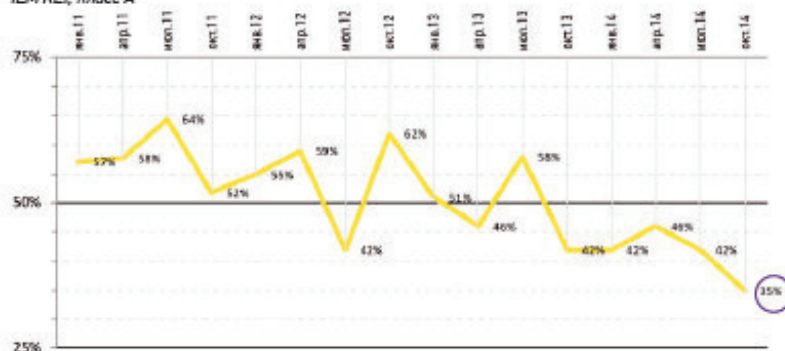
В начале 2014 г. ожидания роста арендных ставок оставались низкими, большинство собственников понижали стоимость аренды. Такая тенденция началась еще в октябре прошлого года, индекс так и не пересек границы в 50 пунктов.

Во 2 квартале в объектах класса А большая часть арендодателей

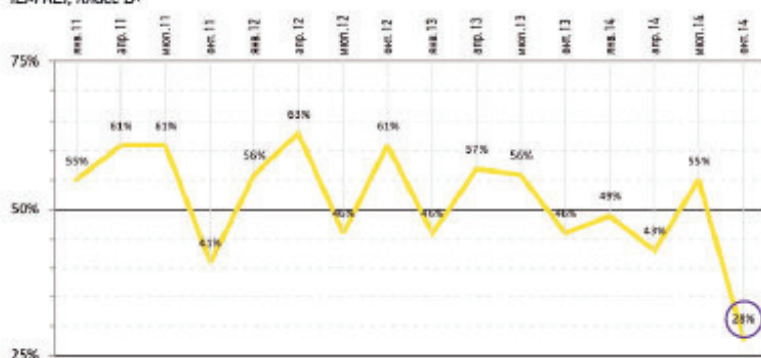
продолжает придерживаться позиции по снижению арендных ставок, и индекс опускается до 42%. В классе Б+ ситуация обратная, к июлю 2014 г. индекс демонстрирует рост, большинство собственников повышают ставки в связи с увеличением налога на имущество, который теперь рассчитывается на основании кадастровой стоимости объекта.

И наконец, в 3 квартале 2014 г. показатель индекса ожидания арендных ставок для класса А и Б+ показывает схожую динамику. Собственники начинают корректировать ставки в сторону снижения, и индекс демонстрирует резкий спад, достигая минимальных значений, 35 пунктов для класса А, и 28 пункта для класса Б+.

ILM REI, класс А



ILM REI, класс Б+



Индекс ожиданий в отношении арендной ставки отражает, как собственники качественных офисных объектов недвижимости Москвы воспринимают происходящие на рынке изменения. ILM REI (Rent Expectation Index – Индекс ожиданий в арендных ставках) строится на основе ежемесячного опроса собственников объектов офисной недвижимости. В Индексе ожиданий владельцы недвижимости измеряются, исходя из изменений запрашиваемых арендодателями арендных ставок.

Индекс может варьироваться в пределах между 0 и 100%. Если REI выше 50%, то высока вероятность роста средних арендных ставок в ближайшие месяцы. Величина отклонения от равновесного значения 50% показывает силу нисходящего/восходящего тренда. REI, равный 50% указывает на то, что за анализируемый период не произошло никаких изменений. Значение менее 50% отражает ожидания собственников к снижению арендных ставок. (подробнее об Rent Expectation Index см. на сайте www.ilm.ru)

Характеристики рынка аренды

Справочник обозначает различия между этими рынками и обеспечивает арендаторов знаниями, необходимыми для более эффективной работы и снижения затрат при управлении активами коммерческой недвижимости.

		МОСКВА
Арендная плата	Ставки аренды в объектах Класса А	Устанавливаются в долл. США или евро (оплата в рублях), не включая операционные расходы, стоимость парковки и НДС. Устанавливаются в расчете за кв.м в год.
	Ставки аренды в объектах Класса В	Устанавливается в долл.США или рублях (оплата в рублях), не включая операционные расходы, стоимость парковки и НДС. Устанавливаются в расчете за кв.м в год.
	Стандартный срок аренды	5–7 лет
	Частота арендных авансовых платежей	Ежеквартально
	Арендные каникулы	Арендные каникулы (как правило, для помещений без отделки, предоставляются на период отделочных работ арендатора) от 3 до 6 месяцев.
	Право продления	Как правило, необходимо письменное уведомление арендодателя за 6–9 месяцев до окончания срока аренды.
	Основание для индексации или пересмотра ставок аренды	Индекс потребительских цен (ИПЦ США), альтернативные индексы (НІСР* в Еврозоне) или фиксированный процент (обычно 3–7%).
	Частота индексации или пересмотра ставок	Ежегодно, начиная со второго года аренды.
Сервисные услуги, операционные расходы, ремонт и страхование	Операционные расходы /вознаграждение управляющей компании	Оплачивается арендатором. По принципу «открытая книга» или фиксированная величина.
	Коммунальные услуги, дополнительное кондиционирование, телефонная связь	Электричество, водоснабжение, отопление и телекоммуникации оплачиваются арендатором. Кондиционирование вне рабочего времени здания оплачивается арендатором.
	Ремонт в помещении арендатора	Ответственность арендатора.
	Ремонт внешних и конструктивных частей здания	Ответственность арендатора.
	Отделочные работы арендатора и арендодателя	Помещения обычно предоставляются арендатору без отделки с готовыми общими зонами, отоплением, механическими системами, лифтами и системой противопожарной безопасности. Арендаторы производят внутреннюю отделку своих помещений. Примерная цена внутренней отделки составляет 700–1 000 долл. США на кв. м полезной площади.
	Ремонт общих зон (ресепшн, лифты, лестницы)	Ответственность арендодателя. Стоимость включается в операционные расходы.
	Страхование здания	Ответственность арендодателя. Стоимость включается в операционные расходы.
Налоги	Другие арендные расходы (парковка, охрана, обслуживание и уборка общих зон)	Обслуживание, уборка и охрана общих зон включены в операционные расходы. Охрана внутри арендуемых помещений, страхование и ответственность перед третьими лицами оплачивается арендатором. Охраняемая парковка: Наземная – 150–250 долл. США за место в месяц Подземная – 300–500 долл. США за место в месяц.
	Налог на имущество	Ответственность арендодателя. Стоимость включается в операционные расходы. Ежегодный налог на имущество – 2,2% от балан-

		совой стоимости здания.
	НДС	18%
Выход из договора / субаренда	Субаренда	Обычно допускается с предварительного согласия арендодателя.
	Право арендатора на досрочный выход из договора	Возможно, иногда со штрафными санкциями или при условии нахождения арендатора на замену.
	Ответственность арендатора по восстановлению помещения по окончании срока аренды	В состоянии «как есть», с учетом нормального износа.
Затраты на оформление сделки:	Комиссия агентства (заключение нового договора или продление аренды)	При заключении нового договора: 8,33% от общей ежегодной стоимости аренды выплачивается собственником. При продлении договора: 4–5%. Услуги по представлению интересов арендаторов оплачиваются арендатором.
	Вознаграждения юридических консультантов	Юристы арендодателя обычно подготавливают первый проект договора аренды. Арендаторы привлекают собственных консультантов для коррекции и юридической экспертизы договора.
	Регистрация договора	Договор сроком более 1 года подлежит государственной регистрации.
	Гербовый сбор	Нет гербового сбора.
	Стоимость регистрации договора аренды	Арендодатель и арендатор делят расходы поровну.
Другие условия аренды	Стандартный договор аренды	Нет стандартного договора аренды.
	Право на расширение	Предоставляется якорным арендаторам.
	Право первого отказа на освобождающиеся площади	Предоставляется в основном якорным арендаторам.
	Несвоевременная передача помещений арендодателем	Стандартный штраф – один день аренды бесплатно за каждый день просрочки.
	Вывески и название здания	Крупные арендаторы обычно оговаривают с собственником размещение вывесок у главного входа или на крыше/фасаде здания. Арендатор должен получить необходимые разрешения городских властей и оплатить сопутствующие расходы.

<http://zдание.info/2393/2467/news/3897>

Обзор рынка производственно-складской недвижимости города Москва и Московской области

Обзор содержит анализ рынка производственно-складской недвижимости Москва и Московской области по состоянию на 31.12.2013 г.

Общая характеристика рынка производственно-складской недвижимости Москвы и Московской области

Прошедший 2013 год был крайне благоприятным периодом для рынка складской недвижимости и характеризуется высокими показателями спроса и предложения – несмотря на высокие объемы ввода, уровень вакантных площадей оставался на низком уровне (1-2%). В 2013 году наблюдался высокий уровень объема поглощения - около 1,3 млн. кв. м.

В качестве одного из наиболее значимых событий рынка эксперты отмечают пересмотр классификации промышленно-складской недвижимости Москвы. По предложенным компанией «Knight Frank» измеримым уточнениям, объекты класса «А+» отличаются от

объектов класса «А» большим расстоянием между пролетами, сверхплоским полом с антипылевым покрытием, большей допустимой нагрузкой на полы и системой отопления, обеспечивающей не менее +14 при наружной температуре воздуха до - 35С (исключая низкотемпературные режимы хранения).

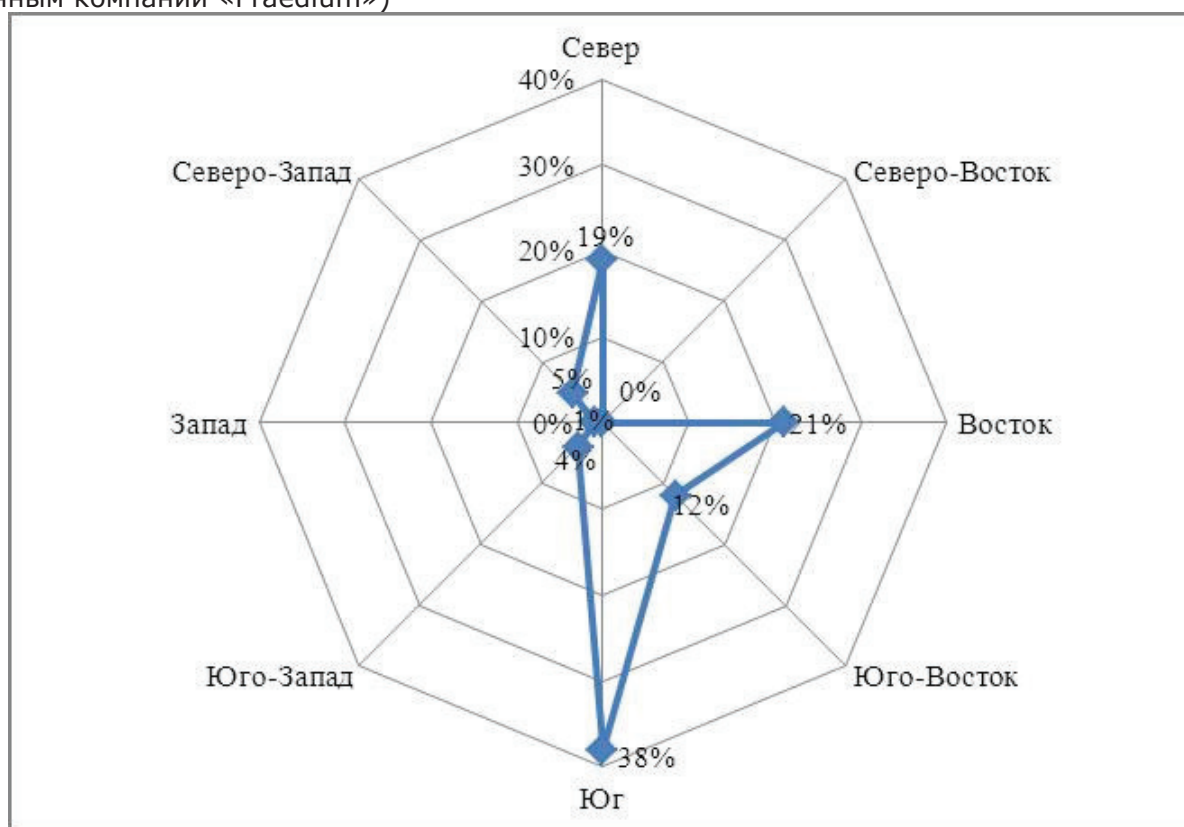
Ярким примером подобного объекта (класса «А+») эксперты называют «ПНК-Чехов», компании «PNK Group». Помимо соответствия перечисленным выше характеристикам эксперты отмечают большие разворотные и парковочные площадки, логичную организацию подъездных путей, качество покрытия, и т. д. Площадь пятна застройки не превышает 45%, а каждый корпус может работать, как независимый объект, так как обладает удобным расположением, отдельным въездом и автономными системами коммуникаций и электропитания.

Предложение на рынке производственно-складской недвижимости Москвы и Московской области

Объем ввода площадей на рынке производственно-складской недвижимости Московского региона в 2013 году по разным оценкам составил около 800 тыс. кв. м., а общий объем качественного предложения - около 9 млн. кв. м. По оценкам экспертов данные объемы ввода являются рекордными за последние 4 года, при этом практически все новые объекты относятся к классу «А». Одной из основных причин роста доли объектов высокого класса в новом строительстве является повышенный спрос со стороны компаний, для которых высокотехнологичный склад является способом увеличения оборачиваемости товаров.

Наибольшие объемы ввода промышленно-складских площадей в 2013 году отмечались на южном и юго-восточном направлениях. Данные направления вкупе с юго-западным традиционно пользуется повышенным спросом, и, как следствие, там сосредоточены наибольшие объемы предложения. Такая направленность спроса и предложения обусловлена грузовыми потоками, проходящими через трассу М-4 и Симферопольское шоссе.

Рисунок 1 Географическая структура ввода промышленно-складских площадей (по данным компании «Praedium»)



Существенную долю в объеме вводимых промышленно-складских площадей в 2013 году заняли крупные игроки рынка. Так, например, компания «PNK Group» продолжила развитие проекта «ПНК-Чехов» (введена первая очередь «ПНК-Чехов 2») и «ПНК-Внуков» (введен корпус №9).

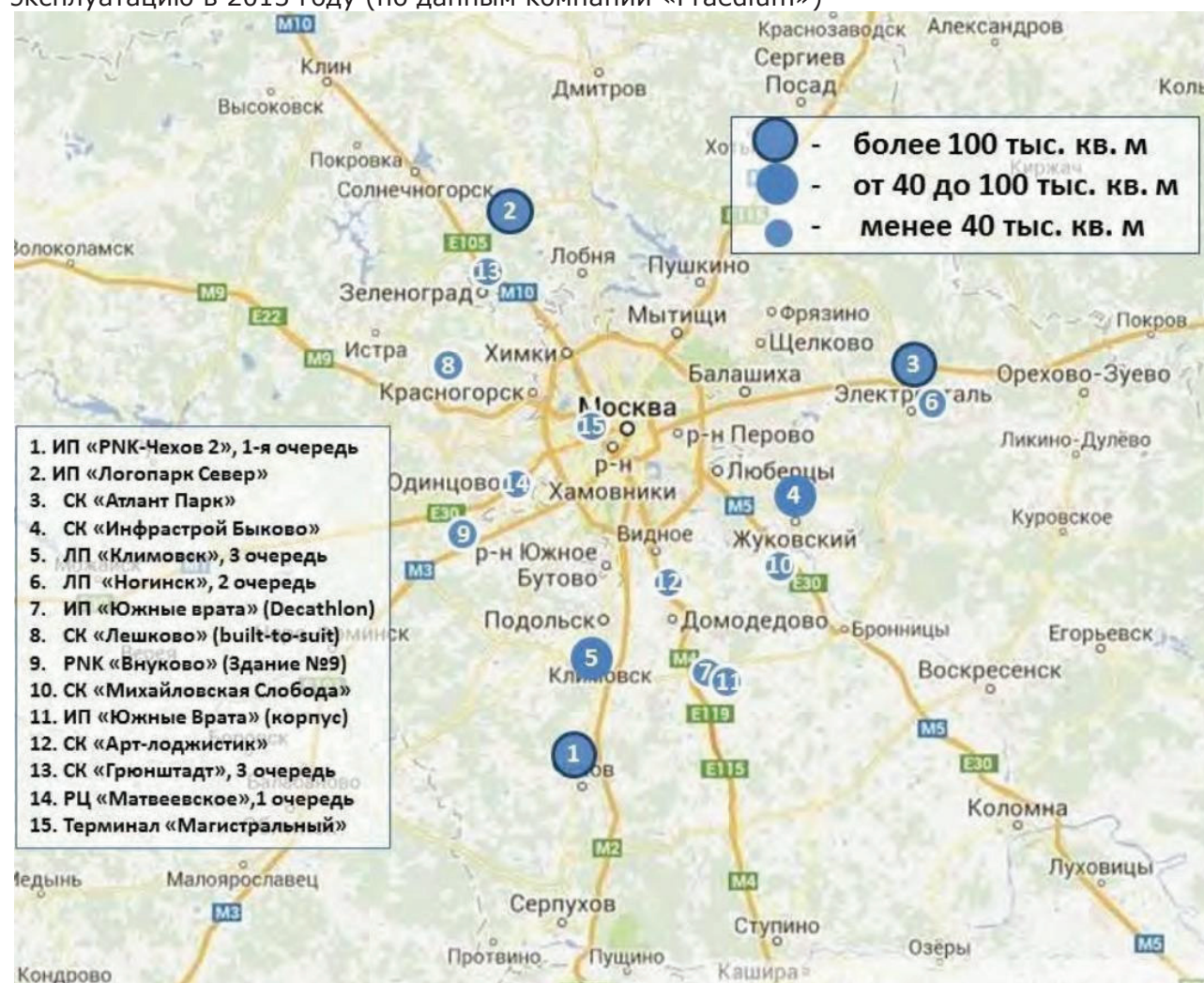
В логистическом парке «PNK-Чехов 2» во II полугодии были введены 2 и 3 корпуса, общей площадью около 127 тыс. кв. м. Данный проект, реализуемый девелоперской компанией PNK Group, стал крупнейшим вводом нового качественного предложения на московском рынке. Логистический парк находится в г. Чехов, в 49 км по Симферопольскому шоссе от МКАД, вблизи одноименного проекта «PNK-Чехов». По планам девелопера, реализация складского проекта будет завершена в 2014 году, когда общая площадь комплекса достигнет 286 тыс. м².

Второе место по масштабу ввода досталось проекту, введенному в I полугодии. Им стал логистический парк «Логопарк Север», площадью 110 тыс. м². Девелопером проекта выступила компания «Каравелла». Данный складской объект расположен на 7 км от МКАД по Ленинградскому шоссе в Солнечногорском районе. Логопарк обладает удобным местоположением и весьма привлекателен как для крупнейших российских, так и иностранных компаний. Среди компаний-резидентов стоит отметить: IKEA, Global Logistic Projects, Эльдорадо и др.

Девелоперская компания PNK Group, отметилась не только в Чехове, но и вывела на рынок очередные склады в проекте «PNK-Внуково». В 2013 году компания ввела в эксплуатацию три корпуса (3, 8 и 9) общей площадью 101 тыс. м².

Во II полугодии 2013 года девелоперская компания Raven Russia увеличила свою активность на рынке, продолжив вводить очереди в текущих складских проектах. Таким образом, на рынок вышла третья очередь логистического парка «Климовск» (55 тыс. м²) и вторая очередь логистического парка «Ногинск» (37,1 тыс. м²).

Рисунок 2 Наиболее значимые производственно-складские объекты, введенные в эксплуатацию в 2013 году (по данным компании «Praedium»)



В географической структуре ввода прослеживается тенденция освоения более удаленных от МКАД территорий. Традиционно повышенным спросом пользуются комплексы, расположенные в 20-30 км от МКАД, при этом сейчас активно формируется предложение

качественных объектов расположенных на расстоянии до 50 км от МКАД, которые также востребованы, что подтверждается активным использованием схемы «build-to-suit» при реализации данных проектов.

Рынок продажи земельно-имущественных комплексов промышленно-складского назначения как в зоне до 30 км, так и в зоне до 50 км представлен в основном объектами низкого класса, пригодных преимущественно для редевелопмента.

Среди комплексов, введенных непосредственно в черте г. Москва, эксперты выделяют только один объект – терминал «Магистральный», который представляет собой склад индивидуального хранения. Внутреннее пространство организовано по принципу конструктора, что позволяет предложить арендатору площади от 1 до 50 кв. м в одной плоскости. Цены стартуют от 950 руб. за кв. м в месяц и зависят от размера выбранного бокса и срока аренды. Выгодное расположение между двумя важнейшими трассами: Хорошевским и Звенигородским шоссе, а также высокий уровень обслуживания обеспечили стабильный спрос услуги на self storage сразу после начала реализации площадей в новом терминале.

Спрос на рынке промышленно-складской недвижимости Москвы и Московской области

На рынке промышленно-складской недвижимости Москвы и Московской области сохраняется чрезвычайно высокий уровень спроса – даже рекордный ввод новых площадей практически не повлиял на средний уровень вакантных площадей, который по разным оценкам составил 1-2%. Данное обстоятельство объясняется следующими факторами:

Девелоперы, стремясь минимизировать риски связанные с рыночной экспозицией объекта, все активнее реализуют проекты по схеме «build-to-suit», в результате чего значительная доля площадей так и не поступает на открытый рынок (по разным данным от 35% до 60% в 2013 году).

Строительство складов под конкретного клиента является услугой, ориентированной на крупных покупателей (или арендаторов), что в совокупности с низким уровнем вакантных площадей формирует неудовлетворенный спрос небольших покупателей (или арендаторов).

В процессе строительства объектов, ориентированных на открытый рынок заключаются предварительные договоры аренды/продажи, что также сокращает к моменту ввода в эксплуатацию фактический объем площадей, поступающий на открытый рынок.

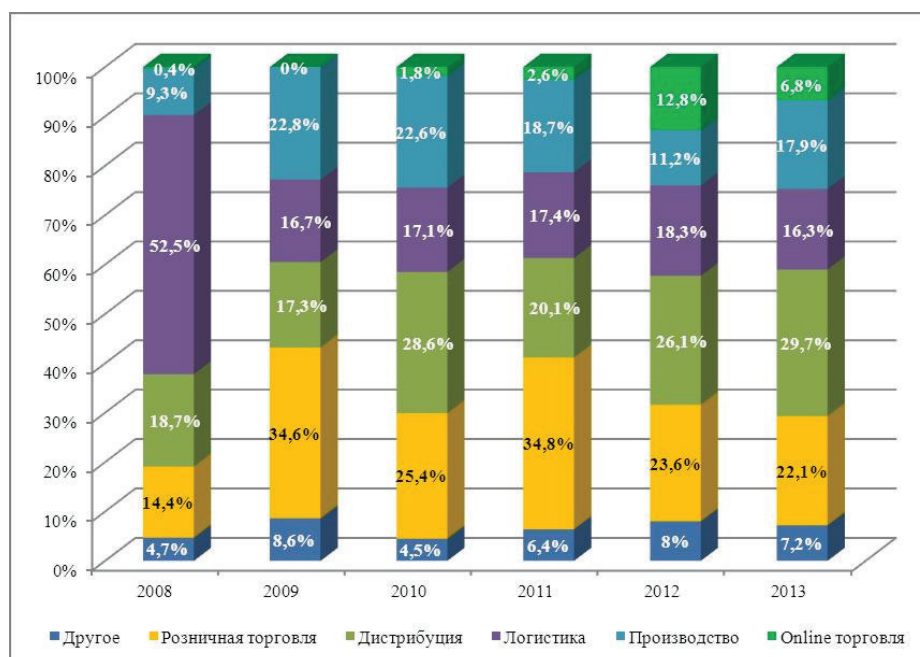
Перенос сроков ввода в эксплуатацию ряда объектов.

Покупатели и арендаторы складов выбирают схему взаимодействия с девелопером «build-to-suit» не только по причине ограниченности предложения, но и зачастую ввиду узкоспециализированных требований к приобретаемым площадям. Соблюдение данных требований на ранних этапах реализации проекта позволяет экономить на эксплуатации и возможной адаптации типичного склада к специфичным требованиям конкретного клиента.

Уровень спроса (общий объем сделок купли-продажи и аренды) в 2013 году эксперты оценивают в 1,3 млн. кв. м., что незначительно выше показателя 2012 года. Пик спроса пришелся на 2-3 кварталы 2013 года.

Наиболее активными арендаторами и покупателями промышленно-складской недвижимости в 2013 году были крупные торговые компании, дистрибьюторы и производственные предприятия.

Рисунок 3 Распределение сделок на рынке производственно-складской недвижимости по профилю бизнеса арендаторов и покупателей (по данным компании «Knight Frank»)



По данным компании «Jones Lang LaSalle» в 2013 году увеличился средний размер сделки – в среднем за 2013 год он составил около 18 тыс. кв. м. (13 тыс. кв. м. в 2012 году и 11 тыс. кв. м. в 2011 году). Самой крупной сделкой года эксперты называют аренду компанией «ИКЕА» 72 тыс. кв. м. в «Логопарк Север».

Таблица 1 Крупнейшие сделки на рынке производственно-складской недвижимости Московского региона (по данным компании «Jones Lang LaSalle»)

Арендатор/покупатель	Объект	Тип сделки	Площадь, кв. м.
ИКЕА	Логопарк Север	Аренда	71 800
Почта России	Внуково Логистик	Продажа	65 131
Volkswagen	ПНК-Чехов 2	Продажа	43 374
Верный	ПНК Северное Шереметьево	Продажа	41 878
Tween	ЛП Быково	Аренда	40 300
General Motors	Индустриальный парк Южные Врата	Аренда	39 284
Дикси	Ногинск	Аренда	30 500
Ориола	Индустриальный парк Южные Врата	Аренда	30 086

Коммерческие условия на рынке промышленно-складской недвижимости Москвы и Московской области

С точки зрения коммерческих условий рынок промышленно-складской недвижимости можно охарактеризовать как стабильный – существенных изменений ставок в течение 2013 года не наблюдалось, текущий высокий уровень ставок объясняется в первую очередь дефицитом качественного предложения.

