



УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный директор  
ООО «Амиком»

А.В. Маслов

\_\_\_\_\_  
24 февраля 2014 года

### **Отчет № 58/2014**

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ,  
ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ООО «Орман Индустрия», РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО  
АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ДМИТРОВ, БИРЛОВО ПОЛЕ**

**Заказчик:** ООО «Орман Индустрия»

**Исполнитель:** ООО «Амиком»

**Дата определения стоимости:** 30 января 2014 года

**Дата составления отчета:** 24 февраля 2014 года

**Москва - 2014 год**

## Основные факты и выводы

Согласно Договору оказания услуг по оценке имущества № 45 от 06 февраля 2014 г., заключенному между ООО «Орман Индустрия» (далее - Заказчик) и ООО «Амиком» (далее - Исполнитель), проведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г. Дмитров, Бирлово поле.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки представлена ниже в таблице.

Таблица 1.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 6510 кв.м., кад. № 50:04:0010701:769	6510
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданиями и сооружениями производственного назначения, под подъездными путями, общая площадь 52178 кв.м., кад. № 50:04:0010701:596	52178
3	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 2254 кв.м., кад. № 50:04:0010701:768	2254
4	Сооружение - гараж на 7 боксов, общая площадь 943,50 кв.м., инв. № 9-8897, лит. III, III1, объект №1	943,5
5	Сооружение - железобетонный забор склада готовой продукции 320 м., инв. № 9-8897, лит. а, объект №9	
6	Сооружение - склад готовой продукции, назначение: нежилое, общая площадь 4620,7 кв.м., инв. № 019:009-8897, лит. Г1	4620,7
7	Нежилое здание - вспомогательный цех, общая площадь 3637,90, инв. № 9-8897, лит. Б7; Б8	3637,9
8	Здание цеха №3 (пом. 77, 62, 63, 119, 120, 121, 122, 159, 160, 161, 162, 163), общая площадь 2077,80, инв. № 9-8897 лит. Б-Б4, объект № 3	2077,8
9	Здание - сооружение пролет "Добор" формовочного цеха №2 (пом. 74, 75, 76, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 115, 116, 117, 118, 155, 156, 157, 158, 164, 165, 166), общая площадь 3073,30 кв.м., инв. № 9-88-97, лит. Б-Б4, объект №5	3073,3
10	Сооружение - пролет "Кассет" формовочного цеха №2 (пом. 43, 44, 45, 46, 42, 71, 72, 73, 70, 110, 111, 112, 113, 154, 150, 152, 153, 151, 149 часть), общая площадь 3072,30 кв.м., инв. № 9-8897, лит. Б-Б6, объект №10	3072,2
11	Нежилое здание - блочно-модульная котельная, назначение: нежилое, общая площадь 91 кв.м. инв. № 9-8897, лит. 1В	91
12	Сооружение - газопровод протяженностью 131,24 м, инв. № 9-8897, лит. 1Л	
13	Здание бетоносмесительного цеха, общая площадь 923,5 кв.м., инв. № 9-8897, лит. Б5-Б6, объект №1	923,5
14	Незавершенное строительство здания бетоносмесительного цеха, общая площадь 1441,2 кв.м., инв. № 9-8897, лит. А, объект №1	1441,2
15	Сооружение – подъездные железнодорожные пути 2584 м, инв. № 98897, лит II-III, объект № 1	

Дата определения стоимости: 30 января 2014 года.

Исследования, приведенные в Отчете, были сделаны за период с 17 февраля 2014 года по 24 февраля 2014 года.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на опыте и профессиональных знаниях, а также на расчетах, заключениях и другой информации, полученной в результате исследования соответствующих рынков.

Отдельные положения настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценка была проведена в соответствии:

- с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ, от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ), далее по тексту Федеральный закон № 135-ФЗ;
- с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»<sup>1</sup>;
- с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»<sup>2</sup>;

<sup>1</sup> Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256.

- с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»<sup>3</sup>;
- со стандартами и правилами оценочной деятельности, используемые при проведении оценки и утвержденные СРО оценщиков, членами которой являются оценщики.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке приведены ниже.

Таблица 2.

**Полученные результаты по подходам для следующих зданий на земельных участках: Сооружение - гараж на 7 боксов; Нежилое здание - вспомогательный цех; Здание цеха №3; Здание - сооружение пролет "Добор" формовочного цеха №2; Сооружение - пролет "Кассет" формовочного цеха №2; Здание бетоносмесительного цеха.**

№ п/п	Наименование	Полученные результаты, с учетом НДС, рублей
1	Затратный подход	341 421 507
2	Сравнительный подход	338 319 474
3	Доходный подход	320 010 722
<b>Рыночная стоимость объекта оценки округленно</b>		<b>331 306 177</b>

Примечание: Обоснование использования подходов, а также обоснование удельных весов представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Таблица 3.

**Полученные результаты по подходам для следующих зданий: Сооружение - железобетонный забор склада готовой продукции 320 м.; Сооружение - склад готовой продукции; Сооружение - газопровод протяженностью 131,24 м; Сооружение - железнодорожные подъездные пути 2584 м; Нежилое здание - блочно-модульная котельная; Незавершенное строительство здания бетоносмесительного цеха.**

№ п/п	Наименование	Полученные результаты, с учетом НДС, рублей
1	Затратный подход	30 522 259
2	Сравнительный подход	Не применялся
3	Доходный подход	Не применялся
<b>Рыночная стоимость объекта оценки округленно</b>		<b>30 522 259</b>

Примечание: Обоснование использования подходов, а также обоснование удельных весов представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

**Рыночная стоимость объектов недвижимости, принадлежащих ООО «Орман Индустрия», расположенных по адресу: Московская область, г. Дмитров, Бирлово поле, на 30 января 2014 года составила:**

**361 828 436 (Триста шестьдесят один миллион восемьсот двадцать восемь тысяч четыреста тридцать шесть) рублей, с учетом НДС,**

**в том числе:**

Таблица 4.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, рублей с учетом НДС	НДС, рублей	Рыночная стоимость, рублей без учета НДС
1	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 6510 кв.м., кад. № 50:04:0010701:769	6 510	11 329 613 (НДС не облагается)	-	11 329 613
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданиями и сооружениями производственного назначения, под подъездными путями, общая площадь 52178 кв.м., кад. № 50:04:0010701:596	52 178	77 714 957 (НДС не облагается)	-	77 714 957
3	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь	2 254	3 922 726 (НДС не облагается)	-	3 922 726

<sup>2</sup> Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255.

<sup>3</sup> Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254.

	2254 кв.м., кад. № 50:04:0010701:768				
	<b>Итого по земле</b>	-	<b>92 967 296</b>	-	<b>92 967 296</b>
4	Сооружение - гараж на 7 боксов, общая площадь 943,50 кв.м., инв. № 9-8897, лит. III, III, объект №1	943,5	13 227 808	2 017 801	11 210 007
5	Сооружение - железобетонный забор склада готовой продукции 320 м., инв. № 9-8897, лит. а , объект №9		1 122 248	171 190	951 058
6	Сооружение - склад готовой продукции, назначение: нежилое, общая площадь 4620,7 кв.м., инв. № 019:009-8897, лит. Г1	4620,7	2 862 244	436 613	2 425 631
7	Нежилое здание - вспомогательный цех, общая площадь 3637,90, инв. № 9-8897, лит. Б7; Б8	3637,9	76 530 615	11 674 162	64 856 453
8	Здание цеха №3 (пом. 77, 62, 63, 119, 120, 121, 122, 159, 160, 161, 162, 163), общая площадь 2077,80, инв. № 9-8897 лит. Б-Б4, объект № 3	2077,8	35 989 171	5 489 874	30 499 297
9	Здание - сооружение пролет "Добор" формовочного цеха №2 (пом. 74, 75, 76, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 115, 116, 117, 118, 155, 156, 157, 158, 164, 165, 166), общая площадь 3073,30 кв.м., инв. № 9-88-97, лит. Б-Б4, объект №5	3073,3	48 930 972	7 464 047	41 466 925
10	Сооружение - пролет "Кассет" формовочного цеха №2 (пом. 43, 44, 45, 46, 42, 71, 72, 73, 70, 110, 111, 112, 113, 154, 150, 152, 153, 151, 149 часть), общая площадь 3072,30 кв.м., инв. № 9-8897, лит. Б-Б6, объект №10	3072,2	48 907 138	7 460 411	41 446 727
11	Нежилое здание - блочно-модульная котельная, назначение: нежилое, общая площадь 91 кв.м. инв. № 9-8897, лит. 1В	91	2 884 610	440 025	2 444 585
12	Сооружение - газопровод протяженностью 131,24 м, инв. № 9-8897, лит. 1Л		507 424	77 404	430 020
13	Здание бетоносмесительного цеха, общая площадь 923,5кв.м., инв. № 9-8897, лит. Б5-Б6, объект №1	923,5	14 753 177	2 250 485	12 502 692
14	Незавершенное строительством здания бетоносмесительного цеха, общая площадь 1441,2 кв.м., инв. № 9-8897, лит. А, объект №1	1441,2	14 209 155	2 167 498	12 041 657
15	Сооружение – подъездные железнодорожные пути 2584 м, инв. № 98897, лит II-III, объект № 1		8 936 578	1 363 207	7 573 371
-	<b>Итого по зданиям и сооружениям</b>		<b>268 861 140</b>	<b>41 012 717</b>	<b>227 848 423</b>
-	<b>ИТОГО</b>		<b>361 828 436</b>	<b>41 012 717</b>	<b>320 815 719</b>

Примечание: в соответствии с данными подпункта 6 (введен Федеральным законом от 20.08.2004 № 109-ФЗ) пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации земельных участков (долей в них)» НДС не облагаются.