В течение 2013 года уровень арендных ставок качественных промышленно-складских комплексов Московского региона находился в среднем в диапазоне 115-140 USD/кв. м./год (triple net).

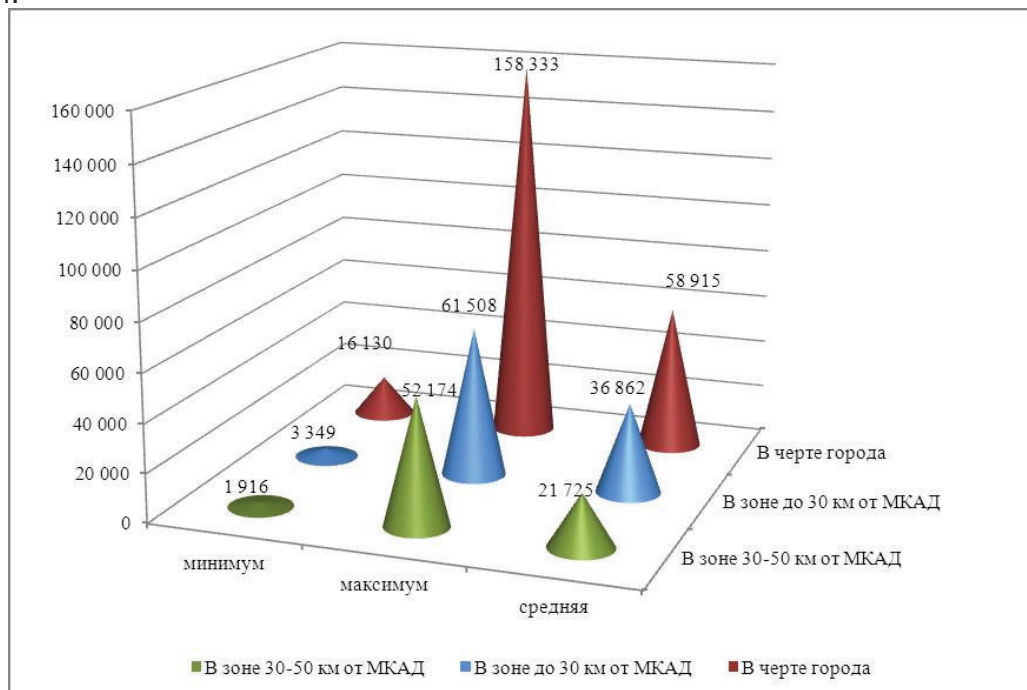
Диапазон и средние стоимости предложения промышленно-складских комплексов в зависимости от условной зоны расположения составили (включая объекты под редевелопмент):

В черте города Москва: 16 130 – 158 333 руб./кв. м., среднее значение 58 915 руб./кв. м.

В зоне до 20-30 км от МКАД (Подольск, Одинцово, Зеленоград и т.д.): 3 349 – 61 508 руб./кв. м., среднее значение 36 862 руб./кв. м.

В зоне 30-50 км от МКАД (Электросталь, Чехов, Солнечногорск, Дмитров и т.д.): 1 916 – 52 174 руб./кв. м., среднее значение 21 725 руб./кв. м.

Рисунок 4 Диапазон и средние значения удельной стоимости предложения промышленно-складской недвижимости в зависимости от зоны расположения объекта, руб./кв.м.



Удельная стоимость площадей в сегменте качественной складской недвижимости Московского региона в среднем находится в диапазоне 900-1 400 USD/кв. м., ставка капитализации – около 11%.

Ценообразующие факторы на рынке производственно-складской недвижимости

Так как стоимость объектов расположенных в черте города значительно выше стоимости объектов расположенных в области, то зависимость удельной стоимости от ценообразующих факторов целесообразно строить по одной из этих групп объектов. Далее для построения зависимостей были выбраны объекты, расположенные в области, ввиду большего количества предложения и, как следствие, более наглядного построения данных зависимостей.

Среди ценообразующих факторов производственно-складской недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные факторы:

В первую очередь можно выделить фактор, связанный с местоположением и транспортной доступностью, а именно - расстояние до МКАД. Данный фактор оказывает наибольшее влияние на цену объектов, расположенных за чертой города, так как на объекты в черте города оказывает значительное влияние множество других факторов, связанных с местоположением (например, расстояние до метро, расстояние до крупных улиц и т.п.). Кроме того, значимым является фактор расстояние до основных транспортных магистралей.

Среди объектов, предлагаемых к продаже в 2013 году, диапазон значений фактора «Расстояние до МКАД» составил 3,6-59 км, среднее – 33 км.

Диапазон значений фактора «Расстояние до основных транспортных магистралей» составил 0,2-9 км, среднее значение – 1,8 км.

Рисунок 5 Влияние фактора «Расстояние до МКАД» на удельную стоимость объекта

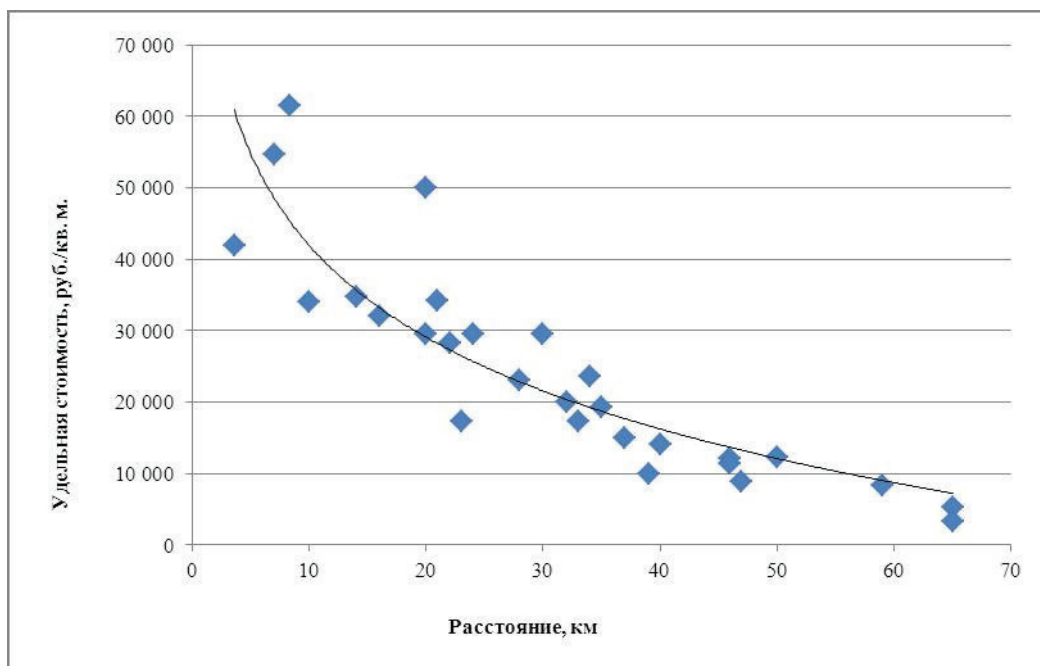
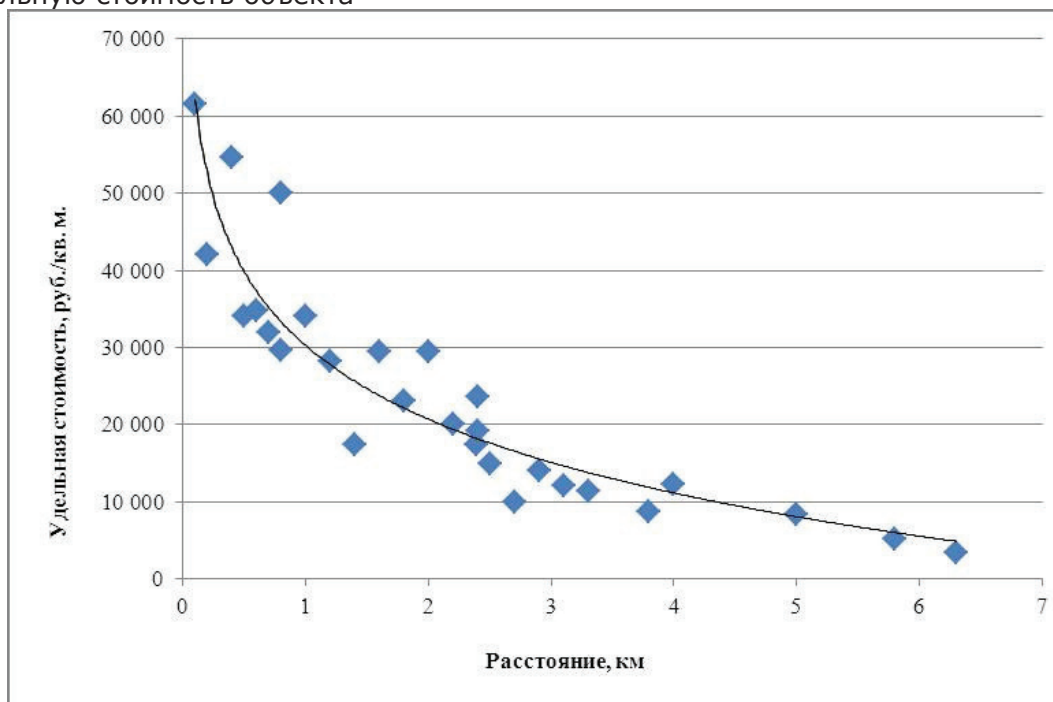
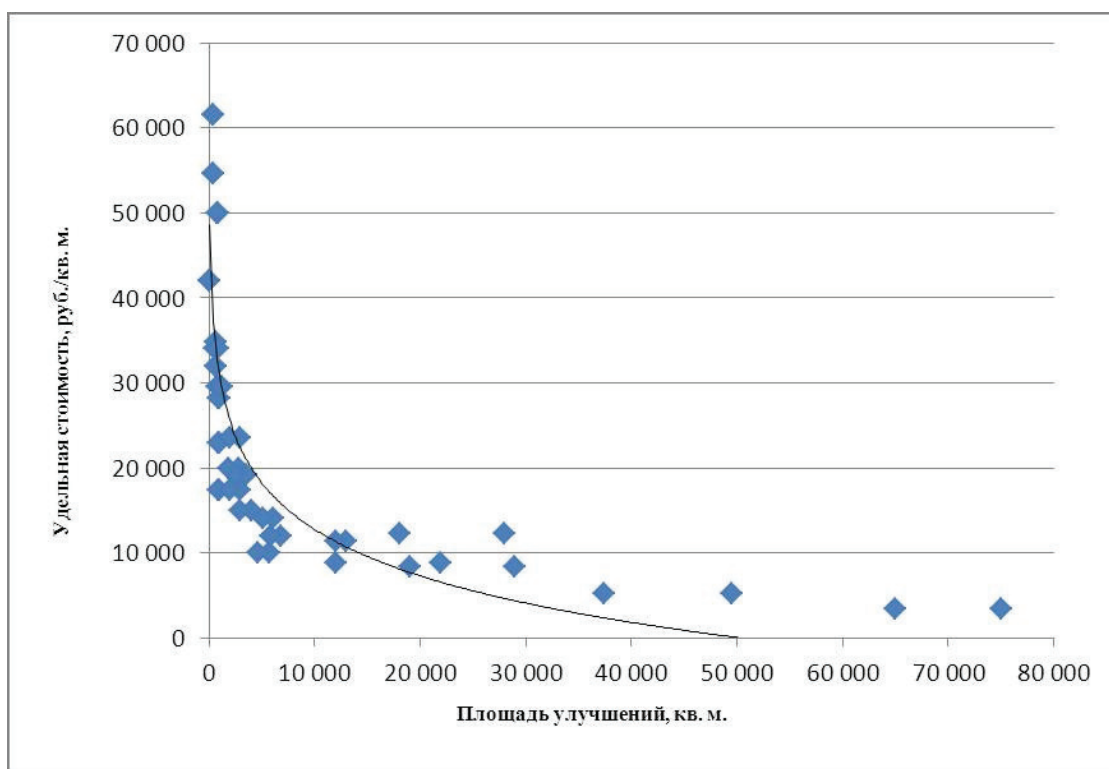


Рисунок 6 Влияние фактора «Расстояние до основных транспортных магистралей» на удельную стоимость объекта



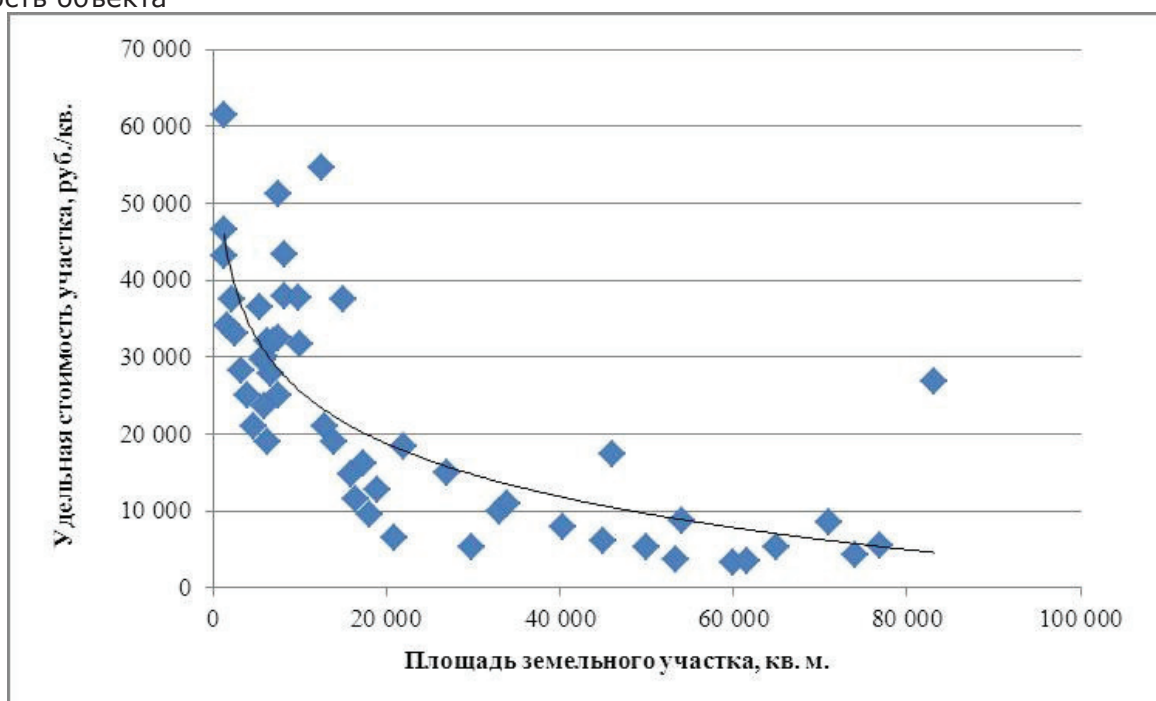
Общая площадь улучшений - по данным опроса агентов, специализирующихся на продаже производственно складской недвижимости Московской области при продаже объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр. Диапазон значений фактора «общая площадь улучшений» составил 110-75 000 кв. м., среднее значение – 8 939 кв. м.

Рисунок 7 Влияние фактора «Общая площадь улучшений» на удельную стоимость объекта



Общая площадь земельного участка. Объекты производственно-складского назначения, имеющие земельный участок большей площади имеют больший спрос на рынке. Так как, на избыточном земельном участке можно организовать стоянку для транспорта, разместить открытый склад для различной продукции, есть возможность маневра большегрузного транспорта. Диапазон значения фактора «Общая площадь участка» составил 1 300-83 200 кв. м., среднее значение – 22 764 кв. м.

Рисунок 8 Влияние фактора «Общая площадь земельного участка» на удельную стоимость объекта



К наиболее значимым качественным факторам относятся:

Состояние/уровень внутренней отделки производственно-складских помещений — хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Цены предложений производственно-складских зданий или встроенных помещений, находящихся в

хорошем состоянии с простым уровнем отделки, выше цен предложений объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии.

Таблица 2 Значения фактора «Состояние/уровень внутренней отделки»

Фактор	Значения фактора			
	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Отличное
Состояние объекта	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Отличное
Уровень внутренней отделки	Неудовлетворительный	Удовлетворительный	Хороший	Отличный

Наличие и состояние инженерных сетей также играет значительную роль в формировании стоимости производственно-складского объекта. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта, при этом, с точки зрения реализации производственно-складской функции, первостепенным является наличие электроснабжения и теплоснабжения.

Таблица 3 Значения фактора «Наличие и состояние инженерных сетей»

Фактор	Значения фактора				
	Газ	Водоснабжение	Канализация	Электричество	Теплоснабжение
Наличие инженерных сетей	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет
Состояние инженерных сетей	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.

Оснащенность подъездными путями и их удобство – наиболее востребованными являются участки, имеющие несколько удобных подъездных путей. Удобство подъездных путей оценивается по бальной системе, в зависимости от класса и уровня движения автотранспорта по улице, с которой осуществляется заезд транспорта на территорию, а также возможности временной парковки на ней.

Таблица 4 Значения фактора «Оснащенность подъездными путями и их удобство»

Фактор	Значение фактора	
	нет	есть
Оснащенность подъездными путями	нет	кол-во подъездов
Удобство подъездных путей	кол-во баллов	

В зависимости от типа производства могут быть учтены и другие ценообразующие факторы (наличие железнодорожной ветки, высота потолков, наличие кранов и т.д.).

Основные тенденции и прогнозы на рынке производственно-складской недвижимости Москвы и Московской области

В 2013 году была пересмотрена классификация промышленно-складской недвижимости – уточнена информация относительно объектов класса «А+».

На рынке по-прежнему отмечается высокий уровень спроса на фоне дефицита качественного предложения, уровень вакантных площадей составлял в 2013 году 1-2%.

Основной ввод новых объектов приходится на популярные направления: юг, юго-восток, юго-запад. При этом практически все объекты относятся к классу «А».

Объем сделок в сегменте промышленно-складской недвижимости составил около 1,3 млн. кв. м.

Относительно новой тенденцией является реализация проектов удаленных от МКАДа на расстояние 30-50 км.

Реализация проектов по схеме «built-to-suit» становится все более популярной – по различным оценкам в 2013 году таким образом реализовано от 35% до 60% площадей.

С учетом отсрочки даты ввода в эксплуатацию ряда проектов, в 2014 году может сохраниться объем ввода 2013 года. При этом ожидается сохранение уровня вакантных площадей на уровне 2-4%.

Роста арендных ставок и стоимости продажи объектов не ожидается – основным сдерживающим фактором является неблагоприятный макроэкономический прогноз на 2014 год (прогнозируется низкий рост ВВП и других социально-экономических показателей).

Среди наиболее крупных проектов, заявленных к вводу в эксплуатацию в 2014 году, эксперты рынка выделяют: индустриальный парк «Южные Врата» и логистический парк «Радумля», общей площадью 200 и 155 тыс. кв. м. соответственно.

Выводы: близкие к рекордным объемы ввода площадей на рынке производственно-складской недвижимости Москвы и Московской области не оказали существенного влияния на спрос, который продолжает находиться на высоком уровне. При отсутствии серьезных колебаний коммерческих условий на фоне высокого уровня спроса можно сделать вывод о стабилизации рынка. Основными факторами, которые сдерживают рынок от дальнейшего активного развития, являются макроэкономические – нестабильность общеэкономической ситуации увеличивает риски девелоперов, вынуждая последних все активнее работать по схеме «build-to-suit».

ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ГОРОДА МОСКВА И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Ограничения и допущения

Данный обзор является исследованием (анализом) рынка земельных участков. При подготовке данного обзора были использованы материалы, размещенных в свободном доступе. Наше исследование стоимости земельных участков является результатом анализа цен предложений от агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости и непосредственных собственников участков. ООО «РусБизнесПрайсИнформ» допускает теоретическую вероятность наличия в обзоре ошибочных или некорректных сведений и не принимает на себя ответственности за ущерб, убытки, или иной вред возникшие по причине некорректности или недостоверности информации, содержащейся в данном исследовании.

Для подготовки настоящего обзора была собрана и обработана база предложений к продаже земельных участков, расположенных в Московской области. Данная база была разбита по основным направлениям (условно) предложения по объектам расположенным вдоль шоссе были отнесены к тому или иному направлению).

Северное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Дмитровскому шоссе;

Северо-Восточное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Ярославскому и Щелковскому шоссе;

Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Горьковскому и Носовихинскому шоссе;

Юго-Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Егорьевскому, Рязанскому и Новорязанскому шоссе;

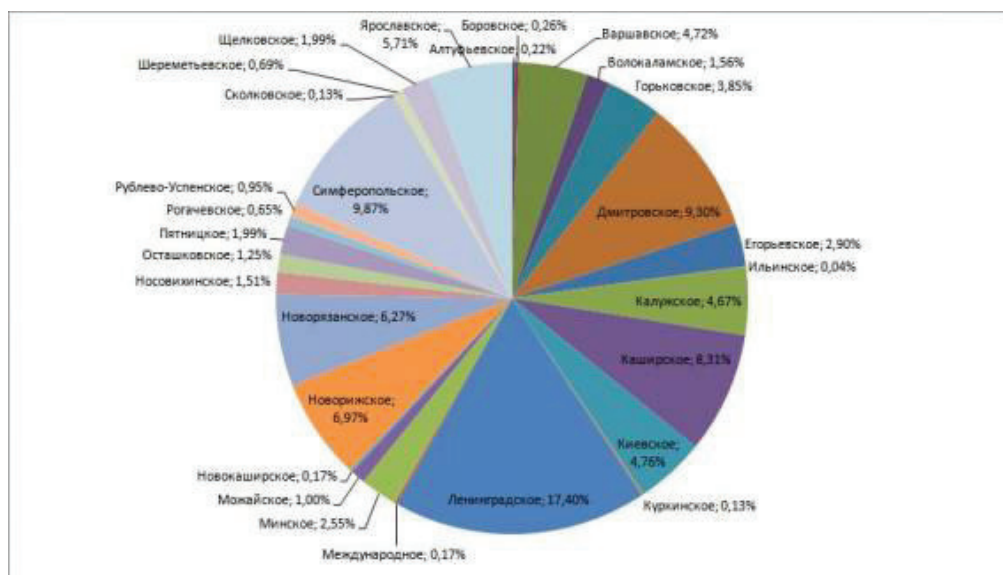
Южное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Варшавскому, Каширскому и Симферопольскому шоссе;

Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Рублево-Успенскому и Новорижскому шоссе;

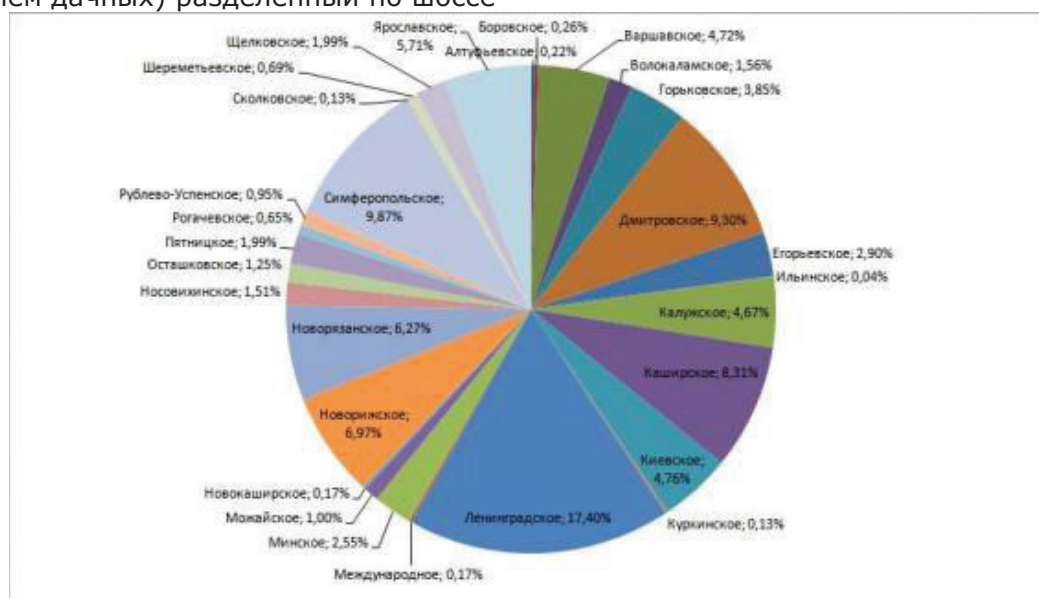
Юго-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Калужскому, Минскому, Можайскому и Киевскому шоссе;

Северо-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Волоколамскому, Пятницкому и Ленинградскому шоссе.

Объем предложений к продаже земельных участков, различного назначения (за исключением дачных) разделенный по шоссе



Объем предложений к аренде земельных участков, различного назначения (за исключением дачных) разделенный по шоссе



Стоимость земельных участков в Московской области по направлениям

Нами были проанализировано около 1 тыс. предложений по продаже прав собственности и прав аренды земельных участков. На основании этих данных были определены стоимости земельных участков исходя из их местоположения в Московской области (направление от Москвы и расстояние до Московской Кольцевой Автомобильной дороги) и их функционального назначения.

Стоимость земельных участков промышленного назначения

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщиков в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. 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 имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость, определенную на дату проведения оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Анализ наиболее эффективного использования выполнялся путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Законодательная разрешенность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т.п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и юридически возможное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какое из физически осуществимых, правомочных, финансово-оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

– Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).

– На втором этапе рассматривают физическую осуществимость выбранных вариантов. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.

– На третьем этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.

– На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0.

– Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.

– На последнем этапе осуществляется выбор функции обладающей максимальной продуктивностью.