**Генеральный директор**  
**ООО «Амиком»**

**Маслов Алексей**  
**Владимирович**

**Дата составления отчета: 24 февраля 2014 года**



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>6</b>
1.1. Задание на оценку .....	6
1.2. Сведения о Заказчике оценки .....	6
1.3. Сведения об Исполнителе оценки .....	7
1.4. Сведения об оценщиках .....	7
1.5. Процедура оценки .....	7
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	8
1.7. Анализ достаточности и достоверности информации .....	8
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>9</b>
2.1. Общие характеристики объекта оценки .....	9
2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	9
2.3. Анализ местоположения объекта оценки .....	14
<b>3. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....</b>	<b>17</b>
<b>4. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>20</b>
<b>5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ..</b>	<b>21</b>
<b>6. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ .....</b>	<b>23</b>
<b>7. КЛАССИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ.....</b>	<b>24</b>
<b>8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>28</b>
8.1. Анализ земельных участков с существующими строениями .....	29
8.2. Анализ земельных участков как неосвоенных (незастроенных).....	30
<b>9. АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР .....</b>	<b>31</b>
9.1. Макроэкономический обзор РФ по итогам 2013 г. ....	31
9.1.1. Классификация производственно-складской недвижимости.....	33
9.2. Обзор рынка складской недвижимости за III квартал 2013 года .....	34
9.3. Ликвидность объекта оценки .....	39
9.4. Прогноз изменения стоимости имущества .....	39
<b>10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....</b>	<b>40</b>
10.1. Выбор подходов к оценке земельного участка.....	40
10.2. Расчет рыночной стоимости права собственности на земельные участки.....	41
10.3. Расчет корректировок .....	44
10.4. Определение приведенной стоимости объектов-аналогов для земельных участков площадью 6 510 кв.м и 2 254 кв.м .....	47
10.5. Определение приведенной стоимости объектов-аналогов для земельного участка площадью 52 178 кв.м .....	47
10.6. Определение рыночной стоимости права собственности на земельные участки площадью 6 510 кв.м и 2 254 кв.м .....	48
10.7. Определение рыночной стоимости права собственности на земельный участок площадью 52 178 кв.м .....	49
10.8. Определение рыночной стоимости права собственности на земельные участки .....	50
<b>11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>51</b>
11.1. Выбор метода оценки рыночной стоимости объекта в рамках затратного подхода к оценке стоимости и процедура оценки.....	51
11.2. Расчет полной стоимости замещения .....	53
11.3. Определение величины совокупного износа здания (СИ <sub>ц</sub> ) .....	65
11.4. Определение стоимости замещения здания.....	72
<b>12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>75</b>
12.1. Выбор метода оценки рыночной стоимости объекта в рамках сравнительного подхода .....	75
12.2. Выбор объектов-аналогов .....	75
12.3. Расчет корректировок .....	79
12.4. Расчет рыночной стоимости улучшений объектов-аналогов.....	80
12.5. Параметрические корректировки.....	82
12.6. Определение приведенной стоимости объектов-аналогов.....	84
12.7. Определение рыночной стоимости объекта оценки.....	84
<b>13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>86</b>
13.1. Выбор метода оценки рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода .....	86
13.2. Выбор объектов-аналогов .....	87
13.3. Расчет корректировок .....	89
13.4. Определение рыночной величины арендной ставки.....	90
13.5. Расчет чистого операционного дохода от объекта оценки .....	91
13.6. Расчет ставки капитализации .....	92
13.6.1. Расчет ставки дисконтирования .....	92
13.6.2. Определение нормы возврата капитала .....	94
13.6.3. Определение размера рублевой ставки капитализации .....	94
13.7. Капитализация денежного потока и расчет стоимости объекта оценки .....	94
<b>14. СОГЛАСОВАНИЕ РАСЧЕТОВ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.</b>	<b>95</b>
<b>15. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>101</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 – ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>102</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 – СЕРТИФИКАТЫ ОЦЕНЩИКА .....</b>	<b>110</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 – КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>115</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 – КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ .....</b>	<b>126</b>

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. Задание на оценку

Таблица 5.

<b>Объект оценки:</b>	<b>Объекты недвижимости, согласно перечню, приведенному в разделе 2</b>
Местоположение Объекта оценки:	Московская область, г. Дмитров, Бирлово поле
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости Объекта оценки для залогового обеспечения кредита
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Имущественные права на Объект оценки:	Право собственности на здания и сооружения, и земельные участки
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке, будут приведены в соответствующем разделе
Основание проведения оценки:	Договор на проведение оценки № 45 от 06 февраля 2014 года, заключенный между ООО «Орман Индустрия» и ООО «Амиком»
Дата оценки:	30.01.2014 года
Период проведения оценки:	С 17.02.2014 года по 24.02.2014 года
Курс доллара США по данным ЦБ РФ (www.cbr.ru) к российскому рублю на дату оценки:	34,5633 рублей за доллар США
Курс евро по данным ЦБ РФ (www.cbr.ru) к российскому рублю на дату оценки:	47,2238 рублей за евро
Собственник Объекта оценки (субъект права):	ООО «Орман Индустрия»
Заказчик оценки:	ООО «Орман Индустрия»
Форма отчета:	Полная письменная
Оценка была проведена в соответствии:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ, от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ), далее по тексту Федеральный закон № 135-ФЗ;</li> <li>• с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» ;</li> <li>• с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» ;</li> <li>• с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» ;</li> <li>• со стандартами и правилами, оценочной деятельности, утвержденными СРО оценщиков, членами которой являются оценщики</li> <li>• со стандартами процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов) ОАО АИЖК.</li> </ul>

## 1.2. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 6.

<b>Полное фирменное наименование:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Орман Индустрия»
<b>Юридический адрес:</b>	143500, Московская область, г. Истра, ул. Главного Конструктора В. И. Адаьско, д.7, кор.2, пом.13
<b>ИНН / БИК:</b>	501701001/044583679
<b>Р/сч:</b>	№ 40702810000005682001
<b>К/сч:</b>	№ 30101810700000000679
<b>ОГРН:</b>	1027700181299

### 1.3. Сведения об Исполнителе оценки

Таблица 7.

Наименование полное:	Общество с ограниченной ответственностью «Амиком»
Наименование краткое:	ООО «Амиком»
ИНН/КПП:	7714704647 / 771401001
Банк:	«Возрождение» (ОАО) Центральный филиал г. Москва
Р/счет:	40702810600200142906
К/счет:	30101810900000000181
БИК:	044525181
Тел/факс:	(495) 660-83-13
E-mail:	info@ami-kom.ru
Юридический адрес:	127287, г. Москва, Старый Петровско – Разумовский проезд, д. 1/23, стр.6
Почтовый адрес:	105005, г. Москва, а/я 9
Фактический адрес:	г. Москва, Большая Почтовая улица, дом 36
Генеральный директор:	Маслов Алексей Владимирович, действующий на основании Устава
ОГРН:	№ 1077758262350 от 02 августа 2007 года, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
Полис (договор) страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности:	Полис (договор) страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности: № 09939/776/90077/3, страховщик Открытое акционерное общество «АльфаСтрахование», срок действия договора страхования: с 23 декабря 2013 года по 22 декабря 2014 года, страховая сумма 100 000 000 рублей

### 1.4. Сведения об оценщиках

Таблица 8.

Фамилия, имя, отчество сотрудника	Квалификация, документы о профессиональном образовании, общая информация
<p><b>Маслов Алексей Владимирович</b>                      (Генеральный директор, оценщик 1-й категории)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Диплом о высшем образовании: Московского государственного университета леса серия ЦВ № 247555, дата выдачи 1997 год. Образование – экономическое;</li> <li>2. Диплом о профессиональной переподготовке Международного университета (в Москве) по программе профессиональной подготовки оценщиков «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП № 587872, выдан 23 апреля 2003 года;</li> <li>3. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в Международной академии оценки и консалтинга номер 1833, выдано 02 марта 2012 года (в объеме 104 часа);</li> <li>4. Членство в саморегулируемой организации: Свидетельство о членстве саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков», № 974 согласно реестру от 13 ноября 2007 года (На основании решения Общего собрания членов НП «СМАОс» от 19 апреля 2008 года. Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов оценщиков» переименовано в Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», при этом сокращенное наименование юридического лица НП «СМАОс» не изменилось. Государственная регистрация изменений в учредительные документы произведена 06 августа 2008г.);</li> <li>6. Полис страхования гражданской ответственности ОАО «АльфаСтрахование» № 09939R/776/90048/3 от 11 сентября 2013 года. Страховая сумма 3 000 000 рублей;</li> <li>7. Стаж работы в оценочной деятельности: с 15 сентября 2003 года</li> </ol>
<p><b>Храпковский Дмитрий Аркадьевич</b>                      (оценщик I-й категории)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Диплом Московского государственного института стали и сплавов серия ДВС № 1861791, дата выдачи – 2003 год. Образование – высшее, техническое</li> <li>2. Диплом о профессиональной переподготовке Международной академии оценки и консалтинга по программе профессиональной подготовки оценщиков «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП № 411673, выдан 21 марта 2003 года</li> <li>3. Членство оценщика в саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков - (СМАО): Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков», Свидетельство № 975 от 13 ноября 2007 года</li> <li>4. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в Международной академии оценки и консалтинга, за номером 1834, выдано 02 марта 2012 года (в объеме 104 часа)</li> <li>5. Полис страхования гражданской ответственности оценщиков: ОАО «АльфаСтрахование» № 0993R/776/90047/3 от 11 сентября 2013 года. Страховая сумма 3 000 000 рублей</li> <li>6. Стаж работы в оценочной деятельности – с 01.08.2003 года</li> </ol>

### 1.5. Процедура оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (установление

количественных и качественных характеристик объекта оценки);

- анализ рынка, к которому относится объект оценки
- применение подходов к оценке (затратный, сравнительный, доходный), включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке и передача заказчику.

## **1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

Согласно действующему законодательству необходимым условием проведения оценки объекта оценки является применение следующих законов и стандартов:

- Федеральный закон № 135-ФЗ;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254.

В связи с тем, что оценщики, принимавшие участие в проведение оценки объекта оценки являются действующими членами НП «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» и НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», согласно действующему законодательству, необходимо применение следующих стандартов:

- стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», Оценка недвижимости. Утверждены Некоммерческим партнерством «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» Протокол № 78 от 15 августа 2008 года, изменения и дополнения внесены, протокол № 187 от 16 ноября 2010 года; Протокол №2012/08/31 от 31.08.2012 г;

## **1.7. Анализ достаточности и достоверности информации**

Анализ информации, используемой при проведении оценки объекта оценки, показал, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. 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.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Общие характеристики объекта оценки

Таблица 9.

<b>Объект оценки:</b>	Объекты недвижимости, согласно перечню, приведенному в текущем разделе
<b>Месторасположение объекта оценки:</b>	РФ, Московская область, г. Дмитров, Бирлово поле
<b>Имущественные права на Объект оценки:</b>	Право собственности на здания и сооружения, и на земельные участки
<b>Юридически разрешенное функциональное назначение объекта оценки:</b>	Нежилое (производственно-складское)
<b>Текущее использование объекта оценки:</b>	Соответствует юридически разрешенному
<b>Полное наименование собственника:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Орман Индустрия»
<b>Ограничения (обременения) права:</b>	Согласно перечню, приведенному в текущем разделе

### 2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

В качестве объектов оценки выступают отдельно стоящие нежилые здания и сооружения, расположенные по адресу: РФ, Московская область, г. Дмитров, Бирлово поле. На дату оценки находятся в пригодном состоянии для эксплуатации в качестве объектов производственно-складского назначения.

Оцениваемые строения расположены на земельных участках, общей площадью 609,42 соток. Категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданиями производственного назначения, под подъездными путями и для производственных целей. Здания обеспечены центральными коммуникациями (электричество, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение).

Фотографии и копии документов на оцениваемый объект приведены в Приложении настоящего Отчета.

Таблица 10.

#### Описание земельных участков

Объект оценки	Земельный участок, общая площадь 6510 кв.м., кад. № 50:04:0010701:769	Земельный участок, общая площадь 52178 кв.м., кад. № 50:04:0010701:596	Земельный участок, общая площадь 2254 кв.м., кад. № 50:04:0010701:768
<b>Местоположение</b>	РФ, Московская область, г. Дмитров, Бирлово поле	РФ, Московская область, г. Дмитров, Бирлово поле	РФ, Московская область, г. Дмитров, Бирлово поле
<b>Кадастровый номер</b>	50:04:0010701:769	50:04:0010701:596	50:04:0010701:768
<b>Общая площадь, кв.м.</b>	6 510	52 178	2 254
<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование</b>	Для производственных целей	Под зданиями производственного назначения, под подъездными путями	Для производственных целей
<b>Объем прав</b>	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<b>Доступные коммуникации</b>	Электроснабжение, водоснабжение, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, отопление
<b>Правоподтверждающий документ:</b>	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД № 693619 от 15.03.2013 г.	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД № 589730 от 30.11.2012 г.	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД № 693601 от 15.03.2013 г.
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	6 277 527,90	50 314 723,62	2 173 509,66
<b>Субъект права</b>	ООО «Орман Индустрия»	ООО «Орман Индустрия»	ООО «Орман Индустрия»
<b>Существующие ограничения (обременения)</b>	Не зарегистрировано	Ипотека	Не зарегистрировано

Таблица 11.

Описание зданий

Объект оценки	Сооружение - гараж на 7 боксов, общая площадь 943,50 кв.м., инв. № 9-8897, лит. Ш, Ш1, объект №1	Сооружение - железобетонный забор склада готовой продукции 320 м., инв. № 9-8897, лит. а , объект №9	Сооружение - склад готовой продукции, назначение: нежилое, общая площадь 4620,7 кв.м., инв. № 019:009-8897, лит. Г1	Нежилое здание - вспомогательный цех, общая площадь 3637,90, инв. № 9-8897, лит. Б7; Б8	Здание цеха №3 (пом. 77, 62, 63, 119, 120, 121, 122, 159, 160, 161, 162, 163), общая площадь 2077,80, инв. № 9-8897 лит. Б-Б4, объект № 3	Здание - сооружение пролет "Добор" формовочного цеха №2 (пом. 74, 75, 76, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 115, 116, 117, 118, 155, 156, 157, 158, 164, 165, 166), общая площадь 3073,30 кв.м., инв. № 9-88-97, лит. Б-Б4, объект №5
Местоположение	РФ, Московская область, г. Дмитров, Бирлово поле					
Инвентарный номер	№ 9-8897, лит. Ш, Ш1, объект №1	№ 9-8897, лит. а , объект №9	№ 019:009-8897, лит. Г1	№ 9-8897, лит. Б7; Б8	№ 9-8897 лит. Б-Б4, объект № 3	№ 9-88-97, лит. Б-Б4, объект №5
Год ввода в эксплуатацию	1983	1989	1963	2005	1960	1960
Площадь здания, кв.м.	943,50	320,00	4 620,70	3 637,90	2 077,80	3 073,30
-основная, кв.м.	62,30	-	-	3 618,00	-	2 853,10
-вспомогательная, кв.м.	881,20	-	-	19,90	-	220,20
Строительный объем, куб.м	4 780,00	-	-	23 384,00	12 466,80	30 733,00
Этажность	2	-	1	2	2	2
Высота этажа, м	Переменная (2,45-3,15)	Переменная (2,45-3,15)	Переменная (2,45-3,15)	Переменная (2,45-3,15)	Переменная	Переменная
Площадь застройки, кв.м	975,70	384,00	5 544,84	3 771,50	2 493,36	3 687,96
<b>Конструктивные особенности:</b>						
- фундамент	Бетонный ленточный	-	Бетонные столбы	Бетонный ленточный	Бетонный ленточный	Бетонный ленточный
- каркас	-	-	-	-	-	-
- стены	Бетонные панели	Железобетонные панели	Железобетонные колонны	Керамзитобетонные блоки + утеплитель и снаружи обложены кирпичом	Кирпич и бетон	Кирпич и бетон
- перегородки	-	-	-	-	-	-
- перекрытия	Железобетонные	-	-	Металлические фермы	Металлические фермы	Металлические фермы
- кровля	Мягкая кровля	-	-	Металлический проф. лист	Металлический проф. лист	Металлический проф. лист
-проемы оконные	Двойные деревянные	-	-	Створные	Створные	Створные
-проемы дверные	Ворота металлические, двери филенчатые	-	-	Ворота металлические	Ворота металлические	Ворота металлические
-полы	Бетонные, дощатые	-	-	Цементно-корундовые, бетонные	Цементно-корундовые, бетонные	Цементно-корундовые, бетонные
- отделочные работы	Отштукатурено, окрашено	-	-	Отштукатурено, окрашено	Отштукатурено, окрашено	Отштукатурено, окрашено