При анализе наиболее эффективного использования под максимальной продуктивностью объекта оценки понимается максимальное значение его чистой текущей стоимости. Чистая текущая стоимость определяется как разность между настоящей стоимостью серии будущих доходов, получаемых от использования имущества и капитальных затрат,

необходимых для получения этих доходов. Анализ НЭИ базируется на предпосылке о переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений под рассматриваемую функцию и строительства дополнительных объектов при сохранении существующих.

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

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

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

В соответствии с Заданием на оценку, поскольку снос существующих улучшений земельного участка не планируется, анализ наиболее эффективного использования земельного участка, как свободного не проводился.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Классификация офисных зданий и помещений.

Владельцы офисных площадей пользуются классификацией, в которой выделяется четыре типа помещений, каждый из которых обозначается буквой латинского алфавита: А, В, С и D. Любой из типов офисов обладает определенными характеристиками, но нужно иметь в виду, что многие из них довольно условны. Поэтому границы между категориями А и В, В и С, и С и D могут быть размытыми.

Для того чтобы упростить процедуру выбора офисных площадей, московские специалисты по недвижимости разработали более гибкую классификацию, в которой выделяется не четыре, а шесть типов: А+, А, А-, В+, D и С. В московских условиях эта система работает лучше, чем описанная выше типология, которая принята на большей части территории России.

Многие офисы располагаются в зданиях, построенных или реконструированных в 1990-х годах, т. е., по сути, в прошлом веке. Девелоперы, которые работали в том десятилетии, не имели опыта строительства современных зданий, не представляли себе тенденций дальнейшего развития страны, плохо представляли себе, что такое – соответствовать международным стандартам. Поэтому сейчас на рынок выходит много зданий, которые значительно превосходят по качеству то, что было построено раньше. Следовательно, на класс офиса влияет степень его износа, а также то, в какое время он был построен.

Категория «А»

Офисы класса А – это помещения в новых деловых центрах, для которых характерны удачное расположение, хорошая транспортная доступность, оптимальные планировочные решения, высокое качество отделки, современный уровень инженерных коммуникаций, наличие автоматизированных систем жизнеобеспечения.

В бизнес-центре, в котором располагается офис, обычно есть развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, а также оборудованные по последнему слову техники конференц-залы. Бизнес-центр может обладать собственной охраной, иметь парковку (охраняемую), созданную из расчета: одно место на 60 кв. м офисных площадей.

Естественно, такой деловой центр должен содержаться в идеальном порядке, он оборудуется всеми необходимыми средствами бытового обслуживания и отдыха.

Внутренняя отделка офисов в таких зданиях обычно выполняется по заказу арендаторов.

Естественно, что многие офисные помещения, построенные в 1990-е годы и до сих пор относящиеся к категории «А», на самом деле давно не соответствуют перечисленным выше требованиям. При этом на рынке появляются современные интеллектуальные здания, характерной чертой которых является наличие максимально оптимизированных и автоматизированных систем жизнеобеспечения. Поэтому западные арендаторы постепенно перемещаются из более старых офисов в новые, которые лучше соответствуют их представлениям о том, как должно выглядеть деловое помещение. Также в бизнес-центрах категории «А» арендуют офисы крупные российские компании.

Еще одна их отличительная черта – высокая престижность, которая дополнительно подкрепляется тем, что в таких зданиях инженерные коммуникации действительно соответствуют международным стандартам, для отделки используются высококачественные материалы, а в архитектуре реализуются оригинальные авторские решения.

Для того чтобы офис мог претендовать на категорию «А+», он должен соответствовать всем перечисленным ниже требованиям. Категория «А» означает, что какие-то из приведенных ниже требований не выполнены. Офисы класса «А-», как правило, уступают классу «А» по нескольким незначительным параметрам.

Итак, отличительные черты офиса «А+»:

- расположен в пределах кольцевой линии московского метрополитена, к нему есть удобный подъезд на наземном транспорте;
- находится в новом здании;
- к нему имеется вся необходимая юридическая документация (это касается как права собственности, так и правил эксплуатации здания);
- управление зданием производится профессионалами и соответствует международным стандартам;
- здание спланировано по принципу открытой рациональной планировки, шаг колонн – не менее 6 м;
- фактор потерь (соотношение используемой и арендуемой площадей) не превышает 12%;
- расстояние от окна до окна на каждом этаже – не более 20 м;
- сами окна – современные, высококачественные, обеспечивают высокую степень естественной освещенности;
- высота между перекрытиями – минимум 3,3 м;
- предусмотрена возможность установки фальш-полов и подвесных потолков;
- расстояние между полом и подвесным потолком – минимум 2,75 м;
- допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия – не менее 400-450 кг на квадратный метр;
- для внутренней отделки использованы высококачественные материалы;
- наличествует охраняемая наземная и подземная парковка из расчета минимум одно место на 100 квадратных метров офисных площадей;
- здания оборудовано современными инженерными системами;
- в здании имеются современные системы климат-контроля, 4-х или 2-х трубная система вентиляции;
- в нем есть оптико-волоконные телекоммуникации;
- здание охраняется круглосуточной охраной, оборудовано современными системами безопасности;
- перемещение между этажами осуществляется с помощью современных скоростных лифтов;
- электроснабжение производится с помощью двух независимых источников, имеется источник бесперебойного питания;
- наличествует широко развитая инфраструктура, включающая в себя центральную рецепцию на первом этаже, кафетерий, ресторан, банкомат, полиграфический салон и т. д.

Категория «В»

Офисы категории В по многим характеристикам близки к помещениям класса А, но обычно они не настолько престижны, не так удачно расположены, и спектр предлагаемых услуг не настолько широк. Случается и так, что в этот разряд переходят офисы категории А после нескольких лет интенсивной эксплуатации, тем более, что стандарты качества постоянно растут, и то, что 5-10 лет назад казалось идеалом, сегодня уже так не воспринимается.

Часто деловые помещения категории В находятся не в специализированных офисных центрах, а в реконструируемых особняках в самых разных уголках Москвы. Их арендуют представительства западных фирм, российские банки, издательские компании. Сейчас в Москве наблюдается следующая тенденция. Более соответствующие международным стандартам офисы класса А используются как представительские, там располагается топ-менеджмент компаний, а в помещениях класса В ведется работа (тем более, что арендная плата в помещениях этой категории заметно ниже).

Характерными особенностями офисов класса В являются качественная недорогая отделка, небольшой набор предоставляемых услуг. По отношению к ним могут использоваться такие слова, как «эконом-класс» или «бюджетный офис». Различия между «В+» и «В» обычно сводятся к разнице в качестве отделки и инженерных систем зданий.

Отличительные черты офиса категории «В+»:

- расположен в пределах Третьего Транспортного Кольца Москвы, до него можно добраться по одной из основных транспортных магистралей;
- находится в новом или полностью реконструированном здании;
- имеется вся документация, касающаяся права собственности и эксплуатации зданий, нет никаких проблем с ее оформлением;
- управление производится профессионалами;
- этаж может быть спланирован по-разному;
- высота между перекрытиями – не меньше 3,3 м;
- в здании есть возможность установки подвесных потолков и фальш-полов;
- расстояние между полом и подвесным потолком не мень-

ше 2,75 м; - установлены современные окна, обеспечивающие большую степень естественной освещенности; - допускаются разные значения нагрузки на межэтажные перекрытия; - для внутренней отделки используются недорогие качественные материалы; - имеется охраняемая парковка (чаще всего – наземная) из расчета минимум 1 место на 100 квадратных метров арендуемых площадей; - допускаются разные значения обеспеченности инженерными коммуникациями; - не существует система вентиляции с предварительным охлаждением воздуха, может быть установлена сплит-система кондиционирования; - в здании предоставляются качественные услуги надежного телекоммуникационного провайдера; - охрана ведется круглосуточно, здание оборудовано современными системами безопасности; - в здании находятся хорошо работающие лифты; - имеется инфраструктура: центральная рецепция в холле 1-го этажа, кафетерий для сотрудников и т. д.

Категория «С»

По своим характеристикам офисы класса С, в целом, соответствуют помещениям категории В, но у них имеются какие-либо недостатки. Это могут быть проблемы с расположением (удаленность от транспортных магистралей, неудобный подъезд), оборудованием (слабо развитая инфраструктура обслуживания, слишком маленькая парковка) и т. д. Поэтому здания, которые хотя бы по одному серьезному критерию не соответствуют категории В, включаются в этот класс. Часто офисы категории «С» находятся в зданиях бывших заводууправлений, НИИ и т. д., т. е. переоборудованы из помещений, слабо приспособленных к тому, чтобы быть современными офисами. Обычно они имеют непрезентабельный вид, отличаются невысоким уровнем предоставляемых услуг, относятся к непрестижной категории.

Отличительные черты офисов класса С:

- могут быть расположены практически где угодно; - находятся в нереконструированных зданиях, максимум – с фасадом, подвергшимся косметическому ремонту; - в здании могут быть проблемы с правильным оформлением некоторых юридических документов; - здание эксплуатируется силами владельца; - для здания характерна коридорно-кабинетная планировка; - допускаются разные значения таких показателей, как глубина и ширина этажа, расстояние между перекрытиями, между полом и подвесным потолком; - внутренний ремонт, как правило, выполняется силами самих арендаторов; - не существует охраняемая наземная парковка, размеры которой могут быть самыми разными; - не существует система вентиляции, может быть установлена сплит-система кондиционирования; - коммуникации осуществляется с помощью телефонных линий МГТС или коммерческих телефонных провайдеров; - имеется круглосуточная охрана; - инфраструктура, как правило, имеется, но степень ее развитости зависит от конкретного здания и его владельца.

Категория «D»

Существуют офисы класса D, которые обычно располагаются в административных зданиях, в которых сохранились устаревшие инженерные системы, отсутствуют современные автоматизированные системы жизнеобеспечения. Обычно их происхождение связано с 1990-ми годами, когда офисы создавались на базе нежилых помещений в НИИ, административных зданиях и т. д. Предварительно, как правило, в них проводился ремонт, но с тех пор прошло уже много лет.

Такие здания иногда могут довольно презентабельно выглядеть, в них есть библиотека, типография, телефонная линия. За последние несколько лет ряд НИИ вкладывал суммы, полученные от арендаторов, в реконструкцию и переоснащение помещений, поэтому некоторые из них можно было бы даже отнести к категории С. Эти офисы совершенно не отвечают современным международным стандартам, зато сдаются в аренду по более чем доступной цене, что и делает их привлекательными для мелких фирм.

http://realty.mail.ru/articles/12521/a_b_c_d__klassifikacija_moskovskih_ofisov/

На основании сопоставления установленных критериев с характеристиками оцениваемого административно-бытового здания: место расположение, поэтажного плана, наличие отдельного входа, установлено, что помещения объекта недвижимости по произведенной классификации, возможно отнести к офисным помещениям класса "В-"

Основные системы классификации складских помещений

В первый «А» класс входят здания, рассчитанные на использование в складских целях. Необходимо подчеркнуть, что местоположение, оборудование, отделка, близость автомобильной сети дорог, перепланировка под любой вид груза, большая скорость операций с грузами и надежность хранения должны соответствовать современным принципам складской логистики.

Последующая классификация осуществляется с учетом отсутствия каких-либо параметров, которые соответствуют классу «А».

Во второй класс «А-» входят 20-30 летние реконструированные здания или помещения. Они имеют схожие с помещениями класса «А» характеристики, но отличаются своим расположением: промзона, черта города.

К классу «В+» относятся помещения, созданные в 90-х годах, но не имеющие нескольких параметров, которые присущи классу «А». В связи с тем, что проявляется хаотичный рост инвестиций в сфере строительства складов, такие помещения на рынке представлены в большом количестве.

В четвертый класс «В» входят помещения, построенные в 70-80 годах, и имеющие черты, свойственные плановой экономике. Такие здания, как правило, требуют определенной доработки и вложения денежных средств. Это может потребоваться для того, чтобы наиболее оптимально использовать складские площади, например, установить современную охранную сигнализацию, произвести замену или ремонт полов и другое.

Пятый класс - это класс «С». В него входят площади, которые не планировались и не использовались в качестве складов. К ним относятся таксомоторные парки, автобазы и подобные производственные помещения. Эти здания потребуют существенной модернизации, как в техническом, так и в строительном планах. Для этого может потребоваться установка рампы и пандусов, дополнительных ворот, замена или новая установка пожарной сигнализации, отопления, внешняя отделка.

Класс шесть - «С-». К ним принадлежат старые здания 30-60 годов постройки. Это могут быть бывшие помещения продуктовых оптовых баз и овощных хранилищ. Такие здания не соответствуют современным требованиям эксплуатации.

К классу «Д» относятся не предназначенные для использования в складских целях и помещения. Такие здания с экономической точки зрения проще снести, чем потратить - это связано с огромным количеством денежных средств, на восстановление и приведения в порядок к современным показателям.

http://www.bezopasnost-sklada.ru/klassifikaciya_sklada/

На основании сопоставления установленных критериев с характеристиками оцениваемого здания гаража: место расположение, поэтажного плана, наличие отдельного входа, установлено, что помещения объекта недвижимости по произведенной классификации, возможно отнести к производственно-складским помещениям "Д"

Вывод:

Наилучшее использование не является абсолютом. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

На основании проведенного анализа привлекательности объектов оценки с точки зрения местоположения, планировочного решения и окружающей инфраструктуры, а также на основании анализа рынка коммерческой недвижимости, оценщики считают, что наилучшее использование соответствует текущему использованию:

1. Помещения административно-бытового здания в качестве офисных помещений;
2. Помещений здания гаража в качестве производственно складских помещений.

Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность является важной характеристикой объекта оценки и характеризуется способностью объекта превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной заявляемой стоимости в определенные временные сроки.

В зависимости от сегмента рынка оцениваемого имущества срок реализации объекта может быть различным. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта недвижимости и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше срок его экспозиции и тем быстрее он будет реализован.

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

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

Наиболее ликвидные предложения по продаже и аренде офисов, помещений, бизнес центров и отдельно стоящих зданий находятся в центре (ЦАО) г. Москва, т.к. в нем сосредоточена наибольшая деловая активность. Далее по ликвидности идет Запад (ЗАО) и Юго-Запад (ЮЗАО), т.к. в данных районах проживают многие руководители компаний, а также близко расположено Киевское и Рублевское шоссе. нежилая недвижимость на Севере (САО), Северо-Западе (СЗАО) и Северо-Востоке (СВАО) Москвы также пользуется спросом на рынке коммерческой недвижимости, так как там проходят крупные магистрали Москвы, а также большое сосредоточение качественных офисов и офисных, торговых помещений. Наиболее не популярны районы на рынке коммерческой недвижимости сосредоточены на Востоке (ВАО), Юго-Востоке (ЮВАО) и Юге (ЮАО) Москвы, так как сложная транспортная доступность не позволяет оперативно добраться до арендуемых офисов и зданий в Москве. При этом прямая аренда офисов в бизнес центре наиболее выгодна, чем снять здание или особняк целиком.

Таким образом, учитывая местоположение, оценщики пришли к выводу, что ликвидность имущества соответствует среднему показателю (3-6 месяцев).

Однако, настоящий отчет выполнен в рамках Закона о банкротстве. В соответствии с Законом о банкротстве в отчете определяется рыночная стоимость, а порядок реализации и размер скидок при повторных торгах строго регламентируется.

Гл. VII Ст.139 Продажа имущества должника, п.3

3. После проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 настоящего Федерального закона. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника.

ОЦЕНКА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке недвижимости, является принцип замещения: осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Основными элементами процесса оценки при данном подходе являются:

1. Расчет стоимости затрат на возведение объектов, аналогичных оцениваемым – получение полной восстановительной стоимости.
2. Определение величины накопленного износа.
3. Расчет восстановительной стоимости объекта как разницы между полной восстановительной стоимостью и суммой накопленного износа.
4. Определение предпринимательского дохода.
5. Добавление к рассчитанной стоимости объекта величины предпринимательского дохода и стоимости земли.

Для оценки полной восстановительной стоимости объекта обычно используют методику определения полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения.

Для объектов недвижимости в первом случае оценивается стоимость строительства (в текущих ценах) точной копии объекта, с использованием точно таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, что и у объекта оценки.

Во втором случае оценивается стоимость строительства в текущих ценах объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Под **полной стоимостью замещения** понимается текущая стоимость производства или минимальная стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, эквивалентного по своим функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам оцениваемому объекту.

Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана:

- укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения;
- определением рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости;
- субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства;
- субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов);
- как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

Специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов, особенно не доходного назначения (например, больниц, пенитенциарных учреждений, объектов коммунального хозяйства, музеев, библиотек, храмов и т.п.). Для таких объектов весьма затруднительно найти сопоставимые продажи и анализ издержек их воспроизводства остается единственно приемлемой альтернативой оценки. Точность полученных результатов оценки, полученных данным методом, определяется статистической достоверностью исходной информации о стоимости строительных материалов и конструкций, используемых при сооружении аналогичного по размерам и функциональному назначению объекта, о затратах на строительные работы, машины, механизмы и т.д.

Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения, налицо большая база данных по ценам предложения к продаже и аренде аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы

сравнительного и доходного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения; определение рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний».

В настоящем отчете оценщики определяют стоимость замещения улучшений. Это связано с невозможностью подобрать идентичный объект в рамках доступных оценщику на дату оценки справочно-информационных материалов о стоимости строительства идентичных объектов недвижимости.

Определение стоимости замещения оцениваемого объекта

Стоимость замещения определяется в соответствии со Сборниками укрупненных показателей стоимости строительства "Промышленные здания 2010", издательства КО-Инвест.

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

В справочных показателях учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России - в % от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизмов, дифференцированных по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектно-изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический, авторский надзор и др.

При определении региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

- стоимость материалов в конкретных регионах Российской Федерации определена на основании обобщенных данных о стоимости материалов- представителей, представленных в государственной статистической отчетности по форме 9-КС;
- оплата труда в строительстве в различных регионах Российской Федерации учтена на уровне, зафиксированном государственной статистикой.

Для определения стоимости замещения в уровне цен периода совпадающего с датой оценки, и отличного от уровня цен приведенных в используемом сборнике, применяется ряд индексов пересчета в соответствии с рекомендациями используемого Сборника УПСС.

Для пересчета в уровень текущих цен применяются:

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства на IV квартал 2010 года (без НДС)

№№	Наименование региона	Многоквартирные жилые дома	Объекты образования	Объекты здравоохранения	Объекты торговли и общественного питания	Административные здания	Объекты спортивного назначения	Объекты коммунального хозяйства	Котельные	Предприятия культурно-бытового обслуживания	Индекс на пуско-наладочные работы	Объекты транспорта нефти	Прочие объекты	Средний индекс к ТЕР-2001
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Центральный федеральный округ														
1	Белгородская область	4,43	4,79	4,56	4,47	4,44	4,16	4,76	4,82	4,53	8,16	5,23	4,52	5,48
2	Брянская область	4,47	5,04	4,90	4,75	4,62	4,52	4,85	4,91	4,71	8,59	5,60	4,73	6,53
3	Владимирская область	4,97	5,33	5,57	5,03	5,01	4,94	5,23	5,37	5,11	10,46	5,99	5,10	5,87
4	Воронежская область	5,04	5,26	5,27	4,97	5,06	4,74	5,57	5,62	5,16	9,27	5,96	5,13	6,83
5	Ивановская область	4,82	5,12	4,99	4,90	4,80	4,76	5,06	5,09	4,90	8,87	5,82	4,96	5,97
6	Калужская область	5,20	5,60	5,79	5,44	5,34	5,17	5,70	5,75	5,45	10,11	6,36	5,37	6,39
7	Костромская область	4,68	4,79	4,72	4,71	4,53	4,67	4,87	5,05	4,62	10,18	5,47	4,74	5,54
8	Курская область	3,99	4,44	4,18	4,38	4,22	4,23	4,56	4,72	4,30	8,75	4,94	4,28	5,28
9	Липецкая область	4,79	4,57	4,48	4,70	4,48	4,42	5,00	5,06	4,57	9,25	5,52	4,74	6,39
10	Московская область	5,90	6,07	6,24	5,88	5,89	5,58	6,30	6,51	6,01	13,88	6,71	5,99	6,87
11	Орловская область	4,59	5,20	4,84	4,82	4,66	4,70	4,89	4,96	4,75	8,70	5,62	4,75	5,43
12	Рязанская область (2 зона)	5,01	5,57	5,45	5,15	5,11	4,97	5,32	5,40	5,21	9,30	6,03	5,18	5,81
13	Смоленская область	4,45	4,87	4,99	4,69	4,59	4,47	4,78	4,84	4,68	8,59	5,34	4,62	5,88
14	Тамбовская область (1 зона)	4,92	4,88	5,18	5,08	4,81	4,81	5,11	5,23	4,91	9,09	5,82	5,00	5,92
15	Тверская область	5,52	5,98	5,58	5,44	5,39	5,23	5,50	5,55	5,50	10,45	6,49	5,56	5,96
16	Тульская область (1 зона)	4,73	5,08	4,65	4,72	4,59	4,65	4,90	5,07	4,68	9,27	5,61	4,79	5,52
17	Ярославская область	4,33	4,67	4,80	4,48	4,43	4,31	4,59	4,67	4,52	9,94	5,30	4,51	5,00
18	г. Москва	5,50	5,94	5,81	5,68	5,75	5,41	6,25	6,55	5,87	15,56	6,71	5,78	

<http://www.norm-load.ru/SNiP/Data1/59/59663/index.htm>

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на III квартал 2014 года [без НДС]

Объект строительства		Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по видам строительства																	
		Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	Ивановская область	Калужская область	Костромская область	Курская область	Липецкая область	Московская область	Орловская область	Рязанская область (1 зона)	Смоленская область	Тамбовская область (1 зона)	Тверская область	Тульская область	Ярославская область	Москва
Многоквартирные жилые дома	Кирпичные	5,57 6,64	5,54 6,64	6,18 7,09	6,17 6,62	6,10 -	6,41 -	5,61 6,00	5,22 6,22	5,79 7,10	7,32 7,39	5,68 5,68	6,09 6,25	5,37 5,89	5,90 7,33	6,57 6,85	5,70 6,14	5,29 5,16	6,99 -
	Панельные	5,09 6,32	5,14 6,66	5,77 6,67	5,50 5,65	5,83 -	5,92 -	5,42 5,92	4,98 5,39	5,66 6,88	6,81 7,30	5,22 5,17	5,58 5,55	5,02 5,44	5,70 5,86	6,19 6,49	5,97 6,02	5,13 5,08	6,19 -
	Монолитные	5,19 5,90	4,91 5,49	5,74 6,05	5,53 5,96	5,74 -	6,02 -	5,18 5,54	4,98 5,30	5,68 6,49	6,79 6,88	5,46 5,36	5,80 5,89	4,98 5,41	6,09 6,59	5,82 5,84	5,50 5,47	5,03 4,81	6,65 -
	Прочие	5,29 6,20	5,17 6,07	5,89 6,50	5,73 6,10	5,87 -	5,96 -	5,37 5,77	5,04 5,57	5,72 7,04	6,96 7,13	5,47 5,42	5,86 5,94	5,09 5,56	5,95 6,63	6,16 6,27	5,64 5,80	5,14 4,98	6,26 -
Административные здания		5,38 5,42	5,43 5,81	5,38 6,09	5,81 5,90	5,52 -	5,38 -	5,29 5,40	5,26 5,40	5,03 5,62	6,26 6,41	5,79 5,33	5,64 5,68	5,34 5,44	5,92 6,04	5,39 5,26	5,63 5,27	5,39 4,85	6,26 -

<http://www.ocenchik.ru/docse/1912-index-smr-ter-fer-3kv2014-minstroy.html#index1>

Корректирующий индекс для административного здания определим по формуле $(6,41-5,89)/5,89*100\% = 8,8\%$

Корректирующий индекс для здания гаража (прочие) определим по формуле $(6,99-5,99)/5,99*100\% = 16,7\%$

Для корректировки на разницу в объемах объекта оценки и объекта аналога используются корректирующие коэффициенты, опубликованные в Сборнике УПСС "Промышленные здания 2010", таблица 1.5.

Расчет полной восстановительной стоимости:

Показатель	Нежилое здание: "Административно-бытовое здание", назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 1877 кв.м., инв № 030:011-1717, Лит 2Б1, 2Б2, 2Б3, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/013/2010-353	Нежилое здание: гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 344,2 кв.м., инв № 030:011-1717, Лит 1Б, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/069/2010-094
Сравнительная единица	Куб.м.	Куб.м.
Строительный объем	7251	1812
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
Сборник укрупненных показателей	Сборник УПСС "Промышленные здания 2010"	Сборник УПСС "Промышленные здания 2010"
Литера	ПЗ.13.036	ПЗ.17.020
Стоимость замещения 1 куб.м. в уровне сметных цен января 2010г., руб.	9653,59	6735,28
Корректирующий коэффициент на различие в объеме здания. Сборник УПСС "Промышленные здания 2010". Таблица 1.5	1,22	1,1
Изменение сметной стоимости при пересчете в уровень текущих цен (03.11.2014г.)	1,088	1,167
Стоимость замещения в уровне текущего периода с учетом прибыли предпринимателя, руб.	92 912 785,65	15 666 695,03
Итого: включая НДС 18%, руб. округленно	109 637 000,00	18 487 000,00

Оценка величины накопленного износа улучшений

Для оценки накопленного износа применялся "метод разбиения". Совокупный (накопленный) износ включает в себя три вида износа, а именно:

- **физический**
- **функциональный**
- **внешний (экономический)**

Определение физического износа

Физический износ - постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный
- стоимостной
- метод срока жизни
- экспертная оценка

Определение физического износа зданий **методом срока жизни**.

Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = \left(\frac{ЭВ}{ФЖ} \right) * 100 - \left[\frac{ЭВ}{ЭВ + ОСФЖ} \right] * 100$$

где:

И – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу:

$$И = \left(\frac{ХВ}{ФЖ} \right) * 100$$

Применение данной формулы также актуально при расчете процентных поправок на износ в сравниваемых объектах (метод сравнительных продаж).

Рассчитанный таким образом процент износа элементов или здания в целом может быть переведен в стоимостное выражение (обесценение):

$$О = ВС * \left(\frac{И}{100} \right)$$

Действительный возраст объекта оценки определен на основании предоставленных Заказчиком документов.