<b>Объект оценки</b>	Сооружение - гараж на 7 боксов, общая площадь 943,50 кв.м., инв. № 9-8897, лит. Ш, Ш1, объект №1	Сооружение - железобетонный забор склада готовой продукции 320 м., инв. № 9-8897, лит. а, объект №9	Сооружение - склад готовой продукции, назначение: нежилое, общая площадь 4620,7 кв.м., инв. № 019:009-8897, лит. Г1	Нежилое здание - вспомогательный цех, общая площадь 3637,90, инв. № 9-8897, лит. Б7; Б8	Здание цеха №3 (пом. 77, 62, 63, 119, 120, 121, 122, 159, 160, 161, 162, 163), общая площадь 2077,80, инв. № 9-8897 лит. Б-Б4, объект № 3	Здание - сооружение пролет "Добор" формовочного цеха №2 (пом. 74, 75, 76, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 115, 116, 117, 118, 155, 156, 157, 158, 164, 165, 166), общая площадь 3073,30 кв.м., инв. № 9-88-97, лит. Б-Б4, объект №5
<b>Класс конструктивной системы</b>					КС-1	
<b>Доступные инженерные коммуникации:</b>						
- вентиляция	Есть	-	-	-	-	-
- водоснабжение холодное	Есть	-	-	Есть	Есть	Есть
- водоснабжение горячее	Есть	-	-	Есть	Есть	Есть
- канализация	Есть	-	-	Есть	Есть	Есть
- отопление	От собственной котельной	-	-	От собственной котельной	От собственной котельной	От собственной котельной
- электроснабжение	Есть	-	Есть	Есть	Есть	Есть
- слаботочные устройства	Есть	-	-	Есть	Есть	Есть
- газоснабжение	-	-	-	-	-	-
<b>Объем прав</b>	Право собственности					
<b>Субъект права</b>	ООО «Орман Индустрия»					
<b>Правоподтверждающий документ</b>	Свидетельство о государственной регистрации права 52 АЖ № 185600 от 12.08.2004 г.	Свидетельство о государственной регистрации права 50 АГ № 455338 от 22.03.2002 г.	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АБ № 932911 от 20.06.2011 г.	Свидетельство о государственной регистрации права НА № 0655928 от 07.02.2006 г.	Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЖ № 185596 от 12.08.2004 г.	Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЖ № 185597 от 12.08.2004 г.
<b>Существующие ограничения (обременения)</b>	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
<b>Первоначальная стоимость, руб.</b>	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
<b>Начисленная амортизация</b>	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
<b>Остаточная стоимость на 01.02.2014 г., руб.</b>	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных



Таблица 12.

Описание зданий

Объект оценки	Сооружение - пролет "Кассет" формовочного цеха №2 (пом. 43, 44, 45, 46, 42, 71, 72, 73, 70, 110, 111, 112, 113, 154, 150, 152, 153, 151, 149 часть), общая площадь 3072,30 кв.м., инв. № 9-8897, лит. Б-Б6, объект №10	Здание бетоносмесительного цеха, общая площадь 923,5кв.м., инв. № 9-8897, лит. Б5-Б6, объект №1	Сооружение - газопровод протяженностью 131,24 м, инв. № 9-8897, лит. 1Л	Сооружение - железнодорожные подъездные пути 2584 м., инв. № 9-8897, лит. II-III, объект №1	Нежилое здание - блочно-модульная котельная, назначение: нежилое, общая площадь 91 кв.м. инв. № 9-8897, лит. 1В	Незавершенное строительство здания бетоносмесительного цеха, общая площадь 1441,2 кв.м., инв. № 9-8897, лит. А, объект №1
Местоположение	РФ, Московская область, г. Дмитров, Бирлово поле					
Инвентарный номер	инв. № 9-8897, лит. Б-Б6, объект №10	№ 9-8897, лит. Б5-Б6, объект №1	№ 9-8897, лит. 1Л	№ 9-8897, лит. II-III, объект №1	№ 9-8897, лит. 1В	№ 9-8897, лит. А, объект №1
Год ввода в эксплуатацию	1960	1960	2004	1962	2004	1980-1990
Площадь здания, кв.м.	3 072,30	923,50	Протяженность - 131,24 м.	Протяженность - 2 584 м.	91,00	1 441,20
-основная, кв.м.	-	825,30	-	-	-	-
-вспомогательная, кв.м.	-	98,20	-	-	-	-
Строительный объем, куб.м	30 723,00	5 541,00	-	-	345,80	8 954,00
Этажность	2	6	-	-	1	6
Высота этажа, м	Переменная	Переменная (2,70-10,5)	Диаметр 100 мм	-	3,80	Переменная
Площадь застройки, кв.м	3 686,76	1 108,20	157,49	3 100,80	93,80	1 708,20
<b>Конструктивные особенности:</b>						
- фундамент	Бетонный ленточный	Бетонный ленточный	-	-	Бетонный ленточный	Бетонный ленточный
- каркас	-	-	-	-	-	-
- стены	Кирпич и бетон	Кирпич и бетон	Сталь	Сталь	Блочные	Панели
- перегородки	-	-	-	-	-	Кирпичные
- перекрытия	Металлические фермы	Металлические фермы	-	-	-	Металлические по металлическим балкам
- кровля	Металлический проф.лист	Металлический проф.лист	-	-	Металлический проф.лист	Мягкая кровля
-проемы оконные	Створные	Створные	-	-	Створные	Рамы без остекления
-проемы дверные	Ворота металлические	Ворота металлические	-	-	Ворота металлические	-
-полы	Цементно-корундовые, бетонные	Цементно-корундовые, бетонные	-	-	Бетонные	Бетонные
- отделочные работы	Отштукатурено, окрашено	В части здания требуется ремонт	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Завершено на 50%
Класс конструктивной системы					КС-1	
<b>Доступные инженерные коммуникации:</b>						

Объект оценки	Сооружение - пролет "Кассет" формовочного цеха №2 (пом. 43, 44, 45, 46, 42, 71, 72, 73, 70, 110, 111, 112, 113, 154, 150, 152, 153, 151, 149 часть), общая площадь 3072,30 кв.м., инв. № 9-8897, лит. Б-Б6, объект №10	Здание бетоносмесительного цеха, общая площадь 923,5кв.м., инв. № 9-8897, лит. Б5-Б6, объект №1	Сооружение - газопровод протяженностью 131,24 м, инв. № 9-8897, лит. 1Л	Сооружение - железнодорожные подъездные пути 2584 м., инв. № 9-8897, лит. II-III, объект №1	Нежилое здание - блочно-модульная котельная, назначение: нежилое, общая площадь 91 кв.м. инв. № 9-8897, лит. 1В	Незавершенное строительство здания бетоносмесительного цеха, общая площадь 1441,2 кв.м., инв. № 9-8897, лит. А, объект №1
- вентиляция	-	-	-	-	Есть	-
- водоснабжение холодное	Есть	Есть	-	-	-	-
- водоснабжение горячее	Есть	Есть	-	-	-	-
- канализация	Есть	Есть	-	-	-	-
- отопление	От собственной котельной	От собственной котельной	-	-	Есть	-
- электроснабжение	Есть	Есть	-	-	Есть	-
- слаботочные устройства	Есть	Есть	-	-	Есть	-
- газоснабжение	-	-	-	-	-	-
<b>Объем прав</b>	Право собственности					
<b>Субъект права</b>	ООО «Орман Индустрия»					
<b>Правоподтверждающий документ</b>	Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЖ № 185599 от 12.08.2004 г.	Свидетельство о государственной регистрации права 50 АГ № 708663 от 28.03.2002 г.	Свидетельство о государственной регистрации права НА № 1211934 от 11.08.2006 г.	Свидетельство о государственной регистрации права 50 АГ № 646620 от 18.07.2002 г.	Свидетельство о государственной регистрации права НА № 1211933 от 11.08.2006 г.	Свидетельство о государственной регистрации права 50 АД № 155724 от 28.11.2002 г.
<b>Существующие ограничения (обременения)</b>	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
<b>Первоначальная стоимость, руб.</b>	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
<b>Начисленная амортизация</b>	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
<b>Остаточная стоимость на 01.02.2014 г., руб.</b>	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных

Указанные выше характеристики основываются на данных Технического паспорта БТИ, визуальном осмотре, данных, предоставленных Заказчиком. А также расчетах оценщиков.