Нормативные усредненные сроки службы элементов определены на основании издания В.З. Черняк "Управление инвестиционным проектом в строительстве", Москва, РДЛ, 1998г.

Удельные веса конструктивных элементов определены на основании характеристик здания, приведенного в Сборнике УПСС "Общественные здания 2010" принятого в качестве аналога.

В связи с тем, что устранимый физический износ определен при осмотре и включен в величину общего износа оцениваемого объекта, в дальнейших расчетах стоимость устранимого физического износа не учитывается.

Нежилое здание: "Административно-бытовое здание", назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 1877 кв.м., инв № 030:011-1717, Лит 2Б1, 2Б2, 2Б3, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/013/2010-353

Наименование конструктивных элементов	удельный вес конструктивного элемента в здании, %	Нормативный срок службы элемента, лет	Действительный возраст элемента, лет	Износ элемента с учетом его удельного веса, %	Доля физического износа элемента в соотношении с его удельным весом, %
Подземная часть, включая фундаменты	19,2	150	4	2,67	0,51
Каркас	12,4	150	4	2,67	0,33
Стены	7,9	125	4	3,20	0,25
Внутренние стены и перегородки	7,2	100	4	4,00	0,29
Перекрытие (покрытие)	7,5	150	4	2,67	0,20
Кровли	3	50	4	8,00	0,24
Проемы	2,9	20	4	20,00	0,58
Полы	5,1	35	4	11,43	0,58
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	5,2	20	4	20,00	1,04
Прочие конструкции	15,8	30	4	13,33	2,11
Отопление, вентиляция и кондиционирование	5	30	4	13,33	0,67
Водоснабжение и канализация	5,8	30	4	13,33	0,77
Электроснабжение и освещение	2	20	4	20,00	0,40
Слаботочные системы	0,5	30	4	13,33	0,07
Прочие системы и специальное оборудование	0,5	30	4	13,33	0,07
Итого:	100				8,11

Нежилое здание: гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 344,2 кв.м., ивн № 030:011-1717, Лит 1Б, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/069/2010-094

Наименование конструктивных элементов	удельный вес конструктивного элемента а здании, %	Нормативный срок службы элемента, лет	Действительный возраст элемента, лет	Износ элемента с учетом его удельного веса, %	Доля физического износа элемента в соотношении с его удельным весом, %
Фундамент	11,2	150	40	26,67	2,99
Каркас	14,17	150	40	26,67	3,78
Стены	19,72	125	40	32,00	6,31
Внутренние стены и перегородки	6,16	100	40	40,00	2,46
Перекрытие (покрытие)	9,74	150	40	26,67	2,60
Кровли	6,66	12	4	33,33	2,22
Проемы	4,19	20	4	20,00	0,84
Полы	5,55	45	4	8,89	0,49
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	1,23	20	4	20,00	0,25
Прочие конструкции	3,2	30	4	13,33	0,43
Отопление, вентиляция и кондиционирование	7,26	30	4	13,33	0,97
Водоснабжение и канализация	3,63	30	4	13,33	0,48
Электроснабжение и освещение	5,45	20	4	20,00	1,09
Слаботочные системы	1,84	30	4	13,33	0,25
Итого:	100				25,16

Определение функционального износа

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т. д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

По результатам анализа строительных конструкций, с учетом современных строительно-технологических требований, предъявляемым к объектам аналогичного назначения, функциональный износ не выявлен.

Определение износа внешнего воздействия

Внешний (или экономический) износ выражается в снижении функциональной пригодности недвижимости и вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов, которые уменьшают полезность здания, а следовательно, и его рыночную стоимость.

К причинам возникновения внешнего износа можно отнести общий упадок района местоположения строения, большой транспортный поток внутри жилого квартала, изменение соотношения спроса и предложения на рынке, финансовые условия, изменения в законодательстве, отток населения из региона, строительство поблизости экологически неблагоприятных объектов и т. д. Различные внешние факторы (международные, национальные, отраслевые или локальные) влияют на величину дохода от использования имущества и, как следствие, на его рыночную стоимость. Например, на стоимость дома прямо влияет окружение: близость болот, загрязненные водоемы, промышленные предприятия, шоссе и аэропорты, политическая обстановка, налоги, транспорт, отдых и конкуренция в данном районе, а также соотношение спроса и предложения недвижимости на местном рынке недвижимости (объем предложения может значительно превышать спрос).

Внешний износ присущ только недвижимости в силу ее фиксированности расположения и в большинстве случаев считается неустранимым, поскольку величина потенциальных затрат делает нерациональной покупку окружающих объектов и удаление соответствующих вредных элементов только для того, чтобы увеличить стоимость конкретного возможно единичного объекта.

По мнению Оценщика оцениваемое имущество характеризуется внешним (экономическим) устареванием, связанным с текущим состоянием рынка недвижимости. Анализ рынка и сравнение цен предложений и сделок на рынке недвижимости с затратами на строительство объектов жилой и коммерческой недвижимости показывают существенную разницу между рыночными ценами и стоимостью строительства. Экономическая ситуация пока еще такова, что люди предпочитают жить и вести бизнес в больших городах.

Поэтому оценщики считают возможным воспользоваться следующим источником информации: Справочник оценщика. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.

По результатам исследований, полученных в результате опроса более, чем 200 ведущих оценщиков из 55 городов России (Источник: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. – Нижний Новгород, 2011, С. 72, таблица 5), снижение цен по отношению к докризисному уровню для торгово-офисных и производственно-складских объектов составило в среднем 25%.

Таблица 5

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Кол-во значений
		23%	27%	
На сколько текущие цены снизились по отношению к докризисному уровню (2 кв.2008 г.) для офисно-торговых объектов	25%	23%	27%	193
На сколько текущие цены снизились по отношению к докризисному уровню (2 кв.2008 г.) для производственно-складских объектов	25%	23%	27%	191

В таблице ниже приведены возможные диапазоны значений, в которых, по мнению большинства оценщиков (не менее 75% опрошенных), могут находиться значения процента недозагрузки.

Результаты накопленного износа

В итоге проведенных анализа и расчетов получены следующие значения накопленного износа и остаточной стоимости объектов:

Учитывая, что факторы физического, функционального и внешнего износов воздействуют на объект в целом, а также ввиду большой величины износа, общий износ определим по формуле для мультипликативных переменных:

$$И\ общ. = (1 - (1 - И\ физ/100)) * (1 - И\ функ/100) * (1 - И\ внешний/100) * 100 \%$$

Расчет сводного износа представлен в нижеприведенной таблице:

№ п/п	Наименование	Стоимость воспроизводства с НДС и ПП, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Износ внешнего воздействия, %	Общий износ, %	Стоимость с учетом ПП и износа, руб. с НДС
1	Нежилое здание: "Административно-бытовое здание", назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 1877 кв.м., инв № 030:011-1717, Лит 2Б1, 2Б2, 2Б3, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/013/2010-353	109 637 000	8,11	0	25	31	75 650 000
2	Нежилое здание: гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 344,2 кв.м., инв № 030:011-1717, Лит 1Б, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/069/2010-094	18 487 000	25,16	0	25	44	10 350 000
	Итого:						86 000 000

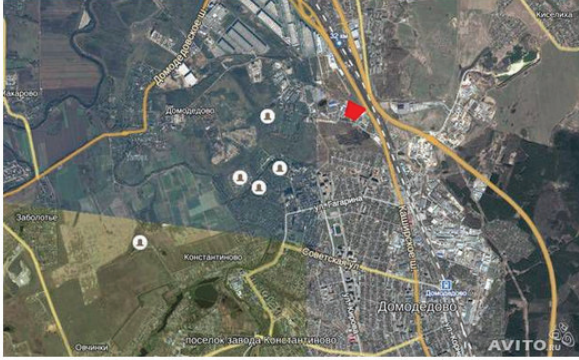
Определение рыночной стоимости права собственности земельного участка на основании сравнительного подхода – метод сравнения продаж

На этапе сбора исходной информации не удалось собрать достаточное количество исчерпывающих данных о сделках продажи объектов, сходных с объектом оценки. На основании анализа предложений к продаже в период, соответствующий периоду проведения оценки, установлены следующие аналоги, наиболее сопоставимые с оцениваемым земельным участком по назначению и физическим характеристикам.

Аналог 1

← ↻ 🔒 https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_408480444

Часто посещаемые **m** Начальная страница <http://www.nikvrn.ru/s...>



Цена **45 000 000 руб.**

Агентство **Александр**
 ☎ 8 903 566-2340 ✉ [Написать сообщение](#)

📌 Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито

Город **Московская область, Домодедово**

Продам участок 1.2 га, земли промназначения, 2 км до города


Участок 1,2 га в 15 км от МКАД по Каширскому ш., в собственности, категории пром., под размещение производственно-складского комплекса, Ж/Д ветка по границе участка. Имеется предварительные анализы НИТА по заведению Ж/Д путей на участок (4 вагона) - для своего тупика. Коммуникации все по границе участка. Цена - 45 000 000 рублей

https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_408480444

Аналог 2

← ↻ 🔒 https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_449145212

Часто посещаемые **m** Начальная страница <http://www.nikvrn.ru/s...>



Цена **385 000 руб.**

Агентство **Сергей**
 Контактное лицо **сергей**
 ☎ 8 963 994-3288 ✉ [Написать сообщение](#)

📌 Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито

Город **Московская область, Домодедово**

Продам участок 50 сот, земли промназначения, 15 км до города

Каширское ш. (трасса москва – аэропорт домодедово). 15 км. от МКАД, развязка д. Кольчево и д. Семивраги. Продаётся земельный участок площадью 0,5 Га, 1 Га, 2 Га, категория земель: земли промышленности. Участок расположен непосредственно по границе автодороги. Имеет два подъезда, с Каширского ш. в обе стороны и дороги со стороны д. Семивраги. Коммуникации – Электричество, остальные коммуникации - Воду, Газ, канализацию планируется подвести в 2015г. ц. 8 500\$ за сотку.

https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_449145212

Аналог 3

http://www.roszem.ru/land/267164.html

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

hp

Рекомендуемые узлы

Банк АВАНГАРД

Площадь	Цена	Цена за сотку
1.00 Га	40 000 000 р	400 000 р
	753 171 \$	7 532 \$
	608 672 €	6 087 €

Контакты
+79030155384
София Алексеевна

Участок

Категория земель: земли промышленности, энергетики, ...

Вид разрешенного использования: строительство объектов логистики и транспорта

Вид права: собственность

Транспортная доступность: подведена автодорога

Коммуникации: газ, вода, электричество

Оставить отзыв

Риэлтор.Директ

Подмосковье: земля, участок, дом!
Участки с домами и без, вокруг - лес! 75 км до МКАД. Успей выбрать!
[Местоположение](#) [План участка](#)
[Цены и условия](#) [Виды домов](#)
nalogosog.ru Адрес и телефон

Земельные участки от 5 Га
Земельные участки в Ступинском и Каширском районах.
uchastki-v-rayone.ru

Описание

Продаю земельный участок в промзоне в черте г. Домодедово. Месторасположение: Московская обл., Домодедово, ул.Индустриальная. Удобный круглогодичный подъезд. Участок примыкает к грунтовой дороге, хорошее транспортное сообщение. Подъехать к объекту можно как через Каширское, так и через Домодедовское шоссе. От Москвы по Каширскому шоссе 15 километров. Ближайшее окружение: логистические комплексы и производственные объекты. Общая площадь: 1 гектар. Категория: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: строительство складского объекта. Коммуникации: по границе участка (газ и электричество). Все документы готовы к сделке! Звоните!

http://www.roszem.ru/land/267164.html

Аналог 4

http://www.zem-kom.ru/object.php?idobj=4227

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

hp

Рекомендуемые узлы

Банк АВАНГАРД

продажа земельного участка

Аренда Продажа

Выбрать район
Список шоссе

Увеличить карту

Лот №

месторасположение Каширское шоссе
Домодедово

площадь 2 га

вид сделки продажа

цена 70 млн. руб. **в \$ в €**

Земельный участок* Каширское ш., 15км от МКАД, Домодедово 2га под строит-во логистич. центра. По границе уч. строится технопарк, включающий объекты коммунально-быт. инфраструктуры, водозаборный узел, объекты газоснабжения, очистные сооруж. 70млн.руб.

[Отправить заявку по объекту](#)

Контактный телефон (495)785-81-15

http://www.zem-kom.ru/object.php?idobj=4227

Матрица продаж:

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Домодедово	Домодедово	Домодедово	Домодедово	Домодедово
Адрес	Ул. Текстильщиков, д.2г	-	д. Колычево и д. Семивраги.	ул.Индустриальная	-
Удаленность от МКАД	18	15	15	15	15
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения производственной базы	под размещение производственно-складского комплекса	под размещение производственно-складского комплекса	под размещение производственно-складского комплекса	под размещение производственно-складского комплекса
Общая площадь, кв. м	8 100	12 000	10 000	10 000	20 000
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Благоустройство	Все коммуникации на участке	Все коммуникации по границе участка	Электричество, остальные по границе участка	Все коммуникации по границе участка	Все коммуникации по границе участка
Подъезд	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием
Рельеф и планировка	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
Условия продажи		предложение	Предложение	предложение	предложение
Дата продажи	03.11.2014г.	03.11.2014г.	03.11.2014г.	03.11.2014г.	03.11.2014г.
Цена продажи		45 000 000	38 500 000	40 000 000	70 000 000
Цена за 1 кв.м., руб.		3 750	3 850	4 000	3 500
Источник		https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_408480444	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_449145212	http://www.roszem.ru/land/267164.html	http://www.zemkom.ru/object.php?idobj=4227

Объяснение корректировок

ДАТА ПРОДАЖИ. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравнимого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени.

В связи с тем, что все объекты выставлены на реализацию в течении 2014 года и значимых колебаний на рынке земельных участков не было выявлено (см. анализ рынка) корректировка не вводилась.

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. Следует отметить, что мы анализируем рынок предложений на продажу. Среднестатистически считается, что предложения таких объектов от стоимости в продаже отличаются на 5...15 %.

http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf - Windows Internet Explorer

http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf

Искать

http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf

РС Русская Служба Оценки

Показатель	Значение
Верхняя граница	0,143
Медиана	0,120
Стандартное отклонение	0,085
Размах	0,450

Средние значения скидок на торг в разрезе сегментов и размеров рынка представлены в нижеследующей таблице.

Табл. 4. Рекомендуемые значения скидки на торг, %

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилые объекты		Торговая		Офисная		Производственная и складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
более 500	8%	11%	13%	15%	14%	15%	13%	15%	15%
250 - 500	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%
менее 250	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%

Полученные результаты, с одной стороны, подтверждают выводы, сделанные ранее. Например, скидки по аренде несколько меньше соответствующих скидок при сделках купли-продажи. Аналогичная картина наблюдалась и в предыдущем исследовании.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ. Предусматривается оплата всех объектов денежными средствами покупателей. Корректировка отсутствует.

ВИД ПРАВА. У всех объектов зарегистрировано право собственности. Корректировка не вводилась.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. Удаленность от МКАД.

Согласно статьи АНАЛИЗ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК) К.т.н. Яскевича Е.Е. и Яскевич А.Е. стоимость земельных участков в диапазоне 10-20 км от МКАД имеет единый диапазон цен. Корректировка не вводилась.

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ. Как объект оценки, так и выбранные аналоги, относятся к землям населенных пунктов промышленного назначения. Корректировка не вводилась.

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ. Возможность подъезда ко всем объектам открыта. Корректировка отсутствует.

БЛАГОУСТРОЙСТВО.

Все объекты имеют равную возможность для подключения к коммуникациям. Корректировка отсутствует.

КОНФИГУРАЦИЯ. Все объекты сравнения имеют конфигурацию приближенную в плане к прямоугольной, как и у объекта оценки, корректировка отсутствует.

РЕЛЬЕФ И ПЛАНИРОВКА. Все объекты сравнения как и объект оценки с равнинным рельефом. Корректировка отсутствует.

ПЛОЩАДЬ.

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. При определении корректировки на общую площадь оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2014 год под редакцией Яскевича Е.Е.

Согласно статьи АНАЛИЗ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК) авторы К.т.н. Яскевич Е.Е., Яскевич А.Е., ООО «НЦПО», <http://срсра.ru/Publications/031/> 3.1. г. Москва. Масштабный эффект для ЗУ промышленного назначения.

Масштабный эффект в зоне 10-20 км от МКАД

Корреляционно – регрессионные данные:

$$P_{ск} = 50,031 - 9,731 * L_n(\text{Площадь ЗУ})$$

$$R^2 = 0,586$$

Расчет корректировки:

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 3
Площадь, кв.м.	8 100	12 000	10 000	10 000	20 000
	50,03	50,03	50,03	50,03	50,03
	9,73	9,73	9,73	9,73	9,73
Ln (Площадь ЗУ)	9,00	9,39	9,21	9,21	9,90
РСк	- 37,54	- 41,37	- 39,59	- 39,59	- 46,34
(Co-Ca)/Ca		0,09	0,05	0,05	0,11
Корректировка, %		9%	5%	5%	11%

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ИЗМЕРИТЕЛЯ.

Стоимость измерителя для оцениваемого объекта определим как средневзвешенное скорректированных цен сравнимых объектов. При расчете весов учитываем два фактора достоверности: количество корректировок (отличий) и величину введенных поправок.

Поскольку объекты с наименьшим количеством корректировок являются наиболее близким аналогом, их достоверность наиболее высока. При увеличении количества корректировок (отличий) достоверность результата снижается. Исходя из теории математической статистики выбрана гиперболическая модель зависимости «вес - количество корректировок», то есть используем формулу: $K = 1/N$; где N – количество корректировок.

По мере увеличения величины корректировок достоверность результата также снижается. Скорректированная цена равна $СЦ = ЦА * K_1 * K_2 * \dots * K_n = ЦА * ВК$;

Где K_1, \dots, K_n = коэффициенты корректировки определяемые по формуле $K_i = (1 + |P_i|)$;

$|P_i|$ = абсолютное значение i -той поправки;

$ЦА$ – цена продажи аналога на измеритель (1 кв. метр);

$ВК$ = валовой коэффициент корректировки.

Соответственно, отбросив слагаемые высших порядков, относительная погрешность скорректированной цены составит: $dСЦ \approx dЦА * K_1 * K_2 * \dots * K_n = dЦА * ВК$.

Если цены продаж аналогов определены с равной степенью достоверности, имеем: $dЦА = \text{const}$ или $dСЦ / ВК = \text{const}$.

Тогда для обеспечения наибольшей достоверности в качестве весов следует выбрать величину $1/ВК$.

Считая, что факторы количество корректировок и размер корректировок являются независимыми, получим: $\text{Вес} = 1/(N * ВК) = 1/(N * K_1 * K_2 * \dots * K_n)$.

Полученные веса должны быть пронормированы (то есть их сумма приведена к единице). Для чего каждый вес следует разделить на сумму весов всех сравнимых объектов.

Все расчеты запрограммированы и сведены в таблицу ниже.

Корректировка	Сравнимый объект №1	Сравнимый объект №2	Сравнимый объект №3	Сравнимый объект №3
Цена сравнимого объекта	3 750,00р.	3 850,00р.	4 000,00р.	3 500,00р.
Дата продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	3 750,00р.	3 850,00р.	4 000,00р.	3 500,00р.
Условия продажи	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная цена	3 187,50р.	3 272,50р.	3 400,00р.	2 975,00р.
Условия финансирования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	3 187,50р.	3 272,50р.	3 400,00р.	2 975,00р.
Функциональное назначение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	3 187,50р.	3 272,50р.	3 400,00р.	2 975,00р.
Удаленность от города	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	3 187,50р.	3 272,50р.	3 400,00р.	2 975,00р.
Удаленность от МКАД	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	3 187,50р.	3 272,50р.	3 400,00р.	2 975,00р.
Благоустройство	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	3 187,50р.	3 272,50р.	3 400,00р.	2 975,00р.
Площадь	9,0%	5,0%	5,0%	11,0%
Скорректированная цена	3 474,38р.	3 436,13р.	3 570,00р.	3 302,25р.
Количество корректировок	2	2	2	2
Валовая корректировка	1,2535	1,2075	1,2075	1,2765
Вес	0,3989	0,4141	0,4141	0,3917
Сумма весов				1,6187
Нормированный вес	24,64%	25,58%	25,58%	24,20%
Вклад	856,14р.	878,97р.	913,22р.	799,07р.
Расчётная стоимость измерителя	3 447,40р.			
Площадь, кв.м.	8100			
Рыночная стоимость, руб.	27 923 952,51р.			
Рыночная стоимость, округленно, руб.	27 924 000			

По выбранным аналогам стоимость 1 кв.м. должна удовлетворять следующим статистическим требованиям:

1. Количество сходных объектов при проведении оценки в рамках сравнительного подхода к оценке должно быть не менее 3-5.

2. Доля улучшений земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости должна удовлетворять условиям однородности. Для проверки этого условия вычисляются

коэффициент вариации $v = s/x$, где

x - выборочное среднее, s - стандартное отклонение, определяемое по формулам:

$$x = \sum x_i / n,$$

$$s^2 = \sum (x_i - x)^2 / n.$$

Здесь x_i - значения наблюдаемой случайной величины (например, стоимость 1 кв.м.), n - число наблюдений в выборке.

Допустимое значение для коэффициента вариации - меньше 30%.

3. Должно удовлетворяться условие нормальности распределения. Для проверки этого условия вычисляют коэффициенты асимметрии А и эксцесса Е.

Асимметрия – это свойство распределения выборки, которое характеризует несимметричность распределения случайной величины. На практике симметричные распределения встречаются редко и чтобы выявить и оценить степень асимметрии, вводят следующую меру:

$$A = \frac{\sum (x_i - x)^3 / n}{s^3}.$$

Асимметрия бывает положительной и отрицательной. Положительная сдвигается влево, а отрицательная – вправо.

Экссесс – это мера крутости кривой распределения. Кривая распределения может быть островершинной, плосковершинной, средне вершинной. Эти моменты составляют набор особенностей распределения при анализе данных. Для нормального распределения $A=0$, $E=0$. Таким образом, близость к нормальному распределению проверяется близостью к нулю асимметрии и эксцесса. Для этого используются критерии $-3 < A < 3$, $E < 3$.

Экссесс равен:

$$E = \frac{\sum (x_i - x)^4 / n}{s^4} - 3.$$

4. При использовании метода доля стоимости улучшений (строений) в общей стоимости должна лежать внутри диапазона по объектам – аналогам. Диапазон различий по отобраным объектам не должен превышать 30%.

Статистическая проверка условий однородности выборки и нормальности распределения исходного списка осуществляется в нижеприведенной таблице. В качестве анализируемой величины используется цена аналога за 1 га (1 кв.м.) в руб.

Проверка условий однородности и нормальности

№	Описание	Стоимость 1 кв.м., руб.	Исходная выборка, x_i , руб. за кв.м.	$(x_i - x)^2$	Стандартное отклонение	Вариация	Доверительный интервал (верхняя граница)	Доверительный интервал (нижняя граница)	$(x_i - x)^3$
1	Аналог 1	3 474,38	3,474	0,00081					0,000023
2	Аналог 2	3 436,13	3,436	0,00010					-0,000001
3	Аналог 3	3 570,00	3,570	0,01538					0,001907
4	Аналог 4	3 302,25	3,302	0,02066					-0,002970
	Значение	4	3,446	0,009	0,096	0,028	3,158	3,734	-0,00026
	Формула		\bar{x} - среднее	E_2 - 2-й момент	$s = (E_2)^{1/2}$ - с.к.о.	$v = s/\bar{x}$	$\bar{x} - 3s$	$\bar{x} + 3s$	E_3 - 3-й момент
	Проверяемое условие					$v < 0,3$			
	Выполнение условия					Да			

Продолжение

№	Описание	Ассиметрия А	$(x_i - x)^4$	Экссесс Е	Минимум x_i	Максимум x_i	Диапазон различий D	Диапазон различий D к среднему \bar{x}
1	Аналог 1		0,00000065					
2	Аналог 2		0,00000001					
3	Аналог 3		0,00023642					
4	Аналог 4		0,00042700					
	Значение	-0,293	0,000166	1,944	3,302	3,570	0,268	0,078
	Формула	$A = E_3/s^3$	E_4 - 4-й момент	$E = E_4/s^4 - 3$	min x_i	max x_i	max x_i - min x_i	D/ \bar{x}
	Проверяемое условие	$-3 < A < 3$		$E < 3$				D/ $\bar{x} < 0,3$
	Выполнение условия	ИСТИНА		Да				Да

ВЫВОДЫ:

Стоимость объекта, определяемая в рамках затратного подхода, складывается из остаточной стоимости замещения (стоимости замещения с учетом физического износа и устареваний и ПП) и стоимости прав на заключение договора аренды земельного участка включая НДС 18% по состоянию на 03.11.2014г. и составляет:

Наименование	Рыночная стоимость определенная в рамках затратного подхода, руб.
Нежилое здание: "Административно-бытовое здание", назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 1877 кв.м., инв № 030:011-1717, Лит 2Б1, 2Б2, 2Б3, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/013/2010-353	75 650 000
Нежилое здание: гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 344,2 кв.м., инв № 030:011-1717, Лит 1Б, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/069/2010-094	10 350 000
Земельный участок для размещения производственной базы, категория земель: земли поселений, общая площадь 8100 кв.м. Адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г.. Кадастровый № 50:28:001 04 50:0002	Не определялась

ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход применяется (Ст. 22 ФСО-1), когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого.

Выбор элементов и единиц сравнения

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Поэтому в практической работе оценщик должен руководствоваться принципом достаточности. Согласно ст. 19 ФСО-1 «Информация считается достаточной, если 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».

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом

отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, износ, время и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

При более детальном анализе могут выявляться те или иные предпочтения тех или иных мест, например, связанные с различием в обеспеченности электроэнергией вблизи или на удалении от тех или иных подстанций. Однако само проведение такого анализа требует сбора информации об энерговооруженности районов в этой части города, что является недоступной информацией. Таким образом, в целом ряде случаев приходится идти на ряд приближений, считая те или иные элементы сравнения фиксированными, т.е. имеющими в рамках данной оценки, с учетом собранных сведений об объекте и аналогах, общие качественные характеристики.

В этом случае Оценщик отказывается от использования таких единиц сравнения, поскольку выбранные аналоги достаточно точно соответствуют объекту оценки и шкала корректировок не используется и не создается.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:

- местоположение и окружение: Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ.

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц: насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объекты оценки и все проанализированные аналоги не имелось;

- физические характеристики (износ, материал, площадь и др.) – поправка на износ вносилась при проведении прямого сравнения продаж, по методике, описанной ниже, единица сравнения – процент износа. Поправка на площадь вносилась самой методикой расчета стоимости в расчете на 1 квадратный метр – единица сравнения – квадратный метр. Поправки на материал стен не требовалось, поскольку для объектов, построенных в пошлые годы, цена практически не зависит от материала стен, в чем частично можно убедиться в частности из представленных ниже аналогов. Кроме того, материал стен опосредованно учтен в показателе износа, поскольку темп износа фундаментов, стен и кровли зависит от материалов, из которых они изготовлены.

- Объем СМР – объекты могут различаться объемом проведенных строительно-монтажных работ вследствие двух основных причин: а) незавершенности СМР для строящихся объектов; б) отсутствия тех или иных конструктивных элементов зданий и сооружений вследствие из разбора, разрушения или незавершенной реконструкции.

Во всех случаях, когда аналог отличается по объему СМР от объекта оценки, единицы сравнения корректируются на отличие от объекта оценки по данному элементу сравнения по весам конструктивных элементов, согласно сборникам УПВС с учетом доли отсутствующего элемента в прибыли предпринимателя;

- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.): оценщиком специально подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

К характеристикам сделок относятся:

- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- изменение цен за период со дня заключения сделки с аналогом до дня проведения оценки.

При проведении оценки оценщику был доступен объем рыночных данных по предложениям к продаже аналогичных объектов, представленный в открытых источниках в сети Интернет (<http://realty.dmir.ru/>; <http://www.cian.ru/>; <http://www.realto.ru/> и др.); в периодических изданиях о недвижимости («Из рук в руки», «Все для Вас», «Авито» и др.). Так же оценщик проводил телефонные разговоры с представителями агентств недвижимости с целью поиска информации об аналогичных объектах, выставленных на продажу.

Оценщиком были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги для проведения расчетов. В качестве основного критерия отбора учитывалась сопоставимость по следующим ценообразующим факторам: объект и аналоги должны быть по своим конструктивным особенностям - отдельно стоящее здание на земельном участке с соответствующим набором элементов благоустройства соответствующим офисам класса В+ , местоположение, общая площадь, наличие отдельного входа, состояние помещений и др.

Нежилое здание: "Административно-бытовое здание", назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 1877 кв.м., инв № 030:011-1717, Лит 2Б1, 2Б2, 2Б3, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/013/2010-353

Аналог 1

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the INKOM website. The browser address bar shows the URL: <http://www.incom.ru/sale-realty/commercesell/1269882/>. The page title is "Приобрести коммерческую...". The browser interface includes standard navigation buttons and a search bar.

The website header features the INKOM logo and navigation links: Недвижимость, Услуги, Ипотека, Карьера, О компании, Контакты, and Поиск. A phone number +7 (495) 363-71 is visible in the top right corner.

The main content area displays the following information:

- Заголовок:** Продажа производственного помещения - Симферопольское шоссе, 90 км от МКАД
- Менеджер проекта:** Загородникова Светлана Владимировна, +7 (495) 363-55-75
- Лот №:** ин-0013679
- Тип помещения:** Производство, офисы, склад, здания и объекты
- Район:** Серпуховский р-н
- Населённый пункт:** Оболенск пгт
- Шоссе:** Симферопольское ш.
- Расстояние от МКАД:** 90 км
- Этажность:** 3
- Тип дома:** Нежилое
- Общая площадь:** 1368 кв.м
- Цена:** 60 млн руб.
- Цена за кв. м:** 43,86 тыс. руб.

On the right side of the listing, there is a call to action: **ПОКУПАЙТЕ НЕДВИЖИМОСТЬ. СОХРАНЯЯ ДЕНЬГИ ДЛЯ РАЗВИТИЯ БИЗНЕСА**. Below the main text, there are several small thumbnail images of the property building.

http://www.incom.ru/sale-realty/commercesell/1269882/

Приобрести коммерческу...

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

hp

Рекомендуемые узлы

Банк АВАНГАРД

Дополнительная информация
ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ЗДАНИЕ на ПРОДАЖУ
 Возможна ПОКУПКА в КРЕДИТ или в ЛИЗИНГ

Московская область, г.Оболени, Серпуховский район.
 Продажа производственно-лабораторного комплекса.
 Площадь 1368 кв.м. 3-х этажное административное здание.
 Окна ПВХ, высота потолков, 5-2,7 м, пол бетонная стяжка керамогранит, износостойкий линолеум, Отделка сайдинг.
 Грузоподъемное оборудование 500 кг. Круглосуточная охрана территории.
 Эл-во 50кВт. + 70кВт. Все коммуникации.
 Вентиляция, кондиционирование (Wolf Top-KG, Carrier).
 Земельный участок вокруг здания с шагом 6 метров от пятна застройки 0,1 Га.
 Все в собственности. Парковка.
 Подходит для организации административной, производственной или складской деятельности.
 Условия для организации производства любого уровня чистоты! Душевые, раздевалки, кабинеты, лаборатории.
 Условия для установки производственных линий.
 Подготавливался для организации производства готовых лекарственных форм. Хорошие подъездные пути.

Стоимость 60 млн.рублей.
 Без комиссии.

Дополнительная информация - телефон: +7 (495) 363-55-75
 Менеджер проекта Загородникова Светлана Владимировна.
 Департамент Коммерческой недвижимости

http://www.incom.ru/sale-realty/commercesell/1269882/

Аналог 2

http://www.akrus.ru/prodazha/zdanie/zdanie/15481.html

Продажа здания Симфер...

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

hp

Рекомендуемые узлы

Банк АВАНГАРД

недвижимость **AKRUS** Коммерческая недвижимость в Москве и Подмосковье

Перезвоните мне! **(495) 785-81-15**

Аренда Продажа Оставить заявку или предложить объект Услуги Контакты О компании Статьи

Недвижимость в Москве и МО / Продажа коммерческой недвижимости / здания / Продажа здания Симферопольское шоссе, Серпухов. 890 кв.м.

№ лота **16155**

Продажа здания
 иные офисные помещения, здания, здание с зем. участком

890 кв.м. 60 000 000 руб.

Оставить заявку
 Добавить в блогот

Продажа здания Симферопольское шоссе, 73 км от МКАД, Серпухов. Площадь 890 кв.м.
 Капитальное, кирпичное 2 этажа Год постройки - 1937
 В хорошем состоянии (недавно был полный ремонт).
 Металлическая крыша, окна - стеклопакеты. Внутренняя отделка - офисная.
 Все коммуникации новые, кроме газа. Газ раньше был - каналы рядом.
 Разрешённая мощность по электричеству до 100 кВт.
 Оборудовано системой охранной сигнализации и видеонаблюдения.
 Здание в собственности.
 Прилегающая территория - 0,5 га, в собственности.
 Огорожена металлическим забором (оборудован охранной сигнализацией).
 На территории: яблоневый сад, подъездные пути, стоянка.
 Также на территории есть гараж.
 Зелёный, чистый, тихий район. В шаговой доступности: вокзал (300 м), дом культуры (300 м), спортивный комплекс (300 м).
 Стоимость - 60 млн. руб. Торг.

http://www.akrus.ru/prodazha/zdanie/zdanie/15481.html

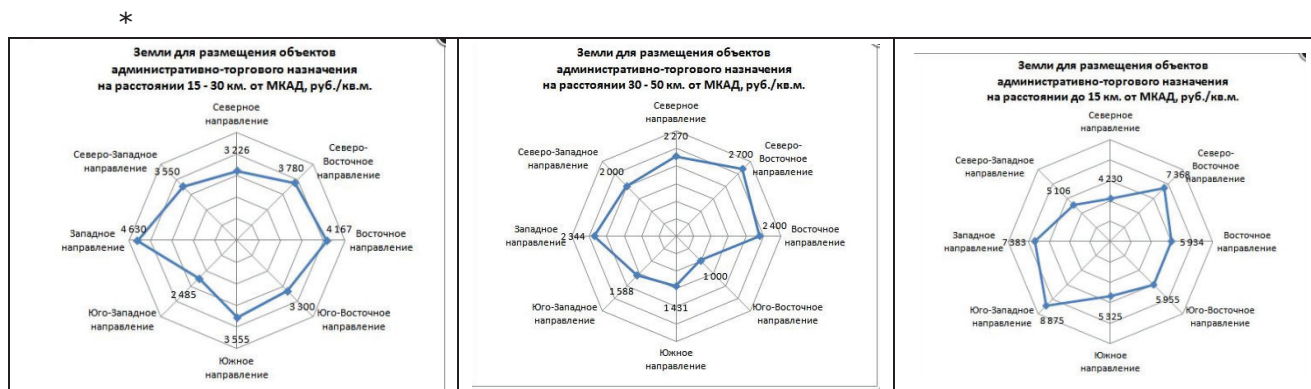
Аналог 3

The screenshot shows a browser window with the URL <http://www.akrus.ru/prodazha/zdanie/zdanie-s-zemelny-m-uchastkom/10335.html>. The page features a navigation bar with 'Аренда', 'Продажа', and 'Оставить заявку или предложить объект'. A prominent phone number '(495) 785-81-15' is displayed. The main content area highlights the property 'Продажа здания Алтуфьевское шоссе, 2 км от МКАД' with a price of 90,000,000 rubles and an area of 1475 sq.m. A 'Оставить заявку' button is visible. Below the main listing, there is a detailed description of the property and its potential uses.

<http://www.akrus.ru/prodazha/zdanie/zdanie-s-zemelny-m-uchastkom/10335.html>

Матрица продаж:

Характеристика	Объект оценки	Сравнимый объект № 1	Сравнимый объект № 2	Сравнимый объект № 3	Сравнимый объект № 4
Местоположение	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Округ	Домодедовский	Серпуховский р-н	Серпуховский р-н	-	-
Адрес	Г. Домодедово Ул. Текстильщиков, д.2г	г.Оболенск	Г. Серпухов	-	Г. Мытищи Ул. Шоссейная, стр.16
Шоссе	Каширское шоссе	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе	Алтуфьевское шоссе	Ярославское шоссе
Направление	Юго-восток	юг	юг	север	Северо-восток
Расстояние от МКАД	18	90	73	2	2
Назначение	Административное	Административное	Административное	Административное	Свободное
Конструктивное решение	Отдельно стоящее 3-х этажное с подвалом и мансардой	3-х этажное административное здание	2-х этажное здание свободного назначения	Административно-бытовой комплекс из 2-х одноэтажных зданий	4-х этажное здание, подходящее под любой вид деятельности (гостиница, офис, магазин, склад, фитнес, производство, и т.п.)
Группа капитальности	1	1	1	1	1
Благоустройство	Огороженная территория, охрана, паркинг	парковка	Огороженная территория, охрана, паркинг	Огороженная территория, охрана, паркинг	Огороженная территория, охрана, паркинг
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Балл состояния конструктивных элементов (5)	5	5	5	5	5
Инженерные системы	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций
Условия продажи	рыночные	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата продажи	03.11.2014г.	03.11.2014г.	03.11.2014г.	03.11.2014г.	03.11.2014г.
Цена продажи, руб.	?	60 000 000	60 000 000	90 000 000	55 000 000
Площадь, кв.м.	1877,0	1368,0	890	1475	750
Земельный участок, кв.м.		1000	5000	7000	1500
Цена ЗУ 1 кв.м.*		1431	1431	4230	4548
Стоимость ЗУ, руб.		1 431 000	7 155 000	29 610 000	6 822 000
Стоимость здания, руб. без стоимости ЗУ		58 569 000	52 845 000	60 390 000	48 178 000
Цена 1 кв.м. здания		42 814	59 376	40 942	64 237
Скидка на торг		возможна	возможна	Без скидки	возможна
Источник информации		http://www.incom.ru/sale-realty/commercesell/1269882/	http://www.akrus.ru/prodazha/zdanie/zdanie/15481.html	http://www.akrus.ru/prodazha/zdanie/zdanie-s-zemelny-m-uchastkom/10335.html	http://www.akrus.ru/prodazha/zdanie/zdanie-s-zemelny-m-uchastkom/10335.html



Объяснение корректировок

ДАТА ПРОДАЖИ. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравнимого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени.

Объекты-аналоги предлагаются к продаже практически в одно и то же время. Корректировка отсутствует.

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ.

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. Следует отметить, что мы анализировали рынок предложений на продажу. Среднестатистически считается, что предложения таких объектов от стоимости в продаже отличаются на 5...15 %.

http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf - Windows Internet Explorer

http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf

Исследование http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf

РСО Русская Служба Оценки

Показатель	Значение
Верхняя граница	0,143
Медиана	0,120
Стандартное отклонение	0,085
Размах	0,450

Средние значения скидок на торг в разрезе сегментов и размеров рынка представлены в нижеследующей таблице.

Табл. 4. Рекомендуемые значения скидки на торг, %

Численность населенного пункта, тыс. чел	Жилые объекты		Торговая		Офисная		Производственная и складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
более 500	8%	11%	13%	15%	14%	15%	13%	15%	15%
250 - 500	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%
менее 250	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%

Полученные результаты, с одной стороны, подтверждают выводы, сделанные ранее. Например, скидки по аренде несколько меньше соответствующих скидок при сделках купли-продажи. Аналогичная картина наблюдалась и в предыдущем исследовании.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ. Предусматривается оплата всех объектов денежными средствами покупателей. Корректировка отсутствует.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.

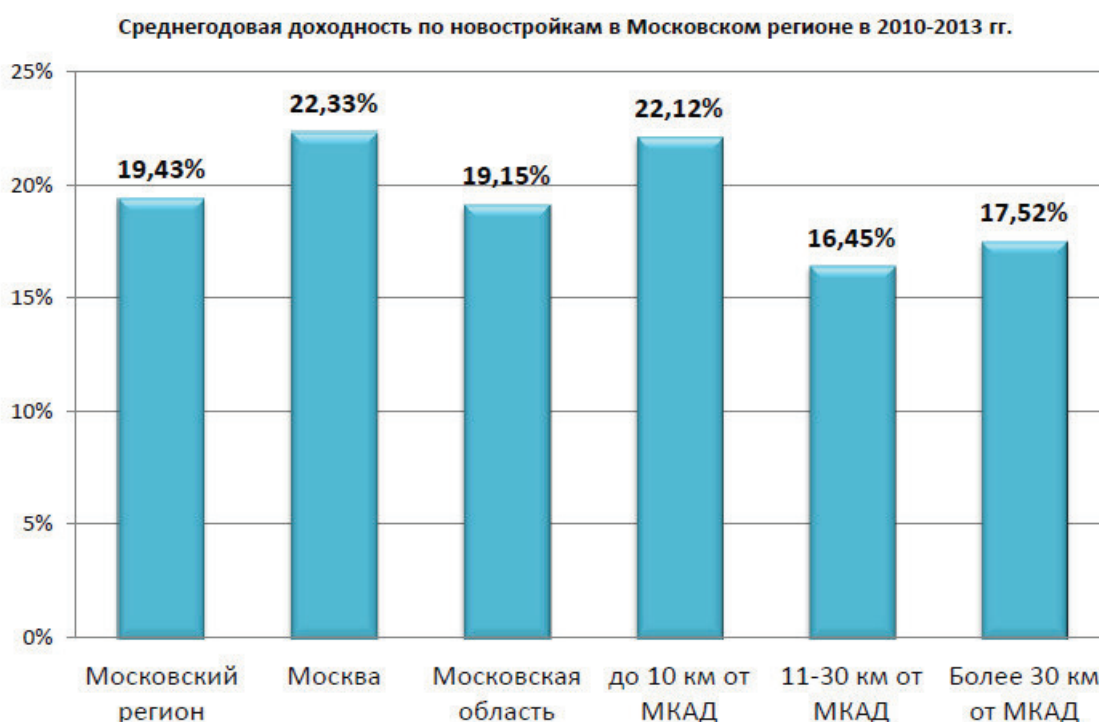
Объект оценки и объекты аналоги расположены на различном расстоянии от Москвы, что влияет на стоимость объектов недвижимости, т.е. расположены в различных по инвестиционной привлекательности районах. Одним из основных из критериев является удаленность от МКАД.

Корректировку определим на основании аналитических материалов компании NSKA Investment Management в зависимости от доходности объектов недвижимости.

СРЕДНЕГОДОВАЯ ДОХОДНОСТЬ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

На основе базы данных по 1 300 новостройкам Москвы и Московской области компанией NSKA был проведен анализ среднегодовой доходности за период 2010-2013 гг. Анализ проводился на основе динамики цен, обновляемой каждые 2 месяца, в строящихся объектах на соответствующих этапах строительства.

Как видно из графиков, доходность в Москве и Московской области составляет 22,33% и 19,15%, соответственно. По удаленности от МКАД новостройки были разделены на 3 основных категории: до 10 км, 11-30 км, более 30 км. Соответствующие доходности составляют 22,12%, 16,45% и 17,52%. Общая средняя доходность в Московском регионе составила 19,43% в год.



Характеристика	Объект оценки	Сравнимый объект № 1	Сравнимый объект № 2	Сравнимый объект № 3	Сравнимый объект № 4
Местоположение	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Округ	Домодедовский	Серпуховский р-н	Серпуховский р-н	-	
Адрес	Г. Домодедово Ул. Текстильщиков, д.2г	г.Оболенск	Г. Серпухов	-	Г. Мытищи Ул. Шоссейная, стр.16
Шоссе	Каширское шоссе	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе	Алтуфьевское шоссе	Ярославское шоссе
Направление	Юго-восток	юг	юг	восток	Северо-восток
Расстояние от МКАД	18	90	73	6	2
Среднегодовая доходность	16,45%	17,52%	17,52%	22,12%	22,12%
Корректировка (Ca-Ca)/Ca		-6,1	-6,1	-25,6%	-25,6%

КОРРЕКТИРОВКА НА ГРУППУ КАПИТАЛЬНОСТИ.

Все объекты 1 группы капитальности – корректировка не вводилась.

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ. Аналоги как и объект оценки относятся к офисным зданиям класса В-. Корректировка не вводилась.

ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ.

Техническое состояние и качество отделки определено по 5-и бальной системе в соответствии со шкалой определения физического износа короткоживущих элементов.

Техническое состояние	Физический износ, %	Балл состояния
Хорошее	0 – 20	5
Удовлетворительное	21 – 40	4
Неудовлетворительное	41 – 60	3
Ветхое	61 – 80	2
Под снос	81 - 100	1

Все объекты в хорошем состоянии, корректировка не вводилась.

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ.

Все объекты отдельно стоящие здания. Корректировка не вводилась.

ПЛОЩАДЬ. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. При определении корректировки на общую площадь оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2014 год под редакцией Яскевича Е.Е.

Зависимость стоимости объекта от его общей площади описывается уравнением $РСк = 21060 - 1550 * \ln(\text{Площадь})$

Параметры корректировок	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Площадь, кв.м.	1877,0	1368,0	890	1475	750
	21 060,00	21 060,00	21 060,00	21 060,00	21 060,00
	1 550,00	1 550,00	1 550,00	1 550,00	1 550,00
Ln (Площадь ЗУ)	7,54	7,22	6,79	7,30	6,62
РСк	9 376,98	9 867,29	10 533,61	9 750,56	10 798,89
(Co-Ca)/Ca		- 0,05	- 0,11	- 0,04	- 0,13
Корректировка, %		-5%	-11%	-4%	-13%

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ИЗМЕРИТЕЛЯ.

Стоимость измерителя для оцениваемого объекта определим как средневзвешенное скорректированных цен сравнимых объектов. При расчете весов учитываем два фактора достоверности: количество корректировок (отличий) и величину введенных поправок.

Поскольку объекты с наименьшим количеством корректировок являются наиболее близким аналогом, их достоверность наиболее высока. При увеличении количества корректировок (отличий) достоверность результата снижается. Исходя из теории математической статистики выбрана гиперболическая модель зависимости «вес - количество корректировок», то есть используем формулу: $K = 1/N$; где N – количество корректировок.

По мере увеличения величины корректировок достоверность результата также снижается. Скорректированная цена равна $СЦ = ЦА * K1 * K2 * \dots * Kп = ЦА * ВК$;

Где $K1, \dots, Kп$ = коэффициенты корректировки определяемые по формуле $Ki = (1 + |Pi|)$;

$|Pi|$ = абсолютное значение i-той поправки;

ЦА – цена продажи аналога на измеритель (1 кв. метр);

ВК = валовой коэффициент корректировки.

Соответственно, отбросив слагаемые высших порядков, относительная погрешность скорректированной цены составит: $dСЦ \approx dЦА * K1 * K2 * \dots * Kп = dЦА * ВК$.

Если цены продаж аналогов определены с равной степенью достоверности, имеем:

$dЦА = \text{const}$ или $dСЦ / ВК = \text{const}$.

Тогда для обеспечения наибольшей достоверности в качестве весов следует выбрать величину $1/ВК$.

Считая, что факторы количество корректировок и размер корректировок являются независимыми, получим: $\text{Вес} = 1/(N * ВК) = 1/(N * K1 * K2 * \dots * Kп)$.

Полученные веса должны быть пронормированы (то есть их сумма приведена к единице). Для чего каждый вес следует разделить на сумму весов всех сравнимых объектов.

Все расчеты запрограммированы и сведены в таблицы ниже.


Корректировка	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №3
Цена сравнимого объекта	42 814,00р.	59 376,00р.	40 942,00р.	64 237,00р.
Дата продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	42 814,00р.	59 376,00р.	40 942,00р.	64 237,00р.
Условия продажи	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная цена	37 248,18р.	51 657,12р.	35 619,54р.	55 886,19р.
Условия финансирования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	37 248,18р.	51 657,12р.	35 619,54р.	55 886,19р.
Удаленность от ближайшей станции метро	-6,1%	-6,1%	-25,6%	-25,6%
Скорректированная цена	34 976,04р.	48 506,04р.	26 500,94р.	41 579,33р.
Удаленность от центра города	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	34 976,04р.	48 506,04р.	26 500,94р.	41 579,33р.
Конструктивное решение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	34 976,04р.	48 506,04р.	26 500,94р.	41 579,33р.
Техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	34 976,04р.	48 506,04р.	26 500,94р.	41 579,33р.
Качество отделки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	34 976,04р.	48 506,04р.	26 500,94р.	41 579,33р.
Площадь	-5%	-11%	-4%	-13%
Скорректированная цена	33 227,24р.	43 170,37р.	25 440,90р.	36 174,01р.
Количество корректировок	3	3	3	3
Валовая корректировка	1,2589	1,3308	1,4761	1,6038
Вес	0,2648	0,2505	0,2258	0,2078
Сумма весов				0,9489
Нормированный вес	27,90%	26,40%	23,80%	21,90%
Вклад	9 271,63р.	11 394,99р.	6 054,47р.	7 923,10р.
Расчётная стоимость измерителя.	34 644,19р.			
Площадь, кв.м.	1877			
Стоимость объекта, руб. округленно	65 027 137,56р.			
Рыночная стоимость округленно. Руб.	65 027 000			

Нежилое здание: гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 344,2 кв.м., ивн № 030:011-1717, Лит 1Б, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/069/2010-094

Аналог 1

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_480.0_m_316576747

Часто посещаемые [m](#) Начальная страница <http://www.nikvrn.ru/s...>



Цена **17 000 000 руб.**

Агентство **ИНКОМ-Недвижимость**
 8 495 363-55-75 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито

Город **Московская область, Балашиха**
 Адрес **Северный мкр 57**


Продам производственное помещение 480 м²
 кн-0012992: Возможна ПОКУПКА в КРЕДИТ или в ЛИЗИНГ
 Московская область, Горьковское шоссе, 14 км от МКАД, г. Балашиха, мкр-н Северный, д. 57.
 Общая площадь 480 кв. метра. Одноэтажное здание, отдельный вход, возможен подъезд грузового транспорта, высота потолков:
 1-ый б

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_480.0_m_316576747

Аналог 2

https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_720_m_408980785

Часто посещаемые [m](#) Начальная страница <http://www.nikvrn.ru/s...>



Цена **18 000 000 руб.**

Агентство **Ирина**
 8 985 283-28-53 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито

Город **Московская область, Клин**
 Адрес **Ленинградское шоссе 88**

Продам производственное помещение 720 м²


Продажа производственного помещения (СОБСТВЕННОСТЬ ФИЗ. ЛИЦА) г. Клин Ленинградское ш. 88 . На территории бывшего завода ХИМВОЛОКНО. Здание 1909 года. Площадь застройки 719 кв.м. Строительный объем 3175 куб. м., производственная часть -551 кв. м. , служебная бытовая часть -168 кв.м. Фундамент бетонный, колонны из ж/бетона , стены и перегородки — кирпичные. Кровля —шифер. Пол-цемент 121 кв.м. плитка 364 кв. м. линолеум 99,4 кв.м. Полезная площадь 623,6 кв.м. Высота потолков -3,950 м. Здание находится в промышленной зоне г. Клин (территория комбината) Здание готово к производственному применению, имеется отопление, водопровод, вентиляция, электрические мощности без ограничений, имеется 3-и входа, 2-е душевых кабины. Установлена новая подстанция. В 10 м. от объекта проходит ТРАССА м-10 (Москва-Петербург) Стоимость объекта 500 тысяч долларов США. Земля (1020 м.кв.) оформляется, документы на собственность земли на оформлении!!! Собственник физ. лицо. В данное время помещение сдано в краткосрочную аренду. Ирина

https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_720_m_408980785

Аналог 3

https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_200_m_387438226

Часто посещаемые Начальная страница http://www.nikvrn.ru/s...