Исходя из даты постройки зданий, текущего состояние после реконструкции, их технического состояния, оснащенности инженерными системами и уровня отделки помещений, общее состояние объектов недвижимости охарактеризовано оценщиком как «Удовлетворительное».

По результатам исследования, объекты недвижимого имущества находится в рабочем состоянии (внутренняя отделка помещений соответствует производственно-складской недвижимости), **инвестиции на улучшение не требуются.**

Класс конструктивных систем здания Объекта оценки определялся на основании таблицы, представленной ниже.

Таблица 13.

### Классы конструктивных систем

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
<b>Здания</b>		
Кирпич	Железобетон	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
<b>Сооружения</b>		
Сооружения с преимущественным применением нерудных и бетон	-	КС-8
Сооружения с преимущественным применением монолитного железобетона	-	КС-9
Сооружения с преимущественным применением сборного железобетона	-	КС-10
Сооружения с преимущественным применением конструкционной стали	-	КС-11
Сооружения с преимущественным применением стальных труб	-	КС-12
Сооружения с преимущественным применением древесины	-	КС-13
Сооружения с преимущественным применением кабелей и проводов	-	КС-14
Объекты благоустройства прилегающих территорий	-	КС-15

### 2.3. Анализ местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: РФ, Московская область, г. Дмитров, Бирлово поле в 50 км. от МКАД по Дмитровскому шоссе. В системе города оцениваемое недвижимое имущество расположено в зоне, характерной преимущественно производственно-складской застройкой. Транспортная доступность хорошая, подъезд возможен как на личном, так и на общественном транспорте.

Территория освещается, огорожена железобетонным забором, круглосуточно охраняемая.

На приведенных ниже рисунках (1,2) представлено местоположение оцениваемого имущества.



**Рис. 1** Месторасположение объекта на карте Московской Области

Описание и анализ локального положения Объекта оценки, его окружения (на разных уровнях детализации) и перспектив их изменения необходимы для выявления экономических выгод от владения объектом в настоящее время и в будущем. Оценка рыночной стоимости объекта есть ни что иное, как «пересчёт» таких выгод в наиболее вероятную цену в «справедливой» потенциальной сделке купли – продажи объекта при условиях, содержащихся в определении термина «рыночная стоимость». Под термином «окружение» мы понимаем экономическое окружение объекта, в котором и реализуется его полезность. Это и физически существующая материальная среда (урбанизированная территория), и экономические условия – состояние финансового и фондового рынков, соотношение спроса и предложения по аналогичным объектам, любые факторы, влияющие на это соотношение, налогообложение, факторы, влияющие на стоимость ресурсов, необходимых для эксплуатации объекта и т. д.

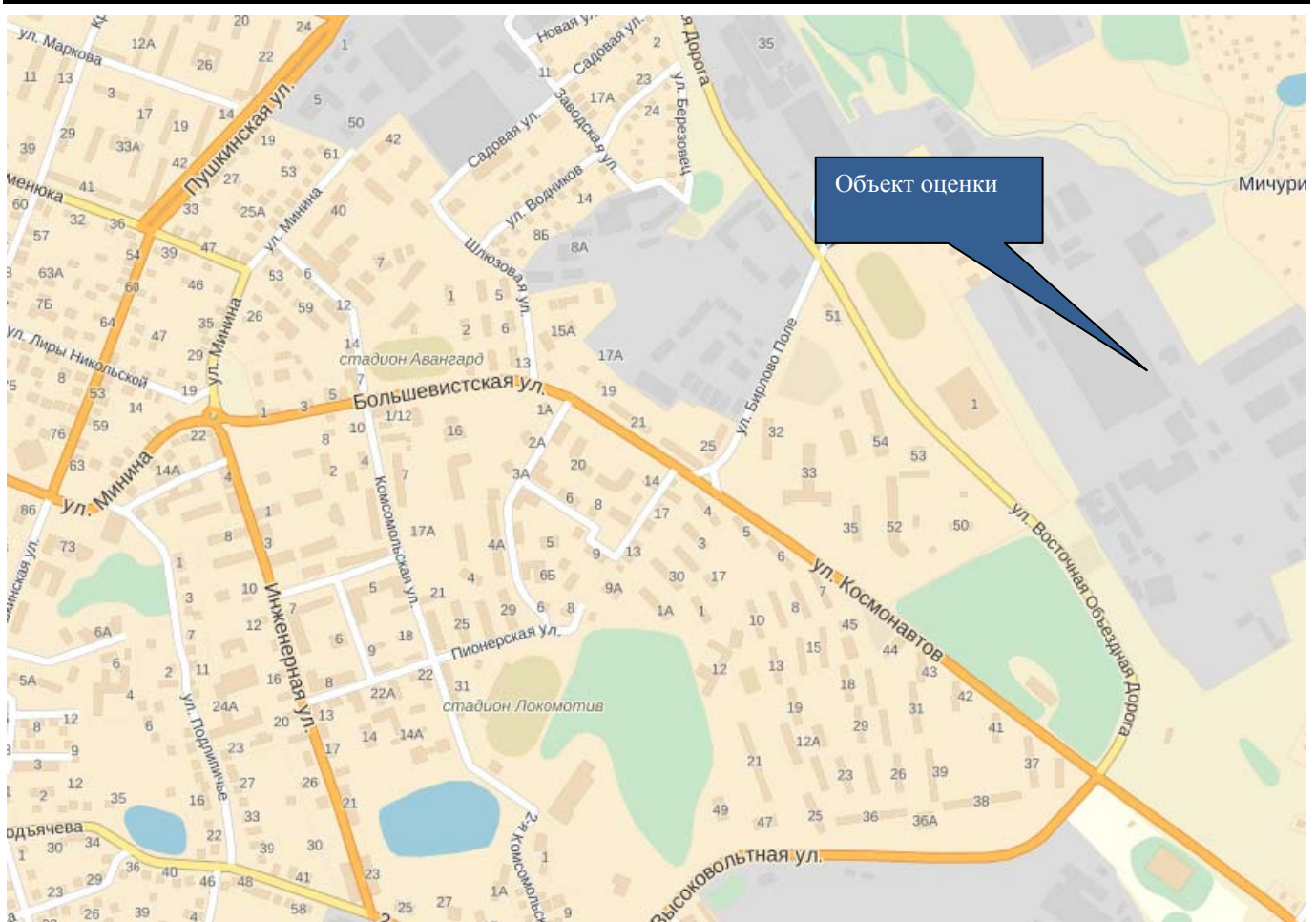


Рис. 2 Локальное месторасположение объекта на карте г. Дмитров

### Описание округа, в котором расположен Объект оценки<sup>4</sup>

#### г. Дмитров

Дмитров — город в России, административный центр Дмитровского района Московской области, порт на канале имени Москвы в 65 км к северу от Москвы. Население 63,3 тыс. жителей (2010).

В Дмитрове до начала массового строительства 1960-х годов преобладала деревянная усадебная застройка. И сейчас пригороды и некоторые центральные кварталы Дмитрова — это одно-двухэтажные частные дома с садами, сохраняющие историческую городскую среду.

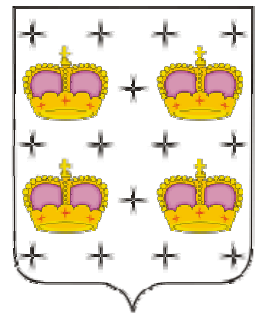
Дмитров находится на пересечении автодорог А104, А108 и Р112.

В городе имеется автовокзал. Осуществляется автобусное сообщение с близлежащими населёнными пунктами (Икша, Яхрома, Рогачёво, Орудьево, Рыбное, Ларёво, Костино и др.) и с более отдалёнными: Москвой (метро Алтуфьево, порядка 20 автобусов в день), Дубной, Сергиевым Посадом и Хотьково, имеются и внутригородские маршруты. Многие из них дублируются маршрутными такси.

Грузовой порт на канале им. Москвы.