Цена **8 000 000 руб.**

Агентство **Юлия**
на Avito с июля 2014
8 926 151-10-60 [Написать сообщение](#)

[Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito](#)

Город **Московская область, Раменское**
Адрес **ул. Народное имяние д. 11а**

Продам производственное помещение 200 м²
Продается отдельно стоящее здание в г. Раменское, ул. Народное имяние, 210 кв. м.+земля 7 соток. свет, вода, тепло. Стоянка.

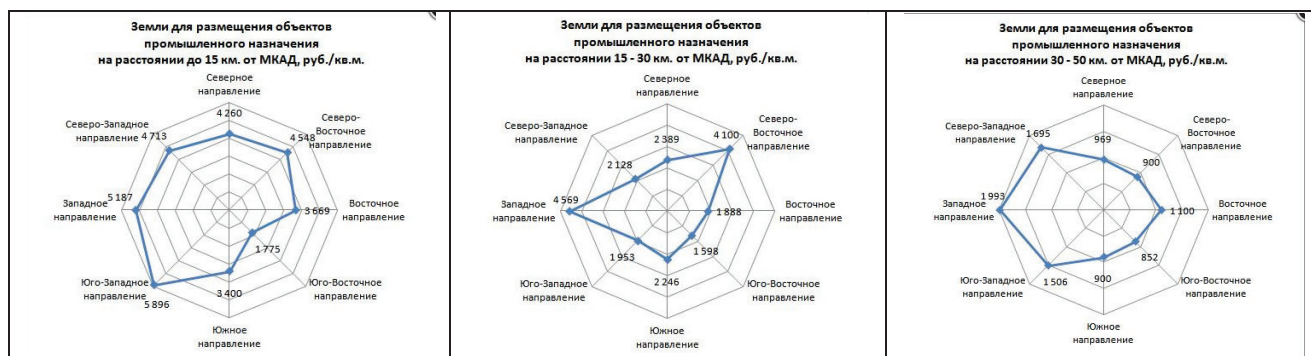
https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_200_m_387438226

Матрица продаж:

Характеристика	Объект оценки	Сравнимый объект № 1	Сравнимый объект № 2	Сравнимый объект № 3
Местоположение	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Округ	Домодедовский			
	Г. Домодедово	г. Балашиха	Г. Клин	Г. Раменское
Адрес	Ул. Текстильщиков, д.2г	Северный, д. 57	Ленинградское шоссе, д.88	ул. Народное имяние, д.11а
Шоссе	Каширское шоссе	Горьковское шоссе	Ленинградское шоссе	Новорязанское шоссе
Направление	Юго-восток	восток	север	Юго-восток
Расстояние от МКАД	18	14	66	28
Назначение	Гараж	производственное	производственное	производственное
Конструктивное решение	Отдельно стоящее 1-о этажное	Отдельно стоящее 1-о этажное	Отдельно стоящее 1-о этажное	Отдельно стоящее 1-о этажное
Группа капитальности	1-2	1-2	1-2	1-2
Благоустройство	Огороженная территория, охрана, паркинг	Огороженная территория, охрана, паркинг	Огороженная территория, охрана, паркинг	Огороженная территория, охрана, паркинг
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Балл состояния конструктивных элементов (5)	4	4	4	4
Инженерные системы	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций
Условия продажи	рыночные	предложение	предложение	предложение
Дата продажи	03.11.2014г.	03.11.2014г.	03.11.2014г.	03.11.2014г.
Цена продажи, руб.	?	17 000 000	18 000 000	8 000 000
Площадь, кв.м.	344,2	480	720	200
Земельный участок, кв.м.		960	1020	700
Цена ЗУ 1 кв.м.*		3669	969	1598
Стоимость ЗУ, руб.		3 522 240	988 380	1 118 600
Стоимость здания, руб. без стоимости ЗУ		13 477 760	17 011 620	6 881 400
Цена 1 кв.м. здания		28 079	23 627	34 407
Скидка на торг		возможна	возможна	возможна

Источник информации		https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_480.0_m_316576747	https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_720_m_408980785	https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_200_m_387438226
---------------------	--	---	---	---

*



Объяснение корректировок

ДАТА ПРОДАЖИ. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравнимого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени.

Объекты-аналоги предлагаются к продаже практически в одно и то же время. Корректировка отсутствует.

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ.

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. Следует отметить, что мы анализировали рынок предложений на продажу. Среднестатистически считается, что предложения таких объектов от стоимости в продаже отличаются на 5...15 %.

http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf - Windows Internet Explorer

http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf

Ибранкос http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf

Русская Служба Оценки

Показатель	Значение
Верхняя граница	0,143
Медиана	0,120
Стандартное отклонение	0,085
Размах	0,450

Средние значения скидок на торг в разрезе сегментов и размеров рынка представлены в нижеследующей таблице.

Табл. 4. Рекомендуемые значения скидки на торг, %

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилые объекты		Торговая		Офисная		Производственная и складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
более 500	8%	11%	13%	15%	14%	15%	13%	15%	15%
250 - 500	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%
менее 250	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%

Полученные результаты, с одной стороны, подтверждают выводы, сделанные ранее. Например, скидки по аренде несколько меньше соответствующих скидок при сделках купли-продажи. Аналогичная картина наблюдалась и в предыдущем исследовании.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ. Предусматривается оплата всех объектов денежными средствами покупателей. Корректировка отсутствует.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.

Объект оценки и объекты аналоги расположены на различном расстоянии от Москвы, что влияет на стоимость объектов недвижимости, т.е. расположены в различных по инвестиционной привлекательности районах. Одним из основных из критериев является удаленность от МКАД.

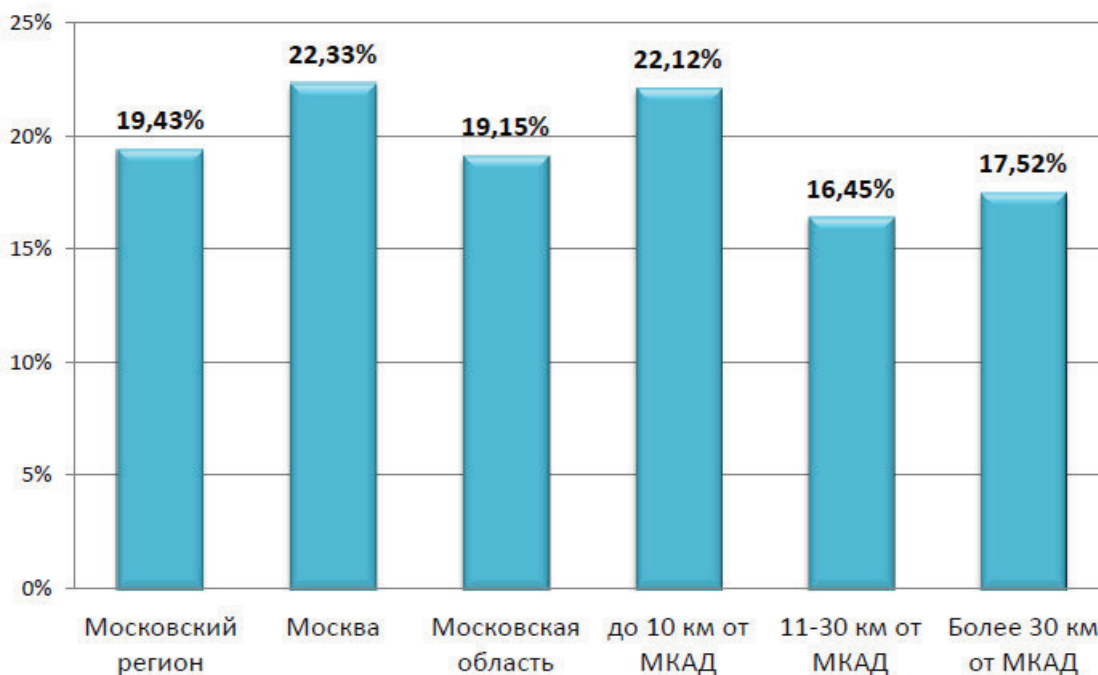
Корректировку определим на основании аналитических материалов компании NSKA Investment Management в зависимости от доходности объектов недвижимости.

СРЕДНЕГОДОВАЯ ДОХОДНОСТЬ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

На основе базы данных по 1 300 новостройкам Москвы и Московской области компанией НСКА был проведен анализ среднегодовой доходности за период 2010-2013 гг. Анализ проводился на основе динамики цен, обновляемой каждые 2 месяца, в строящихся объектах на соответствующих этапах строительства.

Как видно из графиков, доходность в Москве и Московской области составляет 22,33% и 19,15%, соответственно. По удаленности от МКАД новостройки были разделены на 3 основных категории: до 10 км, 11-30 км, более 30 км. Соответствующие доходности составляют 22,12%, 16,45% и 17,52%. Общая средняя доходность в Московском регионе составила 19,43% в год.

Среднегодовая доходность по новостройкам в Московском регионе в 2010-2013 гг.



Характеристика	Объект оценки	Сравнимый объект № 1	Сравнимый объект № 2	Сравнимый объект № 3
Местоположение	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Округ	Домодедовский			
	Г. Домодедово	г. Балашиха	Г. Клин	Г. Раменское
Адрес	Ул. Текстильщиков, д.2г	Северный, д. 57	Ленинградское шоссе, д.88	ул. Народное имяние, д.11а
Шоссе	Каширское шоссе	Горьковское шоссе	Ленинградское шоссе	Новорязанское шоссе
Направление	Юго-восток	восток	север	Юго-восток
Расстояние от МКАД	18	14	66	28
Среднегодовая доходность	16,45%	16,45%	17,52%	16,45%
Корректировка (Ca-Ca)/Ca		0%	-6,1%	0%

КОРРЕКТИРОВКА НА ГРУППУ КАПИТАЛЬНОСТИ.

Все объекты 1-2 группы капитальности – корректировка не вводилась.

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ. Аналоги как и объект оценки относятся к производственным зданием класса Д. Корректировка не вводилась.

ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ.

Техническое состояние и качество отделки определено по 5-и бальной системе в соответствии со шкалой определения физического износа короткоживущих элементов.

Техническое состояние	Физический износ, %	Балл состояния
Хорошее	0 – 20	5
Удовлетворительное	21 – 40	4
Неудовлетворительное	41 – 60	3
Ветхое	61 – 80	2
Под снос	81 – 100	1

Все объекты в хорошем состоянии, корректировка не вводилась.

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ.

Все объекты отдельно стоящие здания. Корректировка не вводилась.

ПЛОЩАДЬ. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. При определении корректировки на общую площадь оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2014 год под редакцией Яскевича Е.Е.

Зависимость стоимости объекта от его общей площади описывается уравнением $РСк = 21060 - 1550 * \ln(\text{Площадь})$

Параметры корректировок	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Площадь, кв.м.	344,2	480	720	200
	21 060,00	21 060,00	21 060,00	21 060,00
	1 550,00	1 550,00	1 550,00	1 550,00
Ln (Площадь ЗУ)	5,84	6,17	6,58	5,30
РСк	12 006,10	11 490,63	10 862,16	12 847,61
(Co-Ca)/Ca		0,04	0,11	- 0,07
Корректировка, %		4%	11%	-7%

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ИЗМЕРИТЕЛЯ.

Стоимость измерителя для оцениваемого объекта определим как средневзвешенное скорректированных цен сравнимых объектов. При расчете весов учитываем два фактора достоверности: количество корректировок (отличий) и величину введенных поправок.

Поскольку объекты с наименьшим количеством корректировок являются наиболее близким аналогом, их достоверность наиболее высока. При увеличении количества корректировок (отличий) достоверность результата снижается. Исходя из теории математической статистики выбрана гиперболическая модель зависимости «вес - количество корректировок», то есть используем формулу: $K = 1/N$; где N – количество корректировок.

По мере увеличения величины корректировок достоверность результата также снижается. Скорректированная цена равна $СЦ = ЦА * K1 * K2 * \dots * Kп = ЦА * ВК$;

Где $K1, \dots, Kп$ = коэффициенты корректировки определяемые по формуле $Ki = (1 + |Pi|)$;

$|Pi|$ = абсолютное значение i-той поправки;

ЦА – цена продажи аналога на измеритель (1 кв. метр);

ВК = валовой коэффициент корректировки.

Соответственно, отбросив слагаемые высших порядков, относительная погрешность скорректированной цены составит: $dСЦ \approx dЦА * K1 * K2 * \dots * Kп = dЦА * ВК$.

Если цены продаж аналогов определены с равной степенью достоверности, имеем:

$dЦА = \text{const}$ или $dСЦ / ВК = \text{const}$.

Тогда для обеспечения наибольшей достоверности в качестве весов следует выбрать величину $1/ВК$.

Считая, что факторы количество корректировок и размер корректировок являются независимыми, получим: $\text{Вес} = 1/(N * ВК) = 1/(N * K1 * K2 * \dots * Kп)$.

Полученные веса должны быть пронормированы (то есть их сумма приведена к единице). Для чего каждый вес следует разделить на сумму весов всех сравнимых объектов.

Все расчеты запрограммированы и сведены в таблицы ниже.

Корректировка	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена сравнимого объекта	28 079,00р.	23 627,00р.	34 407,00р.
Дата продажи	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	28 079,00р.	23 627,00р.	34 407,00р.
Условия продажи	-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная цена	24 428,73р.	20 555,49р.	29 934,09р.
Условия финансирования	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	24 428,73р.	20 555,49р.	29 934,09р.
Удаленность от ближайшей станции метро	0,0%	-6,1%	0,0%
Скорректированная цена	24 428,73р.	19 301,61р.	29 934,09р.
Удаленность от центра города	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	24 428,73р.	19 301,61р.	29 934,09р.
Конструктивное решение	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	24 428,73р.	19 301,61р.	29 934,09р.
Техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	24 428,73р.	19 301,61р.	29 934,09р.
Качество отделки	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	24 428,73р.	19 301,61р.	29 934,09р.
Площадь	4%	11%	-7%
Скорректированная цена	25 405,88р.	21 424,78р.	27 838,70р.
Количество корректировок	2	3	2
Валовая корректировка	1,1752	1,3308	1,2091
Вес	0,4255	0,2505	0,4135
Сумма весов			1,0895
Нормированный вес	39,05%	22,99%	37,96%
Вклад	9 921,55р.	4 925,67р.	10 566,81р.
Расчётная стоимость измерителя.	25 414,04р.		
Площадь, кв.м.	344,2		
Стоимость объекта, руб. округленно	8 747 511,62р.		
Рыночная стоимость округленно. Руб.	8 748 000,00р.		

ВЫВОДЫ:

рыночная стоимость имущества определенная по сравнительному подходу по состоянию на 03 ноября 2014 года составляет:

Наименование	Рыночная стоимость определенная в рамках сравнительного подхода, руб.
Нежилое здание: "Административно-бытовое здание", назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 1877 кв.м., инв № 030:011-1717, Лит 2Б1, 2Б2, 2Б3, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/013/2010-353	65 027 000
Нежилое здание: гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 344,2 кв.м., инв № 030:011-1717, Лит 1Б, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/069/2010-094	8 748 000
Земельный участок для размещения производственной базы, категория земель: земли поселений, общая площадь 8100 кв.м. Адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г.. Кадастровый № 50:28:001 04 50:0002	27 924 000
Итого:	101 699 000

ОЦЕНКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход основывается на определении текущей стоимости объекта оценки как совокупности будущих доходов от его использования.

Согласно ФСО №1 п. 21 - Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Исходя из принципа замещения принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса равен экономии на аренде, т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду. В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или анализа дисконтированных потоков наличности.

Так как в основе метода капитализации дохода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продаж после окончания владения.

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возратить вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств. В соответствии с этим, возврат вложенных инвестиций будет складываться из возврата вложенного капитала и получения дохода на капитал.

Доходы от владения недвижимостью могут поступать в следующем виде:

- текущих и будущих денежных поступлений (в т.ч. периодических платежей);
- текущей и будущей экономии на налогах;
- доходов от прироста стоимости недвижимости, получаемых от продажи этой недвижимости в будущем и/или при ее залоге под кредит;
- налоговых сбережений от продажи, обмена или дарения этого имущества в будущем;
- других возможных денежных поступлений.

Расчет доходов

При использовании доходного метода оценки недвижимости анализ доходов и расходов обычно проводят в следующей последовательности:

1. Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от недвижимости при ее 100%-ной загрузке, без учета всех потерь и расходов.

2. Действительный (эффективный) валовой доход – потенциальный валовой доход за вычетом скидок на простой и неполучение платежей.

3. Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧЭД) – действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов, но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

4. Поток денежных средств до уплаты налогов – ЧЭД за вычетом псевдо расходов: амортизации (т.к. не является расходом, а, наоборот, служит для уменьшения налогооблагаемой прибыли) и расходов по обслуживанию кредита (т.к. эти прибыли увеличивают стоимость прав инвестора).

5. Поток денежных средств после выплаты налогов – сумма денежных средств, которую ежегодно получает собственник после вычета всех денежных выплат.

За показатели дохода обычно принимают или ЧЭД или поток денежных средств после уплаты налогов.

Расчет расходов

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются *операционными расходами*.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы, или издержки;
- условно-переменные, или эксплуатационные расходы;
- расходы на замещение, или резервы.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

К расходам на замещение относят амортизационные отчисления в счет расходов, которые либо имеют место один-два раза за несколько лет или сильно варьируются от года к году.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежных потоков

При использовании данного метода на первом этапе составляется прогноз ожидаемых в будущем доходов от сдачи оцениваемого имущества в аренду за предполагаемый период владения объектом, то есть за время в течении которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости.

Анализ арендных отношений является основой для прогнозирования доходов от недвижимости. Для чего Оценщиком собирается и анализируется вся доступная ретроспективная и текущая информация по арендным договорам.

Период, в течение которого предполагается, что денежный поток станет равномерным или будет характеризоваться стабильным темпом роста, называется прогнозным. Как правило, в практике он принимается равным трем, четырем или пяти годам. Следующий за прогнозным период чаще всего называется постпрогноznым. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и обеспечения качественного управления объектом. После этого прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения им (на границе прогнозного и постпрогноznого периода) – так называемая стоимость реверсии (стоимость перепродажи объекта или остаточная стоимость).

На последнем этапе спрогноznированные доходы и реверсия приводятся к текущей стоимости посредством процедуры дисконтирования. Фактически анализ дисконтированного денежного потока предполагает использование операции дисконтирования как способа капитализации ожидаемых будущих доходов с их приведением к текущей стоимости.

Применение метода дисконтированных денежных потоков (ДДП) требует наличия следующей информации:

- ◆ о величине и динамике будущих доходов;
- ◆ о времени (периодичности) получения этих доходов;
- ◆ о величине стоимости актива или изменении стоимости в конце прогноznого периода, определяемого прогнозируемым периодом времени владения активом;

♦ о значениях ставок дохода на капиталовложения (ставки дисконтирования, нормы прибыли);

♦ об уровне риска, характерного для инвестирования в аналогичные активы.

Прогнозирование будущих доходов осуществляется на основе данных о текущих доходах, ретроспективной информации о доходах, предполагаемых или планируемых капиталовложениях в техническое перевооружение или ремонты, а также учитывает влияние на получение дохода рыночных факторов. В итоге оценщик должен определить тенденции в изменении будущих доходов за рассматриваемый им прогнозный период. Обычно прогноз заключается в определении годового темпа роста (снижения) дохода относительно его текущего значения. Считается, что вероятность ошибки в прогнозе дохода тем более вероятна, чем короче период владения объектом. То же самое относится и к прогнозу предполагаемой цены продажи в конце периода владения (в постпрогнозный период): чем продолжительнее период владения объектом, тем любая ошибка в прогнозе меньше влияет на величину текущей стоимости. Исходя из сложившейся практики оценки, чаще всего продолжительность данного периода (то есть интервала времени, необходимого для стабилизации показателей доходности объекта) принимается в диапазоне от 3 до 5 лет.

В общем виде формула для расчета стоимости объекта оценки на основе метода дисконтированных денежных потоков представлена следующим образом:

$$V = \sum_{l=1}^n \frac{NOI}{(1+i)^l} + \frac{FV}{(1+i)^n}$$

где V – стоимость объекта, руб.;

NOI – величина ожидаемого чистого операционного годового дохода.

i – ставка дисконтирования;

FV – цена перепродажи недвижимости в конце периода владения объектом (стоимость реверсии);

n – период владения объектом;

l – номер платежного периода.

Таким образом, стоимость недвижимости определяется как сумма текущих стоимостей доходов за каждый период и текущей стоимости реверсии, рассчитанных по соответствующей ставке (ставке дисконтирования).

По аналогии с коэффициентом капитализации, ставка дисконтирования i по своей сути является нормой отдачи на инвестиции, то есть эта величина характеризует доходность вложения финансовых ресурсов в недвижимость. Однако, в отличие от коэффициента капитализации учитывает весь совокупный доход (доход на инвестиции и доход от изменения стоимости актива), приводя в соответствие по факторам времени и риска первоначальные инвестиции и ожидаемый экономический эффект.

Ставка дисконтирования – это коэффициент, который используется для определения текущей стоимости ожидаемых в будущем денежных потоков. Ставка дисконтирования является показателем ожидаемой нормы прибыли по доступным альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимыми рисками. Определение значения этой величины представляет собой наиболее сложную проблему процедуры оценки с применением метода ДДП.

В практике оценочной деятельности наиболее популярны следующие три метода расчета ставки дисконтирования:

○ Метод кумулятивного построения. Суть метода заключается в прибавлении к безрисковой ставке дохода процентных составляющих (премий), отражающих дополнительные риски, присущие данному инвестиционному решению.

○ Метод рыночного анализа (иногда его называют методом выделения) считается наиболее корректным методом, так как напрямую учитывает мнение и предпочтения инвесторов посредством их опроса или анализа реальных сделок. Данный метод целесообразно применять, когда во время владения объектом отсутствуют промежуточные капиталовложения, которые приводят к смене знака денежного потока.

○ Метод инвестиционной группы применим, когда привлечение заемного капитала для инвестиций в недвижимость типично, известны среднерыночные условия кредитных

соглашений, особенно в отношении доли заемных средств t и ставки процента If , а также известны в качестве самостоятельных показателей среднерыночные значения ставок отдачи на собственные средства инвесторов.

Метод прямой капитализации

Основным условием применения метода прямой капитализации является постоянство или незначительное стабильное изменение (рост или снижение) денежного потока в течение продолжительного периода времени.

При использовании данного метода на первом этапе составляется прогноз ожидаемых доходов от сдачи оцениваемого имущества в аренду за единичный период времени (за 1 год) на основе ретроспективных и текущих данных о состоянии рынка недвижимости. Для определения величины чистого операционного дохода арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и обеспечения качественного управления объектом.

Следующим этапом расчета является определение значения ставки капитализации.

Ставка капитализации (коэффициент капитализации) отражает норму доходности, которую желает получить инвестор, вкладывая деньги в объект недвижимости. С математической точки зрения ставка капитализации – это норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости стабильных денежных потоков на определенный момент времени.

В общем случае ставка капитализации, используемая в терминологии оценки недвижимости, формируется из двух составляющих:

- дохода на капитал (ставки дохода на инвестиции, то есть на вложенные денежные средства);
- возврата капитала (процента, выплачиваемого за использование заемными денежными средствами).

Как и любая ставка дохода, ставка капитализации, прежде всего, отражает риски, которым подвергаются средства, вкладываемые в данный актив. Доходы, которые приносит недвижимость, должны удовлетворять двум группам экономических интересов: физические интересы (возможность владения, пользования и распоряжения земельными участками и улучшениями) и финансовые интересы (эксплуатация собственного капитала и привлечение, при необходимости, заемного капитала). В частности, финансовые интересы отражают естественную экономическую ситуацию, когда, например, для приобретения актива в виде недвижимости привлекаются заемные средства.

Основные методы расчета ставки капитализации:

○ Метод кумулятивного построения основан на сопоставлении доходности и рисков доступных альтернативных инвестиций. Доход, приносимый объектом недвижимости за период, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной, должен быть достаточным, чтобы возместить затраты на приобретение объекта и обеспечить собственнику доход, учитывающий риски, связанные с владением недвижимостью.

○ Метод анализа рыночных аналогов – расчет ставки капитализации на основе сопоставления цен продажи и доходности аналогичных объектов недвижимости. Данный метод может применяться только в условиях развитого и информативного рынка.

○ Метод связанных инвестиций (по финансовым компонентам) используется, если для приобретения недвижимости привлекается как собственный, так и заемный капитал. Величина ставки капитализации учитывает интересы собственного и заемного капитала.

○ Метод связанных инвестиций (по физическим компонентам) аналогичен методу связанных инвестиций по финансовым компонентам. В этом случае общая ставка капитализации определяется как средневзвешенная величина между ставкой капитализации для земли и ставкой капитализации для улучшений.

○ Метод Инвуда предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли на инвестиции. Этот метод используется для доходов в виде постоянного аннуитета.

○ Метод Хоскольда предполагает, что инвестор не располагает доступными вариантами для реинвестирования по ставке, равной ставке на первоначальные инвестиции.

Приобретая актив с существенно большей доходностью по сравнению с другими возможностями, инвестор осознает риск, которому подвержены его вложения. Чтобы обезопасить возврат своих средств, он формирует фонд возмещения, реинвестируя по минимальной из возможных ставок (допущение Хоскольда — фонд возмещения формируется по безрисковой ставке).

○ При долевым изменении стоимости норма возврата учитывает частичное возмещение, или компенсацию, первоначальной стоимости с учетом допущения относительно способа компенсации.

Стоимость недвижимости при использовании данного метода рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_o}$$

где V – стоимость объекта, руб.;

NOI – величина ожидаемого чистого операционного годового дохода.

RO – величина ставки капитализации.

При сравнении содержания двух рассмотренных выше методов можно сделать следующий вывод: фактически метод прямой капитализации может рассматриваться как частный случай метода дисконтированных денежных потоков, который соответствует условию равномерности чистого денежного потока как в прогнозном, так и постпрогнозном периодах.

Выбор метода оценки имущества в составе доходного подхода определяется целями и задачами оценки, а также особенностями исходных данных, которыми располагают Оценщики.