Промышленность Дмитрова представлена следующими крупными предприятиями:

- Дмитровский экскаваторный завод (ДЭЗ) — основан в 1898 году как чугунолитейный завод Галкина; Мостоотряд-90 — бывший Мостопоезд № 422, с 1952 размещающийся в Дмитрове.
- ОАО Дмитровский завод фрезерных станков (ДЗФС) — основан в 1940. Дмитровский опытный завод алюминиевой консервной ленты (ДОЗАКЛ) Дмитровский завод мостовых железобетонных конструкций (МЖБК) АО «Дмитровский ДСК» Швейное объединение «Юность»
- Дмитровский молочный завод



<sup>4</sup> По данным <http://ru.wikipedia.org/>



### **3. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**Объект оценки** – в соответствии со статьей ФЗ от 29.07.98 № 135-ФЗ к объектам оценки относятся:

- Отдельные материальные объекты (вещи);
- Совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- Право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- Права требования, обязательства (долги)
- Работы, услуги, информация;
- Иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

**К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость (Ст.130 ГК РФ))** относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания сооружения.

**Право собственности** – действующий ГК РФ определяет юридическое содержание права собственности в ст. 209, согласно которой собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц:

- Отчуждать собственность другим лицам;
- Передавать другим лицам правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, оставаясь собственником этого имущества;
- Отдавать имущество в залог;
- Распоряжаться имуществом иным способом, а также как-либо его обременять

**Право постоянного (бессрочного, т.е. без установления сроков) пользования.**

Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами. Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

**Цель оценки** – определение рыночной или иной стоимости объекта оценки с целью эффективного управления и распоряжения им.

**Улучшения** - какие-либо физические объекты, размещенные в границах земельного участка и физически связанные с ней, а также физические последствия каких-либо мер, которые привели к изменению рельефа, условию освоения земельного участка или потенциальной прибыли его

использования. К улучшениям обычно относятся здания, сооружения, многолетние насаждения, незавершённое строительство и другие объекты.

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

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

**Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)** – является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Рыночная стоимость** - При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется 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.
- Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

**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;

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

**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.

**Количественные характеристики объекта оценки** – площади, объемы, высота помещений и т.п.



**Качественные характеристики объекта оценки** – технические и эксплуатационные характеристики, физический, внешнее и функциональное устаревание и совокупный износ.

**Физический износ** – снижение стоимости объекта недвижимости в результате потери его элементами своих первоначальных свойств под влиянием природного воздействия, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании и нарушений правил строительства.

**Функциональное устаревание** – снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ требованиям современных рыночных стандартов.

**Экономическое (внешнее) устаревание** – уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта.

**Неустраняемое (неисправимое) устаревание** – в оценке устаревание объекта недвижимости, при котором затраты на устранение причин, его вызывающих, превышают соответствующее увеличение стоимости недвижимости.

**Устраняемое (исправимое) устаревание** – в оценке устаревание объекта недвижимости, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая в результате устранения причин данного износа стоимость всего объекта.

**Ставка дисконтирования** - процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату проведения оценки.

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

**Кадастровая стоимость** - определяется методами массовой оценки как рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки; такая стоимость, в частности, рассчитывается для целей налогообложения.

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

**Ограничения (обременения)** - под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.).

**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

**Отчет об оценке** - документ, содержащий обоснование мнения оценщика об итоговой стоимости имущества.

#### **4. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКИ**

Общество с ограниченной ответственностью «Амиком» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года. ООО «Амиком» имеет в штате не менее двух лиц (оценщиков), являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и соответствующих требованиям части второй статьи 24 данного Федерального закона, и удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым статьей 15.1 данного закона к юридическим лицам.

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведенные в Отчете данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
4. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии:
  - с Федеральным законом № 135-ФЗ;
  - с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
  - с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
  - с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
  - со стандартами и правилами оценочной деятельности
  - Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», Оценка недвижимости. Утверждены Некоммерческим партнерством «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» Протокол № 78 от 15 августа 2008 года, изменения и дополнения внесены, протокол № 187 от 16 ноября 2010 года
5. Оценщики, а также Общество с ограниченной ответственностью «Амиком» гарантирует, что по отношению к Объекту оценки не является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком, а также не имеет к нему вещных или обязательственных прав. Действует непредвзято и без предубеждения.
6. Вознаграждение общества с ограниченной ответственностью «Амиком» не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Подпись Оценщика, принимавшего участие в оценке:

**ОЦЕНЩИК I-й КАТЕГОРИИ** \_\_\_\_\_/МАСЛОВ А.В./

**ОЦЕНЩИК I-й КАТЕГОРИИ** \_\_\_\_\_/ХРАПКОВСКИЙ Д.А./

## **5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Заявление о качестве проведенной оценки, являющейся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из достоверности имеющихся документов и информации, полученной от Заказчика. Там, где данные были получены от третьих лиц, в Отчете указано. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
2. Оценщик не несет ответственности за достоверность установленных юридических прав на объект оценки.
3. Оценка проведена после осмотра объекта оценки, а также после анализа информации, полученной в устной форме от должностных лиц Заказчика, а также анализа предоставленных копий документов.
4. При проведении оценки оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, и на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или объявления в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Оценщик принимает на себя обязательство по конфиденциальности результатов анализа данных и итоговых расчетов, перед третьими лицами без предварительного письменного уведомления Заказчика.
6. При подготовке отчета об оценке, обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода. В ходе проведения работ по оценке, оценщиком было выявлено обременений оцениваемого имущества – ипотека. Определение рыночной стоимости объекта оценки выполнялось с учетом отсутствия обременений.
7. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указывается их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обосновывается необходимость их привлечения.
8. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного объекта, кроме как в случае официального вызова суда.
10. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
11. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью отчета.
12. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для

понимания содержания отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчета.

13. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
14. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
15. Некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиками производились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов.
16. Оценщики подтверждают, что на момент проведения оценки информация об использованных в расчетах объектах-аналогах в указанных источниках существовала, но не несут ответственности за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.
17. Обстоятельства, препятствующие в соответствии федеральному законодательству проведению оценки, отсутствуют.
18. Согласно правоподтверждающим документам, часть объектов оценки имеет обременения (ипотека). Поскольку в задании на оценку данный факт не учитывается, соответственно расчеты проводились без учета данных обстоятельств.

## **6. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

Оценку стоимости объекта оценки осуществляют в соответствии с общепринятыми принципами оценки.

### **ПРИНЦИПЫ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ СОБСТВЕННОСТИ:**

- вклада;
- возрастающих и уменьшающихся доходов;
- сбалансированности;
- экономической величины;
- экономического разделения;
- факторов производства.

### **ПРИНЦИПЫ, СВЯЗАННЫЕ С РЫНОЧНОЙ СРЕДОЙ:**

- зависимости;
- соответствия;
- конкуренции;
- спроса и предложения;
- изменения цены с течением времени.

### **ПРИНЦИПЫ, ОСНОВАННЫЕ НА ПРЕДСТАВЛЕНИЯХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ:**

- полезности;
- замещения;
- ожидания.

### **ПРИНЦИП НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:**

В соответствии со стандартами оценки принцип наиболее эффективного использования определяется как наиболее вероятное использование объекта оценки, в результате которого его стоимость будет максимальной и его использование будет:

- физически возможным;
- разумно оправданным;
- юридически законным;
- осуществимо с финансовой точки зрения.

Принцип наиболее эффективного использования рассматривается отдельно для каждого конкретного случая на основе соизмерения и учета таких факторов как:

- степень универсальности имущества;
- его автономии, транспортабельности;
- степени эксплуатационной загрузки;
- физического и функционального устаревания.

## 7. КЛАССИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Существуют три основных подхода к оценке практически любого актива:

1. **ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.**
2. **ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.**
3. **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.**

Расчеты с применением каждого из этих подходов приводят к получению различных величин стоимости объекта оценки.

Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта оценки на основании данных тех подходов, которые расценены, как наиболее надежные.

Следует заметить, что нижеприведенные нормативные процедуры могут быть по необходимости незначительно изменены в процессе оценки. Это делается с целью разрешения проблем, присущих российскому рынку оценки.

### 1. Затратный подход

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

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

Использование данного метода расчета в рамках этого подхода предполагает определение стоимости воспроизводства или стоимость замещения объекта с учетом всех видов его износа, обесценивания и устаревания на дату проведения оценки.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = C_{зем.уч.} + PC_{в/з} \times P_{дев} \times (1 - СИ),$$

$$СИ = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - Y_{функц}) \times (1 - Y_э), \text{ где:}$$

- PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;
- C<sub>зем.уч.</sub> – рыночная стоимость прав на земельный участок;
- PC<sub>в/з</sub> – полная стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;
- П<sub>дев.</sub> – прибыль девелопера; СИ – совокупный износ;
- ИФИЗ – физический износ; УФУН – функциональное устаревание;
- УЭ – экономическое (внешнее) устаревание.