Обоснование выбора метода оценки в составе доходного подхода

В настоящем отчете в рамках доходного подхода проводится оценка зданий с применением метода дисконтированных денежных потоков. Применение этого метода связано с тем, что доходные и расходные потоки прогнозируются разновеликими в рамках периода прогнозирования.

Вывод: Таким образом, в данном случае для проведения оценки должен быть применен метод дисконтирования.

Анализ доходов и расходов

Расчет арендной платы

В результате анализа рынка, выявлены факты аренды помещений, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Данная арендная ставка является «чистой», то есть предусматривает погашение коммунальных расходов и текущий ремонт за счёт арендатора.

Аренднопригодная площадь Административно-бытового корпуса составляет 1396,3 кв.м. (согласно экспликации здания)

Аренднопригодная площадь гаража составляет 344,2 кв.м.

Нежилое здание: "Административно-бытовое здание", назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 1877 кв.м., инв № 030:011-1717, Лит 2Б1, 2Б2, 2Б3, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/013/2010-353

Аналог 1

Аренда офиса Каширское шоссе, Домодедово. 17-257 кв.м

№ лота 15128	Аренда офиса иные офисные помещения	17 — 257 кв.м.	800 руб.кв.м./мес.	Оставить заявку
------------------------	--	----------------	--------------------	------------------------

Добавить в блокнот

Аренда офиса Каширское шоссе, Домодедово, 10 км от МКАД. Площадь 17-257 кв.м. Новое административное здание. Возможна сдача в аренду кабинетами, 17-40 кв.м. 3 этаж - 181 кв.м (8 кабинетов). 4 этаж - 257 кв.м (9 кабинетов). Выполнен евроремонт. Пластиковые окна, потолки "армстронг". С/у на этаже. Телефония, интернет. Парковка.

Цена - 800 руб. кв.м/мес, вкл. НДС и комм. платежи.

<http://www.akrus.ru/arenda/office/ofisy/14477.html>

Аналог 2

АЙСРООС
УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Карта сайта
(495)723-10-76
(495)780-03-66
info@iceroos.ru

Главная Проекты Объекты Контакты

Гостинично-офисный комплекс «Пихтовый»

Гостинично-офисный комплекс «Пихтовый» расположен в зеленой зоне микрорайона Авиационный в окружении леса и свежего воздуха.

Площади и цены

Возможна аренда офисов различной конфигурации: отдельные помещения, блоки, этажи или корпус целиком. Цены зависят от площади помещений.
Минимальная площадь офиса — 21 м², максимальная — отдельный корпус целиком, общая площадь 750 м².

Офисы и блоки	от 21 до 34 м ² , блоки до 90 м ²	1000 руб./м ²
Блоки свыше 90м ²	от 90 до 200 м ²	850 руб./м ²
Этаж	236 м ²	750 руб./м ²
Корпус	750 м ²	500 руб./м ²

Фотографии:


http://iceroos.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=77&Itemid=90&_openstat=ZGlyZWN0LnlhbmRleC5ydTszMTYwMTUyOzE5Mzk5NjYyO3lhbmRleC5ydTpwcmVtaXVt&yclid=5808163473630586094

Аналог 3

www.rosreal.ru/Domododovo/kommercheskaja/arenda

Часто посещаемые Начальная страница http://www.nikvm.ru/s...

16.10.2014 17:46:26



Сдам в аренду коммерческую недвижимость в Домодедово
мкр. Северный, Советская ул.

Общая площадь: **196.8 кв.м.** Вид сделки: **аренда** Комфорт-класс
Цена за кв.м. в месяц: **1 000 руб.**

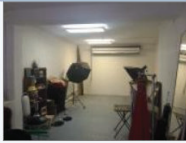
Сдам в аренду нежилое помещение на длительный срок, свободного назначения, отдельный вход, рядом парковка, цокольный этаж, находится в центральной части г.Домодедово, возможен торг....

<http://www.rosreal.ru/Domododovo/kommercheskaja/arenda>

Аналог 4

www.rosreal.ru/Domododovo/kommercheskaja/arenda

Часто посещаемые Начальная страница http://www.nikvm.ru/s...



Сдам в аренду офис в Домодедово
мкр. Северный, Каширское ш.

Общая площадь: **72 кв.м.** Вид сделки: **аренда** Эконом-класс
Предлагает: Инвестиционная компания «Северо-Запад»
Цена за кв.м. в месяц: **900 руб.**


Сдается в аренду офис - 72 кв.м., на 1 этаже 2 этажного административного здания, расположенного на территории многофункционального комплекса общей площадью 13637 кв.м. на въезде в г. Домодедово со стороны трассы М4. Наличие подъезда, парковки и погр...

<http://www.rosreal.ru/Domododovo/kommercheskaja/arenda>

Аналог 5

www.rosreal.ru/Domododovo/kommercheskaja/arenda

Часто посещаемые Начальная страница http://www.nikvm.ru/s...



Сдам в аренду офис в Домодедово
мкр. Северный, Каширское ш.

Общая площадь: **750 кв.м.** Вид сделки: **аренда** Эконом-класс
Предлагает: Инвестиционная компания «Северо-Запад»
Цена за кв.м. в месяц: **800 руб.**

Сдается в аренду офисный блок 750 кв.м., расположенный в многофункциональном комплексе общей площадью 13637 кв.м. на въезде в г. Домодедово со стороны трассы М4. Кабинетная нарезка, отдельный вход, сан. узел, душевая, парковка и погрузочно-разгрузочн...

<http://www.rosreal.ru/Domododovo/kommercheskaja/arenda>

Сопоставление сдаваемых в аренду аналогов

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог №2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		http://www.akrus.ru/arenda/office/ofisy/14477.html	http://iceroos.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=77&Itemid=90&_openstat=ZGlyZWN0LnlhbmRleC5ydTszMTYwMTUyOzE5Mzk5NjYyO3lhbmRleC5ydTpwcmVtaXVt&yclid=5808163473630586094	http://www.rosreal.ru/Domododovo/kommercheskaja/arenda	http://www.rosreal.ru/Domododovo/kommercheskaja/arenda	http://www.rosreal.ru/Domododovo/kommercheskaja/arenda
Площадь, кв.м.	1396,3	17-257	21-75	196,8	72,0	750
Арендная ставка, руб./1 кв.м. в год	определяется	9 600	10 200	12 000	10 800	9 600
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		КОМИССИОН-	КОМИССИОН-	КОМИССИОН-	КОМИССИОН-	КОМИССИОН-

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог №2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
		ная	ная	ная	ная	ная
Дата сделки	03.11.2014	03.11.2014	03.11.2014	03.11.2014	03.11.2014	03.11.2014
Местонахождение	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Город	Г. Домодедово	Г. Домодедово	Г. Домодедово	Г. Домодедово	Г. Домодедово	Г. Домодедово
Адрес	Микрорайон Западный, Ул. Текстильщиков, д.2г	Каширское шоссе	микрорайона Авиационный	мкр. Северный, Советская ул.	мкр. Северный, Каширское ш.	мкр. Северный, Каширское ш.
Расстояние от МКАД	18	10	15	16	15	15
Тип недвижимости	Кабинетная планировка и офисными блоками	Офисный блок кабинетной планировки	Кабинетная планировка и офисными блоками	Кабинетная планировка и офисными блоками	Кабинетная планировка и офисными блоками	Кабинетная планировка и офисными блоками
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Балл состояние	5	5	5	5	5	5
Наличие дополнительных компонентов	парковка	парковка	парковка	парковка	парковка	парковка
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие коммуникаций	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии

В качестве информации о сделках с объектами оценщик опирается на публичные оферты, представленные в средствах массовой информации, о продаже объектов недвижимости с указанием существенных условий – цены и характеристик продаваемого имущества. Для более точного определения стоимости объекта оценки учитываются следующие экономические корректировки:

- право собственности;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- время продажи;
- уторговывание.

УТОРГОВЫВАНИЕ Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. Следует отметить, что мы анализировали рынок предложений на продажу. Среднестатистически считается, что предложения таких объектов от стоимости в продаже отличаются на 5...15 %.

http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf - Windows Internet Explorer

Ибранное

РС Русская Служба Оценки

Показатель	Значение
Верхняя граница	0,143
Медиана	0,120
Стандартное отклонение	0,085
Размах	0,450

Средние значения скидок на торг в разрезе сегментов и размеров рынка представлены в нижеследующей таблице.

Табл. 4. Рекомендуемые значения скидки на торг, %

Численность населенного пункта, тыс. чел	Жилые объекты		Торговая		Офисная		Производственная и складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
более 500	8%	11%	13%	15%	14%	15%	13%	15%	15%
250 - 500	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%
менее 250	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%

Полученные результаты, с одной стороны, подтверждают выводы, сделанные ранее. Например, скидки по аренде несколько меньше соответствующих скидок при сделках купли-продажи. Аналогичная картина наблюдалась и в предыдущем исследовании.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.

Все объекты, как объект оценки, так и аналоги, расположены в 15-30 км расстояния от МКАД. Корректировка не вводилась.

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ. Корректировка не вводилась.

КОРРЕКТИРОВКА НА КАПИТАЛЬНОСТЬ ЗДАНИЯ вносится для учета разницы в стоимости объектов, расположенных в зданиях с различными конструктивными элементами и проектировочными решениями, поскольку срок экономической жизни объекта напрямую связан с его группой капитальности, а, следовательно, определяет срок эксплуатации объекта. Величины данных корректировок вводятся на основе данных сборников УПВС. Корректировка равна 0 %, так как объект оценки и объекты аналоги представляют собой помещения одной группы капитальности и классности.

ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА является важным ценообразующим фактором для офисных и торговых помещений, для индустриальной недвижимости явно выраженной тенденции не выявлено. Корректировка равна 0 %.

ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ.

Техническое состояние и качество отделки определено по 5-и бальной системе в соответствии со шкалой определения физического износа короткоживущих элементов.

Техническое состояние	Физический износ, %	Балл состояния
Хорошее	0 - 20	5
Удовлетворительное	21 - 40	4
Неудовлетворительное	41 - 60	3
Ветхое	61 - 80	2
Под снос	81 - 100	1

Корректировка определена из расчета 10% за 1 балл.

КАЧЕСТВО ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ. Все объекты имеют характерную для производственных зданий класса Д отделку, т.е. качество отделки идентично. Корректировка не вводилась.

БЛАГОУСТРОЙСТВО. Корректировка не вводилась.

ПЛОЩАДЬ. Цена продажи 1 кв.м. зависит от площади объекта. Чаще всего средняя цена 1 кв.м. снижается при увеличении площади помещений, но в сегменте аренды производственно-складской, как и офисной недвижимости, чаще всего отмечается дробление имеющихся к аренде площадей в соответствии с потребностями арендаторов. Корректировка не вводилась.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ИЗМЕРИТЕЛЯ.

Стоимость измерителя для оцениваемого объекта определим как средневзвешенное скорректированных цен сравнимых объектов. При расчете весов учитываем два фактора достоверности: количество корректировок (отличий) и величину введенных поправок.

Поскольку объекты с наименьшим количеством корректировок являются наиболее близким аналогом, их достоверность наиболее высока. При увеличении количества корректировок (отличий) достоверность результата снижается. Исходя из теории математической статистики выбрана гиперболическая модель зависимости «вес - количество корректировок», то есть используем формулу: $K = 1/N$; где N – количество корректировок.

По мере увеличения величины корректировок достоверность результата также снижается. Скорректированная цена равна $СЦ = ЦА * K_1 * K_2 * \dots * K_n = ЦА * ВК$;

Где K_1, \dots, K_n = коэффициенты корректировки определяемые по формуле $K_i = 1/(1+|P_i|)$;

$|P_i|$ = абсолютное значение i-той поправки;

ЦА – цена продажи аналога на измеритель (1 кв. метр);

ВК = валовой коэффициент корректировки.

Соответственно, отбросив слагаемые высших порядков, относительная погрешность скорректированной цены составит: $dСЦ \approx dЦА * K_1 * K_2 * \dots * K_n = dЦА * ВК$.

Если цены продаж аналогов определены с равной степенью достоверности, имеем:

$dЦА = \text{const}$ или $dСЦ / ВК = \text{const}$.

Тогда для обеспечения наибольшей достоверности в качестве весов следует выбрать величину $1/ВК$.

Считая, что факторы количество корректировок и размер корректировок являются независимыми, получим: $\text{Вес} = 1/(N * ВК) = 1/(N * K_1 * K_2 * \dots * K_n)$.

Полученные веса должны быть пронормированы (то есть их сумма приведена к единице). Для чего каждый вес следует разделить на сумму весов всех сравнимых объектов.

Все расчеты запрограммированы и сведены в таблицу ниже:

Корректировка	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена сравнимого объекта	9 600,00р.	10 200,00р.	12 000,00р.	10 800,00р.	9 600,00р.
Дата продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	9 600,00р.	10 200,00р.	12 000,00р.	10 800,00р.	9 600,00р.
Условия продажи	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная цена	8 448,00р.	8 976,00р.	10 560,00р.	9 504,00р.	8 448,00р.
Условия финансирования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	8 448,00р.	8 976,00р.	10 560,00р.	9 504,00р.	8 448,00р.
Удаленность от МКАД	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	8 448,00р.	8 976,00р.	10 560,00р.	9 504,00р.	8 448,00р.
Удаленность от центра города	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	8 448,00р.	8 976,00р.	10 560,00р.	9 504,00р.	8 448,00р.
Конструктивное решение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	8 448,00р.	8 976,00р.	10 560,00р.	9 504,00р.	8 448,00р.
Техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	8 448,00р.	8 976,00р.	10 560,00р.	9 504,00р.	8 448,00р.
Качество отделки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	8 448,00р.	8 976,00р.	10 560,00р.	9 504,00р.	8 448,00р.
Площадь	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	8 448,00р.	8 976,00р.	10 560,00р.	9 504,00р.	8 448,00р.
Количество корректировок	1	1	1	1	1
Валовая корректировка	1,1200	1,1200	1,1200	1,1200	1,1200
Вес	0,8929	0,8929	0,8929	0,8929	0,8929
Сумма весов					4,4643
Нормированный вес	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Вклад	1 689,60р.	1 795,20р.	2 112,00р.	1 900,80р.	1 689,60р.
Расчётная стоимость измерителя, руб.	9 187,20р.				
Без НДС 18%	7 785,76				

Нежилое здание: гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 344,2 кв.м., ивн № 030:011-1717, Лит 1Б, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/069/2010-094

Аналог 1

http://www.incom.ru/rent-realty/commercesell/1219619/ Арендовать коммерческу... x

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

hp

Рекомендуемые узлы Коллекция веб-фрагм... Банк АВАНГАРД

Аренда склада - г. Домодедово, Каширское шоссе, 20 км от МКАД, улица Промышленная

Лот №: кн-0012906

Тип помещения: Склад, другого и свободного назначения

Район: Домодедовский р-н

Населённый пункт: Домодедово г

Шоссе: Каширское ш.

Расстояние от МКАД: 20 км

Этажность: 1




Тип дома: Нежилое

Деление площади: 185 - 427 кв.м

Общая площадь: 427 кв.м

Цена за кв.м. в год: **5,40 тыс. руб.**

РАЗНИЦА МЕЖДУ АРЕНДУЕМОЙ И СОБСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ **15%** В МЕСЯЦ

Дополнительная информация

СКЛАДЫ в АРЕНДУ

Каширское шоссе, 20 км от МКАД, г. Домодедово, ул. Промышленная.

http://www.incom.ru/rent-realty/commercesell/1219619/
Аналог 2

http://www.incom.ru/rent-realty/commercesell/1242091/ Арендовать коммерческу... x

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

hp

Рекомендуемые узлы Коллекция веб-фрагм... Банк АВАНГАРД

Аренда производственного помещения - г. Пушкино, Ярославское шоссе, 15 км от МКАД, улица Рабочая

Лот №: кн-0013250

Тип помещения: Производство, склад

Населённый пункт: Пушкино г

Шоссе: Ярославское ш.

Расстояние от МКАД: 15 км

Этажность: 2






Тип дома: Нежилое

Деление площади: 283 - 1370 кв.м

Общая площадь: 1370 кв.м

Цена за кв.м. в год: **5,40 тыс. руб.**

РАЗНИЦА МЕЖДУ АРЕНДУЕМОЙ И СОБСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ **15%** В МЕСЯЦ

Дополнительная информация

ПРОИЗВОДСТВО и СКЛАД в АРЕНДУ

Московская область, от МКАД 15 км, Ярославское шоссе, г. Пушкино, мкр-н Мамонтовка, ул. Рабочая д.1.

http://www.incom.ru/rent-realty/commercesell/1242091/

Аналог 3

www.rosreal.ru/poisk.php

Часто посещаемые Начальная страница http://www.nikvm.ru/s...

Сдам в аренду производственный цех / база в Пушкинском районе
Пушкино

Общая площадь: **350 кв.м.** Вид сделки: **аренда** Эконом-класс
Предлагает: Агентство недвижимости «МосОблАренда» Цена за кв.м. в год: **3 960 руб.**

Предлагаю в аренду 350 кв.м. в Пушкинском районе. 20 км от МКАД. Огороженная и охраняемая территория. Капитальное каменное здание. Отопленное. Потолок – 6 метров. Отдельные большие ворота. Помещение имеет офис порядка 80 кв.м. Арендная ставка 3960 р...

<http://www.rosreal.ru/poisk.php>

Сопоставление сдаваемых в аренду аналогов

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог №2	Аналог № 3
Источник информации		http://www.incom.ru/rent-realty/commercesell/1219619/	http://www.incom.ru/rent-realty/commercesell/1242091/	http://www.rosreal.ru/poisk.php
Площадь, кв.м.	344,2	480	283 - 1370 кв.м	350
Арендная ставка, руб./1 кв.м. в год	определяется	5400	5400	3960
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		комиссионная	комиссионная	комиссионная
Дата сделки	03.11.2014	03.11.2014	03.11.2014	03.11.2014
Местонахождение	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Город	Г. Домодедово	Г. Домодедово	Г. Пушкина	Пушкинский район
Адрес	Микрорайон Западный, Ул. Текстильщиков, д.2г	Ул. Промышленная	Ярославское шоссе	-
Расстояние от МКАД	18	20	15	20
Тип недвижимости	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Балл состояние	4	4	4	4
Наличие дополнительных компонентов	парковка	парковка	парковка	парковка
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие коммуникаций	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии

В качестве информации о сделках с объектами оценщик опирается на публичные оферты, представленные в средствах массовой информации, о продаже объектов недвижимости с указанием существенных условий — цены и характеристик продаваемого имущества. Для более точного определения стоимости объекта оценки учитываются следующие экономические корректировки:

- право собственности;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- время продажи;
- уторговывание.

УТОРГОВЫВАНИЕ Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. Следует отметить, что мы анализировали рынок предложений на продажу. Среднестатистически считается, что предложения таких объектов от стоимости в продаже отличаются на 5...15 %.

http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf - Windows Internet Explorer

http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf

История

http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf

РС Русская Служба Оценки

Показатель	Значение
Верхняя граница	0,143
Медиана	0,120
Стандартное отклонение	0,085
Размах	0,450

Средние значения скидок на торг в разрезе сегментов и размеров рынка представлены в нижеследующей таблице.

Табл. 4. Рекомендуемые значения скидки на торг, %

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилые объекты		Торговая		Офисная		Производственная и складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
более 500	8%	11%	13%	15%	14%	15%	13%	15%	15%
250 - 500	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%
менее 250	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%

Полученные результаты, с одной стороны, подтверждают выводы, сделанные ранее. Например, скидки по аренде несколько меньше соответствующих скидок при сделках купли-продажи. Аналогичная картина наблюдалась и в предыдущем исследовании.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.

Все объекты, как объект оценки, так и аналоги, расположены в 15-30 км расстояния от МКАД. Корректировка не вводилась.

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ. Корректировка не вводилась.

КОРРЕКТИРОВКА НА КАПИТАЛЬНОСТЬ ЗДАНИЯ вносится для учета разницы в стоимости объектов, расположенных в зданиях с различными конструктивными элементами и проектировочными решениями, поскольку срок экономической жизни объекта напрямую связан с его группой капитальности, а, следовательно, определяет срок эксплуатации объекта. Величины данных корректировок вводятся на основе данных сборников УПВС. Корректировка равна 0 %, так как объект оценки и объекты аналоги представляют собой помещения одной группы капитальности и классности.

ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ.

Техническое состояние и качество отделки определено по 5-и бальной системе в соответствии со шкалой определения физического износа короткоживущих элементов.

Техническое состояние	Физический износ, %	Балл состояния
Хорошее	0 - 20	5
Удовлетворительное	21 - 40	4
Неудовлетворительное	41 - 60	3
Ветхое	61 - 80	2
Под снос	81 - 100	1

Корректировка определена из расчета 10% за 1 балл.

КАЧЕСТВО ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ. Все объекты имеют характерную для производственно-складских зданий класса Д отделку, т.е. качество отделки идентично. Корректировка не вводилась.

БЛАГОУСТРОЙСТВО. Корректировка не вводилась.

ПЛОЩАДЬ. Цена продажи 1 кв.м. зависит от площади объекта. Чаще всего средняя цена 1 кв.м. снижается при увеличении площади помещений, но в сегменте аренды офисной недвижимости, чаще всего отмечается дробление имеющихся к аренде площадей в соответствии с потребностями арендаторов. Корректировка не вводилась.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ИЗМЕРИТЕЛЯ.

Стоимость измерителя для оцениваемого объекта определим как средневзвешенное скорректированных цен сравнимых объектов. При расчете весов учитываем два фактора достоверности: количество корректировок (отличий) и величину введенных поправок.

Поскольку объекты с наименьшим количеством корректировок являются наиболее близким аналогом, их достоверность наиболее высока. При увеличении количества корректировок (отличий) достоверность результата снижается. Исходя из теории математической статистики выбрана гиперболическая модель зависимости «вес - количество корректировок», то есть используем формулу: $K = 1/N$; где N – количество корректировок.

По мере увеличения величины корректировок достоверность результата также снижается. Скорректированная цена равна $СЦ = ЦА * K1 * K2 * \dots * K_n = ЦА * ВК$;

Где K_1, \dots, K_n = коэффициенты корректировки определяемые по формуле $K_i = (1 + |P_i|)$;

$|P_i|$ = абсолютное значение i -той поправки;

$ЦА$ – цена продажи аналога на измеритель (1 кв. метр);

$ВК$ = валовой коэффициент корректировки.

Соответственно, отбросив слагаемые высших порядков, относительная погрешность скорректированной цены составит: $dСЦ \approx dЦА * K_1 * K_2 * \dots * K_n = dЦА * ВК$.

Если цены продаж аналогов определены с равной степенью достоверности, имеем: $dЦА = \text{const}$ или $dСЦ / ВК = \text{const}$.

Тогда для обеспечения наибольшей достоверности в качестве весов следует выбрать величину $1/ВК$.

Считая, что факторы количество корректировок и размер корректировок являются независимыми, получим: $Вес = 1/(N * ВК) = 1/(N * K_1 * K_2 * \dots * K_n)$.

Полученные веса должны быть пронормированы (то есть их сумма приведена к единице). Для чего каждый вес следует разделить на сумму весов всех сравнимых объектов.

Все расчеты запрограммированы и сведены в таблицу ниже:

Корректировка	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена сравнимого объекта	5 400,00р.	5 400,00р.	3 960,00р.
Дата продажи	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	5 400,00р.	5 400,00р.	3 960,00р.
Условия продажи	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная цена	4 806,00р.	4 806,00р.	3 524,40р.
Условия финансирования	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	4 806,00р.	4 806,00р.	3 524,40р.
Удаленность от МКАД	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	4 806,00р.	4 806,00р.	3 524,40р.
Удаленность от центра города	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	4 806,00р.	4 806,00р.	3 524,40р.
Конструктивное решение	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	4 806,00р.	4 806,00р.	3 524,40р.
Техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	4 806,00р.	4 806,00р.	3 524,40р.
Качество отделки	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	4 806,00р.	4 806,00р.	3 524,40р.
Площадь	0%	0%	0%
Скорректированная цена	4 806,00р.	4 806,00р.	3 524,40р.
Количество корректировок	1	1	1
Валовая корректировка	1,1100	1,1100	1,1100
Вес	0,9009	0,9009	0,9009
Сумма весов			2,7027
Нормированный вес	33,33%	33,33%	33,33%
Вклад	1 602,00р.	1 602,00р.	1 174,80р.
Расчётная стоимость измерителя, руб.	4 378,80р.		
Без НДС 18%	3710,85		

Расчет затрат и потерь

Определение заполняемости и потерь от не поступления платежей

Для определения величины эффективного валового дохода (ЭВД) потенциальный валовой доход должен быть скорректирован на величину предполагаемой недозагруженности помещений, которая определена на уровне среднерыночной с учетом возможных неплатежей и прочих потерь по арендной плате, за аналогичные помещения в данном регионе. Величина коэффициента загрузки рассчитывалась по формуле:

$$K_z = 1 - (1/n \times T_c/Na + ra/100\%),$$

где:

Кз – коэффициент загрузки;

Для административно-бытового здания:

n – период действия договора аренды (в данном случае приняты среднерыночные данные (срок аренды 2 года), представленные Агентством аренды нежилой недвижимости <http://realty.dmir.ru>);

Tс – средний период (в месяцах), в течение которого ведется поиск потенциальных арендаторов (для оцениваемых помещений данная величина равна 3 месяцам, согласно данным риэлтерских фирм г. Москва);

Na – число арендных периодов в году (12 месяцев);

ra – величина рисков, учитывающая неплатежи и прочие потери по арендной плате (в данном случае для оцениваемого объекта принята на уровне 3,0 %).

Таким образом, проведя необходимые расчеты, получаем величину предполагаемой загруженности помещений 87% (коэффициент загрузки 0,87).

Для гаража - производственно-складского здания:

n – период действия договора аренды (в данном случае приняты среднерыночные данные (срок аренды 3года), представленные Агентством аренды нежилой недвижимости <http://realty.dmir.ru>);

Tс – средний период (в месяцах), в течение которого ведется поиск потенциальных арендаторов (для оцениваемых помещений данная величина равна 3 месяцам, согласно данным риэлтерских фирм г. Москва);

Na – число арендных периодов в году (12 месяцев);

ra – величина рисков, учитывающая неплатежи и прочие потери по арендной плате (в данном случае для оцениваемого объекта принята на уровне 3,0 %).

Таким образом, проведя необходимые расчеты, получаем величину предполагаемой загруженности помещений 91% (коэффициент загрузки 0,91).

Расчёт затрат на реконструкцию и ремонт

Помещения должны быть сданы в аренду без проведения реконструкции.

Расчет издержек (расходов на содержание)

В сложившейся практике все эксплуатационные расходы несёт арендатор. Затраты собственника на текущий ремонт также, как правило, компенсируются арендатором отдельно. Поэтому эксплуатационные расходы не учитываем.

Расходы на управление

Расходы арендодателя по управлению объектом принимаем на уровне 5% валовых доходов.

Существуют различные формы взаиморасчетов собственника и управляющей компании. Наиболее распространенным является вариант согласования сторонами величины процента от выручки по результатам поступления арендной платы. При этом, по результатам анализа рынка услуг управляющих компаний, опубликованного на сайте www.bsn.ru/articles/professionally/1098, величина процента определяется в зависимости от состава услуг, оказываемых управляющей компанией и может составлять до 20% от выручки (то есть от ЭВД). Величина вознаграждения управляющей компании обеспечивает разработку правовой базы арендных отношений, поиск и подбор арендаторов, а также управляет взаимоотношениями с арендаторами, обеспечивает обслуживание и эксплуатацию помещений.

Проанализировав рынок, а также сопоставив величину затрат необходимых для полноценного управления объектом оценки, учитывая данные Заказчика о величине затрат на заработную плату персонала Оценщики пришли к выводу, что величина затрат на управление составит 5,0% от эффективного валового дохода (информационно-аналитический бюллетень "RWAY"- <http://rway.ru/bulletines/default.aspx>). В составе расходов на управление были учтены заработная плата обслуживающего персонала, вознаграждение управляющего, тренеров, затраты на охрану и другие.

Страховые платежи принимаем на уровне 0,5% стоимости улучшений, в качестве базы используется остаточная стоимость без НДС.

Как правило, эти затраты предполагают страхование от следующих видов риска: «огонь», «авария», «противоправные действия третьих лиц», «стихийные бедствия». Общая величина тарифной ставки для жилых объектов недвижимости аналогичных оцениваемым по данным ряда страховых компаний составляет в среднем 0,5% страховой суммы

(ОАО «Военно-страховая компания», ОАО «Альфастрахование» (www.alfastrah.ru), Ингосстрах, Стандарт-Резерв, СТС.)

Платежи на имущество

Ставка налога на имущество составляет 2,2% остаточной стоимости улучшений в год. Для расчета налога на имущество в качестве налогооблагаемой базы принята остаточная стоимость оцениваемого объекта, полученная затратным подходом без учета НДС.

Затраты на замещение. Под расходами на замещение понимаются издержки, связанные с заменой быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания и определяем.

При расчете расходов на замещение в качестве базы расчета принята стоимость оцениваемого объекта (ПВС), полученная затратным подходом без учета НДС.

Расходы на замещение рассчитывают как ежегодные отчисления (резерв) в фонд замещения (аналогично бухгалтерской амортизации) при определении начисляемой в соответствии с законодательством амортизации.

Оценщиками использованы нормы, утвержденные Постановлением Совета Министров от 22.10.1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР». Значения амортизационных отчислений, указанных в вышеназванном Постановлении, с большей точностью отражают реальное ухудшение физического состояния объекта, нежели действующие на дату определения стоимости нормативы в соответствии с Постановлением Правительства №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы". Согласно Постановлению № 1072 норма амортизации для аналогичных зданий составляет 1%.

Платежи за земельный участок

Размер ежегодной арендной платы за пользование земельным участком определяется в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы на землю в городе Москве".

В соответствии с вышестоящим постановлением размер земельного налога за земельные участки составляет 1,5% от кадастровой стоимости.

Согласно действующего законодательства кадастровая стоимость рассчитывается на основе рыночных данных, т.е. за налогооблагаемую базу принимаем стоимость 1 кв.м. земельного участка, определенного в рамках сравнительного подхода: 3447,4 руб.* 1,5% = 51руб.

Шаг и горизонт расчета - оценка предстоящих затрат и результатов при определении эффективности осуществляется в пределах расчетного периода, продолжительность которого (горизонт расчета) выбирается исходя из продолжительности создания, эксплуатации и, при необходимости, ликвидации (продаже) объекта, достижения заданных характеристик прибыли, требований инвестора.

Горизонт расчета измеряется количеством шагов расчета. Шаг расчета выбирается исходя из устойчивости проекта на данной стадии реализации, темпов операционной деятельности, частоты получения доходов и расходов, удобств расчета. В настоящем отчете шаг расчета выбран 1 году, горизонт расчета – 5 лет.

Метод дисконтирования потока наличности более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. В анализе стоимости Оценщик основывался на том, что наилучшим и оптимальным использованием объекта с целью получения дохода является текущее использование.

Определение коэффициента капитализации



<http://www.knightfrank.ru/research/page1/issue1606/?§orid=1>

Для административно-бытового здания в расчетах будем использовать ставку капитализации равную 9,75%.

Для гаража, представляющего собой производственно-складское здание в расчетах будем использовать ставку капитализации равную 11,25%.

Ставка дисконтирования применяется для пересчета стоимости денег, полученных в будущем, на настоящий момент. Ее величина определяется как сумма безрисковой ставки и поправок на риск.

Безрисковую ставку дохода принимаем на уровне ставки рефинансирования ЦБ РФ, а именно 8,25%.

<http://www.cbr.ru>

Поскольку инвестиции будут проводиться в России, следует учесть вероятность потери доходов от принятия определенных политических решений, экономической нестабильности, социальных потрясений и т.д. На дату оценки Россия относится к группе стран с уровнем риска выше среднего. Но ставка рефинансирования ЦБ уже учитывает риск инвестиций в России; соответственно, надбавку за страновой (систематический) риск отдельно не вводим.

Эта величина должна быть увеличена на поправку за риски (см. «Оценка недвижимости под ред. Грязновой и Федотовой стр. 149).

Надбавку за риск владения объектом примем на уровне страховых отчислений (например, ОАО «РОСНО»), то есть в размере 0,5 %.

Надбавка за низкую ликвидность для вложений в недвижимость обусловлена тем, что денежные средства, вложенные в недвижимость нельзя вернуть незамедлительно. От момента принятия решения о продаже недвижимости до получения денег за неё проходит некоторое время – среднее время рыночной экспозиции. За это время продавец несет потери в размере недополученного дохода от задержки денежных средств, а покупатель может получить доход от роста цен на недвижимость. определим в зависимости от срока инвестиционного цикла и безрисковой ставки по формуле: безрисковая ставка * срок экспозиции/12 месяцев = $8,25 \cdot 6 / 12 = 4$

Надбавку за инвестиционный менеджмент, исходя из особенностей местоположения объекта оценки, ожидаемой заполняемости, примем на уровне 2% в год.

Исходя из изложенного, ставка дисконтирования составит:

Расчет ставки дисконтирования для улучшений

Безрисковая ставка	8,25%
Надбавка за риск вложений	0,50%
Надбавка за низкую ликвидность	4,13%
Надбавка за менеджмент	2,00%
Ставка дисконтирования	14,88%

Переход прав собственности на объект

Неотъемлемой частью анализа является расчет цены перехода прав собственности на объект, т.е. его продажа в конце рассматриваемого периода. Для проведения такой оценки необходимо валовый доход от арендных поступлений 5-го года разделить на ставку возвратной капитализации и вычесть 2% комиссионного вознаграждения риэлтера обеспечивающего продажу объекта. Рассчитанная таким образом чистая цена затем дисконтируется на текущий момент и вместе с дисконтируемыми поступлениями от арендной платы составляет нынешнюю стоимость объекта, рассчитанную методом дисконтирования денежных потоков.

Основные допущения, принятые при определении стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

- Так как поступление денежных потоков в каждом из периодов планируется с различной интенсивностью, периодом получения потока принимается середина периода;
- Рост стоимости аренды, начиная со второго периода будет составлять 10% (это следует из предположения об умеренном стабильном темпе роста стоимости недвижимости, соответственно, ставок арендной платы);
- Текущая стоимость денежного потока первого постпрогнозного периода, используемая для определения терминальной стоимости, определяется исходя из коэффициента текущей стоимости.

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Нежилое здание: "Административно-бытовое здание", назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 1877 кв.м., инв № 030:011-1717, Лит 2Б1, 2Б2, 2Б3, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/013/2010-353

	АНАЛИЗ ПОТОКА НАЛИЧНОСТИ					
	предположения					
	сейчас	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Полная восстановительная стоимость, руб. с НДС	109 637 000,00	109 637 000,00	109 637 000,00	109 637 000,00	109 637 000,00	109 637 000,00
ПВС, руб. без НДС	92 912 711,86	92 912 711,86	92 912 711,86	92 912 711,86	92 912 711,86	92 912 711,86
Стоимость с учетом износа и ППД, руб. с НДС	75 650 000,00	75 650 000,00	75 650 000,00	75 650 000,00	75 650 000,00	75 650 000,00
Стоимость с учетом износа и ППД, руб. без НДС	64 110 169,49	63 469 068	62 834 377	62 206 033	61 583 973	60 968 133
Аренднопригодная площадь, кв.м.	1 396,30	1 396,30	1396,3	1 396,30	1 396,30	1 396,30
Площадь земельного участка, кв.м.	6 850,00	6 850,00	6850	6 850,00	6 850,00	6 850,00
Ставка арендной платы, руб./в год без НДС	7785,76					
Ставка налога на ЗУ 1 кв.м. в год	51	51,00	51	51,00	51,00	51,00
Ставка капитализации	0,0975					
Комиссионные при продаже, Rp (%)	5					
Коэффициент дисконтирования, Rd (%)	14,88					
Коэффициент за-полняемости	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
	А Н А Л И З					
	сейчас	конец 1 года	конец 2 года	конец 3 года	конец 4 года	конец 5 года
Ставка арендной платы, руб/кв.м/год	10 871 260,47					
Увеличение арендной платы, (% в год)		0	0	0	0	0
ОБЩИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ВАЛОВЫЕ ДОХОДЫ	10 871 260	10 871 260	10 871 260	10 871 260	10 871 260	10 871 260
Потери от недозаполненности	1 413 264	1 413 264	1 413 264	1 413 264	1 413 264	1 413 264
РЕАЛЬНЫЕ ВАЛОВЫЕ ДОХОДЫ	9 457 996	9 457 996	9 457 996	9 457 996	9 457 996	9 457 996
Расходы на управление, 5%	472 900	472 900	472 900	472 900	472 900	472 900
Страховые платежи, 0,5%	320 551	317 345	314 172	311 030	307 920	304 841
Налог на имущество, 2,2%	1 410 424	1 396 319	1 382 356	1 368 533	1 354 847	1 341 299
Резерв на замещение, 1%	929 127	929 127	929 127	929 127	929 127	929 127
Платежи за земельный участок, руб.	349 350	349 350	349 350	349 350	349 350	349 350
РАСХОДЫ, ВСЕГО, руб.	3 482 352	3 465 041	3 447 905	3 430 940	3 414 144	3 397 517
ЧИСТЫЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ДОХО-	5 975 644	5 992 955	6 010 091	6 027 056	6 043 852	6 060 479

Ды						
КОЭФФИЦИЕНТ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ	1	0,870473538	0,75772418	0,659578847	0,574145932	0,499778841
ТЕКУЩАЯ СТОИМОСТЬ БУДУЩИХ ДОХОДОВ	5 975 644	5 216 709	4 553 991	3 975 319	3 470 053	3 028 899
Капитализированная стоимость при продаже, руб.	62 158 759					
За вычетом комиссионных при продаже	1 243 175					
Чистая выручка от продажи	60 915 584					
Текущая стоимость конечной продажи	30 444 320					
Текущая стоимость потока наличности	26 220 615					
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, руб. Без НДС	56 664 935					
С учетом НДС 18%, руб. округленно	66 865 000					

Нежилое здание: гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 344,2 кв.м., ивн № 030:011-1717, Лит 1Б, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/069/2010-094

	АНАЛИЗ ПОТОКА НАЛИЧНОСТИ					
	предположения					
	сейчас	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Полная восстановительная стоимость, руб. с НДС	18 487 000,00	18 487 000,00	18 487 000,00	18 487 000,00	18 487 000,00	18 487 000,00
ПВС, руб. без НДС	15 666 949,15	15 666 949,15	15 666 949,15	15 666 949,15	15 666 949,15	15 666 949,15
Стоимость с учетом износа и ППД, руб. с НДС	10 350 000,00	10 350 000,00	10 350 000,00	10 350 000,00	10 350 000,00	10 350 000,00
Стоимость с учетом износа и ППД, руб. без НДС	8 771 186,44	8 683 475	8 596 640	8 510 674	8 425 567	8 341 311
Аренднопригодная площадь, кв.м.	344,20	344,20	344,2	344,20	344,20	344,20
Площадь земельного участка, кв.м.	1 250,00	1 250,00	1250	1 250,00	1 250,00	1 250,00
Ставка арендной платы, руб./в год без НДС	3710,85					
Ставка налога на ЗУ 1 кв.м. в год	51	51,00	51	51,00	51,00	51,00
Ставка капитализации	0,1125					
Комиссионные при продаже, Rp (%)	5					
Коэффициент дисконтирования, Rd (%)	14,88					
Коэффициент за-полняемости	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
	А Н А Л И З					
	сейчас	конец 1 года	конец 2 года	конец 3 года	конец 4 года	конец 5 года
Ставка арендной платы, руб/кв.м/год	1 277 273,69					

Увеличение арендной платы, (% в год)		0	0	0	0	0
ОБЩИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ВАЛОВЫЕ ДОХОДЫ	1 277 274	1 277 274	1 277 274	1 277 274	1 277 274	1 277 274
Потери от недозаполненности	114 955	114 955	114 955	114 955	114 955	114 955
РЕАЛЬНЫЕ ВАЛОВЫЕ ДОХОДЫ	1 162 319	1 162 319	1 162 319	1 162 319	1 162 319	1 162 319
Расходы на управление, 5%	58 116	58 116	58 116	58 116	58 116	58 116
Страховые платежи, 0,5%	43 856	43 417	42 983	42 553	42 128	41 707
Налог на имущество, 2,2%	192 966	191 036	189 126	187 235	185 362	183 509
Резерв на замещение, 1%	156 669	156 669	156 669	156 669	156 669	156 669
Платежи за земельный участок, руб.	63 750	63 750	63 750	63 750	63 750	63 750
РАСХОДЫ, ВСЕГО, руб.	515 357	512 988	510 644	508 323	506 025	503 751
ЧИСТЫЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ	646 962	649 331	651 675	653 996	656 294	658 568
КОЭФФИЦИЕНТ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ	1	0,870473538	0,75772418	0,659578847	0,574145932	0,499778841
ТЕКУЩАЯ СТОИМОСТЬ БУДУЩИХ ДОХОДОВ	646 962	565 225	493 790	431 362	376 809	329 138
Капитализированная стоимость при продаже, руб.	5 853 938					
За вычетом комиссионных при продаже	117 079					
Чистая выручка от продажи	5 736 859					
Текущая стоимость конечной продажи	2 867 161					
Текущая стоимость потока наличности	2 843 286					
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, руб. Без НДС	5 710 447					
С учетом НДС 18%, руб. округленно	6 738 000					

ВЫВОДЫ:

рыночная стоимость имущества определенная **по доходному подходу** по состоянию на 03 ноября 2014 года составляет:

Наименование	Рыночная стоимость определенная в рамках доходного подхода, руб.
Нежилое здание: "Административно-бытовое здание", назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 1877 кв.м., инв № 030:011-1717, Лит 2Б1, 2Б2, 2Б3, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/013/2010-353	66 865 000
Нежилое здание: гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 344,2 кв.м., инв № 030:011-1717, Лит 1Б, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/069/2010-094	6 738 000
Земельный участок для размещения производственной базы, категория земель: земли поселений, общая площадь 8100 кв.м. Адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г.. Кадастровый № 50:28:001 04 50:0002	не определялась
Итого:	101 699 000

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Целью сведения результатов всех подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяется по следующим критериям:

- Тип, качество и объем информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность каждого подхода соответствовать назначению и цели данной оценки.
- Способность отражать состояние рынка, соотношение спроса и предложения.
- Способность учитывать особенности местоположения объекта (земельного участка).
- Способность учитывать специфические особенности улучшений объекта, влияющие на его стоимость (функциональное назначение, потенциальная доходность).

Таким образом, для каждого из подходов выбирается *удельный вес его вклада в итоговую оценку стоимости*, после чего, последняя рассчитывается по методу средневзвешенной.

В мировой и отечественной практике оценки недвижимости *затратный подход* наиболее приемлем при определении стоимости новых, уникальных и объектов особого назначения. Он имеет достаточную информационную базу, учитывает особенности улучшений, но плохо отражает влияние местоположения оцениваемого объекта, состояние рынка и не соответствует цели оценки – для продажи.

Сравнительный подход хорошо отражает соотношение спроса и предложения, учитывает удобство местоположения, престижность и функциональное назначение объекта. Также имеет достаточную информационную базу. Кроме того, сравнительный подход наиболее соответствует цели оценки. Но менее конкретен в учете технического состояния и детального состава объекта.

Доходный подход соответствует функциональному назначению объекта и предпочтителен для оценки доходной недвижимости. Но достоверность прогнозов в предвидении выборов невелика, а доступная информационная база представляется недостаточной для качественного учета состояния рынка, местоположения и технического состояния объекта.

Рассчитаем вес каждого подхода на основе экспертных оценок соответствия каждого из подходов вышеуказанным критериям по пятибалльной системе. Итоговая стоимость оцениваемого объекта определяется как средневзвешенное значение результатов по всем основным методам оценки.

Таким образом, для каждого из методов выбирается *удельный вес его вклада в итоговую оценку стоимости*, после чего последняя рассчитывается по методу средневзвешенной мультипликативных переменных.

Информационная база доходного и сравнительного подходов намного лучше, чем у затратного, доходного и сравнительного подходов присвоен наибольший вес.

Цели оценки - для совершения гражданско-правового акта – наиболее соответствует сравнительный подход, при этом ожидаемая доходность объекта является основным аргументом для покупателя на совершение сделки, а затраты продавца наименее важны. Поэтому сравнительному и доходному подходу присвоен наибольший балл, а затратному подходу наименьший.

Состояние рынка – соотношение спроса и предложения - в районе расположения объекта достаточно свободных площадок для застройки. В то же время спрос и предложения тоже есть, а затратный подход состояние рынка не учитывает. Вес сравнительного и доходных подходов выше, чем затратного и равнозначны.

Местоположение – Затратный подход не учитывает удобство расположения объекта недвижимости, поэтому ему присвоен минимальный балл. Сравнительный и доходный подходы в данной оценке опосредованно отражают местоположение объекта оценки.

Улучшения, состояние –Сравнительный и доходный подходы учитывают состояние объекта оценки только приблизительно, баллы равны, а затратный подход наиболее точно описывает состояние объекта, ему присвоен наивысший балл.

Рассчитаем вес каждого подхода на основе экспертных оценок соответствия каждого из подходов вышеуказанным критериям по пятибалльной системе. Итоговая стоимость оцениваемого объекта определяется как средневзвешенное значение результатов по всем основным подходам к оценке.

Имеем:

Расчет весов

Критерий	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Всего
Информационная база	3	5	5	13
Цель оценки	4	5	5	14
Состояние рынка	4	5	5	14
Местоположение	4	5	5	14
Улучшения, состояние	5	4	4	13
Сумма оценок	960	2500	2500	5960
Вес подхода	16,1%	42,0%	41,9%	100,0%

Расчёт стоимости объекта

Стоимость по подходам	738 817 000	793 006 000	717 525 000	
Вклад	118 949 537	333 062 520	300 642 975	752 655 032
Рыночная стоимость объекта оценки (округленно)=	752 655 000			рублей.

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе методиках оценки можно сделать следующие заключения:

Исходя из приведенных в Отчете данных, Оценщик придерживается мнения, что на 03 ноября 2014 г. рыночная стоимость имущества составляет:

103 595 000 рублей (с НДС)
(Сто три миллиона пятьсот девяносто пять тысяч рублей)
или без НДС - 92 051 966,10 руб.

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость определенная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость определенная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость определенная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание: "Административно-бытовое здание", назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 1877 кв.м., инв № 030:011-1717, Лит 2Б1, 2Б2, 2Б3, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/013/2010-353	75 650 000	65 027 000	66 865 000	67 507 000
2	Нежилое здание: гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 344,2 кв.м., инв № 030:011-1717, Лит 1Б, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г. Кадастровый № 50-50-28/069/2010-094	10 350 000	8 748 000	6 738 000	8 164 000

3	Земельный участок для размещения производственной базы, категория земель: земли поселений, общая площадь 8100 кв.м. Адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2г.. Кадастровый № 50:28:001 04 50:0002	не определялась	27 924 000	не определялась	27 924 000
Итого:			101 699 000		103 595 000

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс РФ (Федеральный закон № 52-ФЗ «О введении в действие части первой гражданского кодекса Российской Федерации» от 30.11.1994 г., принят Государственной Думой 21.10.1994 г. (в ред. Федеральных законов от 16.04.2001 №45-ФЗ, от 26.11.2001 №147-ФЗ). Федеральный закон № 15-ФЗ «О введении в действие части второй гражданского кодекса Российской Федерации» от 26.01.1996 г., принят Государственной Думой 22.12.1995 г. (в ред. Федерального закона от 26.11.2001 №147-ФЗ). Федеральный закон № 147-ФЗ «О введении в действие части третьей гражданского кодекса Российской Федерации» от 26.11.2001г., принят Государственной Думой 01.11.2001 г., одобрен Советом Федерации 14.11.2001 г. (в ред. Федерального закона от 11.11.2003 № 145-ФЗ)).
2. Налоговый кодекс РФ (с учетом поправок, внесенных федеральными законами от 18.07.2006 № 119-ФЗ, от 26.07.2006 № 134-ФЗ, от 27.07.2006 № 137-ФЗ, от 27.07.2006 № 144-ФЗ, от 27.07.2006 № 151-ФЗ, от 27.07.2006 № 153-ФЗ).
3. Земельный кодекс РФ (Федеральный закон № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 г., принят Государственной Думой 28.09.2001 г., одобрен Советом Федерации 10.10.2001 г.).
4. Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ; от 21.03.2002 г. № 31-ФЗ; от 14.11.2002 г. № 143-ФЗ; от 10.01.2003 г. № 15-ФЗ; от 27.02.2003 г. № 29-ФЗ; от 22.08.2004 г. № 122-ФЗ; от 05.01.2006 г. № 7-ФЗ; от 27.07.2006 г. № 157-ФЗ; от 05.02.2007 г. № 13-ФЗ, от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ; от 24.07.2007 г. № 220-ФЗ).
5. 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)».
6. 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)».
7. 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)».
8. Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации № 586-р от 06.03.2002 г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
9. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. М., РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994;
10. Фридман Д., Ордуэй Н., Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., Дело Лтд., 1997;
11. Рутгайзер. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. Академия оценки, 1998г.;
12. Грязнова А.Г. и др. Оценка недвижимости, М., Финансы и статистика, 2002г.;
13. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости, С.-Петербург, 2003г.
14. Сборник ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа».
15. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов №№ 33; Москва, 1970 г.
16. «Общая часть» к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов; Москва, 1970.
17. Приложение № 1 и Приложение № 2 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983г. №94 «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 01.01.1991 г.». Приложение № 3 к письму Госстроя СССР от 06 сентября 1990 г. № 14-Д «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 01.01.1984 г.».
18. Ежемесячный информационно-аналитический журнал «Строительство и цены», выпускаемый региональным центром ценообразования и экономики в строительстве Астраханской области, за 2007 – 2008 гг.
19. СНиП 1.04.03-85 Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий зданий и сооружений, М., Стройиздат, 1987 г.
20. Официальный сайт Центрального банка СБ РФ – www.cbr.ru.
21. Официальный сайт Министрства экономического развития и торговли Российской Федерации. <http://www.economy.gov.ru/wps/portal>.

22. Статья А.А. Марчук, Е.А.Бутова «Скидки на торг: реалии кризиса», Русская Служба Оценки, http://appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/skidka_na_torg.pdf.

23. ООО «Инвестиционная палата», тел. (4732) 55-56-05, www.investpalata.ru; ЗАО «ФИНАМ», www.finam.ru.

24. Воронежский филиал ОАО «Внешторгбанк», г.Воронеж, Проспект Революции, 58, тел.(4732) 53-12-66, 53-14-26.

25. ОАО «Военно-страховая компания» Воронежский филиал (г. Воронеж, ул. Никитинская, 42, тел. (4732) 72-01-06. ОАО «Альфастрахование» (г. Воронеж, ул. Ф. Энгельса, 74, тел. (4732) 51-97-82, 51-97-83, 51-97-84; www.alfastrah.ru). «Городская страховая компания» (г. Воронеж, ул. К. Маркса, 70а, тел. (4732) 54-54-81, 55-91-94; www.gks.vrn.ru).

26. Практика оценки машин и оборудования: Учебник/Под ред. М.А.Федотовой.- М: Финансы.

27. Каталог недвижимости «Парадный подъезд», www.parad-catalog.ru.

28. Письмо Министерства регионального развития РФ № 10217-СК/08 от 09.04.2009, Приложение 1 Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов) на II квартал 2009 года.

29. Административные отделы предприятий ФГУП «Воронежский механический завод», тел. (4732) 34-85-86, 34-87-47; ОАО «Концерн Созвездие», тел. (4732) 52-16-68, 52-18-80; ОАО КБХА, тел. (4732)34-65-65, 34-65-71.

30. Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете. Центральное статистическое управление при совете министров СССР, Москва, 1972.