**Стоимость воспроизводства** – это стоимость копии объекта оценки воспроизводимой на дату проведения оценки. Стоимость воспроизводства наиболее точно характеризует современную стоимость объекта оценки.

**Стоимость замещения** – это минимальная стоимость приобретения объекта на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогично оцениваемому объекту, и максимально близкого по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования, с учетом износа объекта оценки.

Замещающий объект должен обеспечивать оказание тех же услуг, выполнение тех же функций и т.д., в тех же или больших объемах, с теми же или лучшими потребительскими характеристиками, при тех же или меньших удельных эксплуатационных издержках, что и объект оценки. Требование минимизации стоимости приобретения означает выбор в качестве замещающего не любого, а минимально достаточного по своим характеристикам.

Данный подход может привести к объективным результатам, если возможно с определенной точностью определить величины стоимости воспроизводства и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения.

## **2. Доходный подход**

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом

При реализации доходного подхода используют следующие методы:

- прямой капитализации;
- дисконтирования денежного потока;
- валовой ренты;
- остатка;
- ипотечно - инвестиционного анализа.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает объект оценки в ожидании получения будущих доходов или выгод. Стоимость объекта оценки может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта оценки.

## **3. Сравнительный (рыночный) подход**

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

**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.

Основной используемый принцип – сопоставление, которое должно проводиться:

- с точным аналогом, сделка по продаже которого зафиксирована на вторичном рынке;
- с приблизительным аналогом, сделка по продаже которого, зафиксирована на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога.
- Данный подход реализуется в двух основных методах:
- статистического моделирования стоимости;
- прямого сравнительного анализа продаж.

## **4. Отказ от подходов оценки для объектов оценки (Сооружение - железобетонный забор склада готовой продукции 320 м.; Сооружение - склад готовой продукции; Сооружение - газопровод протяженностью 131,24 м; Сооружение - железнодорожные подъездные пути 2584 м; Нежилое здание - блочно-модульная котельная; Незавершенное строительство здания бетоносмесительного цеха)**

### **Доходный подход**

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;

- риски, характерные для оцениваемого объекта, так и для региона, в котором он расположен;

В рамках доходного подхода возможно применение одного из 2-х методов:



- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта.

Вышеперечисленные методы требуют наличия необходимой базы данных и аналитико-статистической информации о текущем использовании объекта оценки. По результатам анализа рынка аренды производственно-складской недвижимости МО, оценщику не удалось найти достаточного объема достоверной информации о предложениях по аренде объектов, сходных с оцениваемым, что не позволяет прогнозировать объем потенциальных доходов от аренды или иного самостоятельного использования Объекта оценки.

**Таким образом, не представляется возможным получить достоверную информацию, позволяющую прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В соответствии с п. 21 ФСО №1, применение доходного подхода к оценке Объекта оценки в рамках настоящего Отчета не представляется возможным.**

#### **Сравнительный (рыночный) подход**

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Обычно для определения рыночной стоимости объекта оценки применяется метод прямого сравнения продаж, так как этот метод достаточно точно отображает реальную стоимость объектов недвижимости. При помощи этого метода в рамках сравнительного подхода к оценке имущества удастся получить достоверную величину стоимости объекта.

При применении метода сравнения продаж используется принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты-заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Оценка объекта недвижимости методом прямого сравнения продаж проводится в следующем порядке:

- анализ предложений на рынке коммерческой недвижимости;
- определение ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки и объектов-аналогов;
- выбор объектов-аналогов;
- расчет корректировки на уторговывание (снижение стоимости, указанной в оферте, в ходе переговоров с покупателем);
- расчет корректировки на земельные участки объектов – аналогов;
- расчет корректировки на месторасположение;
- расчет корректировки на масштаб;
- определение величины физического износа по объекту оценки и объектам-аналогам;
- расчет корректировки на физический износ объектов-аналогов;
- расчет корректировки на площадь объектов-аналогов;
- определение приведенной стоимости объектов-аналогов;
- определение рыночной стоимости объекта оценки.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

Поиск и анализ информации по объектам, аналогичным Объектам оценки, на открытом рынке, не дал результатов, так как текущее их использование возможно только в рамках данной производственной базы. Развитого рынка купли-продажи подобных сооружений в рамках их использования в Московской области не существует. Объекты данного назначения присутствуют в регионе, однако используются обычно собственниками для нужд собственного производства.

**Таким образом, Оценщику не удалось найти достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов Объекта оценки. В соответствии с п. 22 ФСО №1, применение сравнительного подхода к оценке оцениваемых Объектов в рамках настоящего Отчета не представляется возможным**

## 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости объекта недвижимости. Данный анализ позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, т.е. такое использование, которому соответствует ожидание максимальной рыночной стоимости оцениваемого объекта.

**Наиболее эффективное использование** – это вероятный вариант использования (назначения) *земельного участка и существующих строений*, который является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта Оценщик использовал 4 критерия:

- 1. Юридическая правомочность:** рассмотрение только тех способов использования, которые разрешены законодательными актами.
- 2. Физическая возможность:** рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
- 3. Экономическая приемлемость:** рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- 4. Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Последовательность рассмотрения данных критериев в ходе анализа различных вариантов использования недвижимости для выбора наиболее эффективного обычно соответствует приведенной выше. В первую очередь рассматриваются юридическая допустимость и физическая осуществимость, затем оцениваются финансовая обеспеченность и максимальная продуктивность. Данная последовательность процедуры анализа обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования, даже при наличии необходимого финансирования, неосуществим, если он юридически запрещен или невозможна его физическая реализация.

В основе рыночной стоимости недвижимого имущества лежит, прежде всего, стоимость земельного участка, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость. В связи с этим для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать. Когда земельный участок с улучшениями создает стоимость большую, чем стоимость земельного участка без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наиболее эффективным. Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В силу этого анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- анализ земельного участка как неосвоенного (незастроенного);
- анализ земельного участка с существующим строением.

Существуют следующие основные причины для определения наиболее эффективного вида использования земли как незастроенной:

1. Выделение в стоимости недвижимости стоимости земельного участка.
2. Использование метода сопоставимых продаж для оценки застроенной земли.
3. Расчет потери в стоимости из-за внешнего устаревания.
4. Оценка реальной стоимости земли в составе объекта недвижимости, который является неоптимальным для данного участка.

Анализ наиболее эффективного использования застроенного участка делают по двум причинам:

1. Идентификация вида использования объекта недвижимости, обеспечивающего наибольший общий доход на вложенный капитал.
2. Выявление на рынке объекта недвижимости одинакового назначения с сопоставимым уровнем эффективности использования.

## **8.1. Анализ земельных участков с существующими строениями**

### **Юридически осуществимое использование.**

Согласно предоставленным документам, оцениваемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов.

Земельные участки имеют разрешенное использование – для производственных целей, согласно документам, предоставленным Заказчиком. Указанные документы представлены в Приложении к настоящему Отчету).

В настоящее время текущие улучшения не нарушают никаких имеющихся муниципальных и федеральных законодательных ограничений.

При анализе данного раздела анализа НЭИ Исполнителем не были выявлены какие-либо факторы, в соответствии с которыми земельные участки с существующими строениями не могут быть использованы по своему назначению. Предполагаемое использование (согласно текущему использованию), является законодательно разрешенным, то есть соответствует юридическим нормам.

### **Физически осуществимое использование**

Использование земельного участка в существующем использовании – эксплуатация существующих зданий с целью производства и реализации подшипников, другого спецоборудования, в рамках анализа физически осуществимого рассматривается условно, т.к. фактически данное использование является текущим.

При определении физической осуществимости учитывались следующие факторы:

Технические условия (имеются все необходимые коммуникации и технические условия для нормального функционирования при текущем использовании);

Конструктивные особенности зданий позволяют использовать их в качестве недвижимости текущего назначения.

Таким образом, учитывая технические условия, уровень отделки и конструктивные особенности зданий, Оценщиком предполагается использование Объектов оценки, в качестве земельных участков с расположенными на них зданиями текущего назначения.

### **Экономическая оправданность**

В рамках экономически оправданной осуществимости использования земельных участков по текущему назначению, следует определить стоимость земельных участков с расположенными на них строениями.

При анализе данного раздела анализа НЭИ Исполнителем был сделан вывод о том, что использование земельных участков с существующими строениями в качестве зданий с текущим назначением обеспечивает доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства.

Учитывая месторасположение объектов, а также затраты, понесенные при их возведении, любое значительное изменение их функционального использования заведомо приведет к недополучению собственником доходов, несопоставимому по масштабам с возможными выгодами от такого изменения, и следовательно, не будет являться экономически приемлемым.

Изменение функционального состояния зданий, с учетом конструктивных особенностей, планировки, технического обеспечения, внутренней отделки помещений не целесообразно.

#### **Максимальная эффективность**

При анализе данного раздела анализа НЭИ на основании анализа рынка жилой недвижимости, а также рассмотрения требований, предъявляемых к помещениям различного назначения, с учетом проведенных улучшений Исполнителем был сделан вывод о том, что данный вид использования объекта, в качестве зданий текущего назначения обеспечит максимальный чистый доход собственнику.

### **8.2. Анализ земельных участков как неосвоенных (незастроенных)**

Согласно предоставленным документам оцениваемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов.

Земельные участки имеют разрешенное использование – для производственных целей (согласно документам, предоставленным Заказчиком).

В настоящее время текущие улучшения не нарушают никаких имеющихся муниципальных и федеральных законодательных ограничений.

Иное использование земельных участков практически невозможно в связи с трудностями изменения их разрешенного использования. Кроме того, принимая во внимание инженерные коммуникации, учитывая местоположение и тип застройки окружения, из всего набора потенциальных вариантов использования участков эффективным, реально возможным и экономически выгодным представляется только строительство объектов текущего назначения.

#### **Вывод по результатам анализа наиболее эффективного использования Объектов оценки**

**На основании вышеизложенного, Оценщик сделал вывод о том, что с точки зрения юридической правомочности, физической осуществимости, экономической приемлемости и максимальной эффективности наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов может быть их использование по текущему назначению в качестве земельного участка с расположенными на нем оцениваемыми зданиями производственно-складского назначения.**

**Аналогами для Объекта оценки могут выступать здания производственно-складского назначения.**

## 9. АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР

### 9.1. Макроэкономический обзор РФ по итогам 2013 г.<sup>5</sup>

В декабре рост российской экономики приостановился после роста в течение двух предыдущих месяцев. По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП с исключением сезонного и календарного факторов по отношению к предыдущему месяцу составил 0% против 0,1% в ноябре и 0,3% в октябре. Положительный вклад в рост ВВП внесли обрабатывающие производства, добыча полезных ископаемых и розничная торговля. Негативное влияние на общеэкономический рост оказали производство и распределение электроэнергии, газа и воды, строительство, платные услуги, сельское хозяйство и чистые налоги на продукты и импорт.

С учетом вновь поступивших данных о налогах на продукты и импорт скорректированы годовые оценки темпов прироста ВВП в сторону понижения в октябре (с 1,7% до 1,5%) и в сторону повышения в ноябре 2013 года (с 1,0% до 1,8 процента). По оценке Минэкономразвития России, в декабре прирост ВВП к декабрю предыдущего года составил 1,0% против 1,8% в ноябре соответственно. Это замедление связано с углублением спада в строительстве и производстве и распределении электроэнергетики, газа и воды, а также замедлением по сравнению с предшествующим месяцем динамики сельского хозяйства, розничной торговли и платных услуг населению.

В целом в 2013 году динамика экономического роста резко замедлилась. По предварительной оценке Росстата, рост ВВП составил 1,3% против 3,4% в 2012 году. Со стороны производства это замедление, прежде всего, было связано с динамикой промышленного производства, оптовой и розничной торговли, строительства, операций с недвижимым имуществом и чистых налогов на продукты. Со стороны использования ВВП замедление роста было обеспечено динамикой потребительской активности населения и динамикой накопления основного капитала.

По промышленному производству в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после стабилизации производства в августе-сентябре, в октябре наблюдалось сокращение, а в ноябре-декабре - рост производства (ноябрь – 0,2%, декабрь – 0,5 процента). В добыче полезных ископаемых после стабилизации в сентябре-октябре, в ноябре отмечено сокращение, а в декабре - рост добычи на 0,3 процента). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды в декабре третий месяц подряд сокращение производства продолжилось (в декабре - на 1,1 процента). В обрабатывающих производствах после падения в течение четырех месяцев в ноябре восстановился рост, а в декабре продолжился (ноябрь - 1,0%, декабрь – 0,8 процента).

В отраслях промежуточного спроса в декабре возобновился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности. После роста в октябре-ноябре отмечается спад в химическом производстве и третий месяц подряд сокращается производство прочих неметаллических минеральных продуктов.

В потребительских отраслях продолжился рост в текстильном и швейном производстве, возобновился в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви; сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака.

В отраслях машиностроительного комплекса в декабре отмечается рост в производстве транспортных средств и оборудования, в производстве машин и оборудования; сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

<sup>5</sup> Источник информации.: [http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/doc20120926\\_02](http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/doc20120926_02)



Динамика производства сельского хозяйства в декабре снизилась с исключением сезонности еще на 1,0% после снижения на 1,2% в ноябре. Годовой прирост существенно замедлился и составил 1,4% после прироста на 21,9% в октябре и 10,2% в ноябре.

Уровень безработицы в декабре повысился до 5,6% экономически активного населения с 5,4% в ноябре, а с исключением сезонности, по оценке Минэкономразвития России, после незначительного снижения в ноябре, вновь составил 5,6 процента.

Росстат уточнил динамику реальной заработной платы за ноябрь, понизив прирост к соответствующему периоду прошлого года до 4,1% против 4,8% по предыдущей оценке. В результате скорректирована сезонноочищенная динамика реальной заработной платы за ноябрь с 0,2% до -0,2%, а в декабре она понизилась до -0,5 процента.

В декабрьском отчете Росстатом уточнены данные реальных располагаемых доходов с июля по ноябрь 2013 года. Минэкономразвития России скорректировало сезонноочищенную динамику данного показателя за III квартал в сторону понижения до 0,3% против 0,6% по предыдущей оценке. В декабре реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,8 процента.

Рост оборота розничной торговли в декабре замедлился с исключением сезонного фактора до 0,1% с 0,9% в ноябре.

С исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, в декабре ускорилось снижение инвестиций в основной капитал до 0,8% против снижения на 0,2% в ноябре, и сопровождалось снижением объема работ по виду деятельности «Строительство» на 0,9% к ноябрю с исключением сезонного и календарного факторов после снижения на 0,3% в ноябре к октябрю.

Экспорт товаров в декабре 2013 г., по оценке, составил 47,4 млрд. долл. США (98,3% к декабрю 2012 г. и 101,5% к ноябрю 2013 года).

Импорт товаров в декабре текущего года, по оценке, составил 33,4 млрд. долл. США (104,8 к декабрю 2012 г. и 110,6% к ноябрю 2013 года).

Положительное сальдо торгового баланса в декабре 2013 г., по оценке, снизилось по сравнению с декабрем прошлого года на 14,3% и составило 14,1 млрд. долл. США.

По данным Росстата, в декабре 2013 года потребительская инфляция составила 0,5 процента, с начала года цены выросли на 6,5% (в 2012 году за аналогичный период прирост цен составил 0,5% и 6,6% соответственно).

Таблица 14.

**Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)**

	2012		2013		
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	январь-декабрь
ВВП	102,3 <sup>1)</sup>	103,4	101,8 <sup>1)</sup>	101,0 <sup>1)</sup>	101,3
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	100,5	106,6	100,6	100,5	106,5
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	101,4	102,6	99,0	100,8	100,3
Обрабатывающие производства <sup>4)</sup>	101,5	104,1	99,1	101,6	100,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,4	95,2	110,2	101,4	106,2
Инвестиции в основной капитал	99,6	106,6	100,2	100,3 <sup>5)</sup>	99,7 <sup>5)</sup>
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	101,6	102,4	99,7	97,0	98,5
Ввод в действие жилых домов	108,0	105,6	105,1	88,9	105,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения	105,5	104,6	102,4	101,5	103,3
Реальная заработная плата	105,0	108,4	104,1	101,9 <sup>5)</sup>	105,2 <sup>5)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	36450	26629	30290	39380 <sup>5)</sup>	29940 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,1	5,5	5,4	5,6	5,5



	2012		2013		
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	январь-декабрь
Оборот розничной торговли	105,0	106,3	104,5	103,8	103,9
Объем платных услуг населению	103,1	103,7	100,9	100,1	102,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	48,3	528,0	46,7	47,4 <sup>1)</sup>	521,6 <sup>6)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	31,9	335,7	30,2	33,4 <sup>1)</sup>	344,3 <sup>6)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	108,3	110,5	107,3	109,9	107,9

<sup>1</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2</sup> Ноябрь и декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь - в % к декабрю предыдущего года.

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

<sup>4</sup> С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>5</sup> Оценка Росстата.

<sup>6</sup> Оценка Банка России.

### 9.1.1. Классификация производственно-складской недвижимости

Специалисты в сфере рынка коммерческой недвижимости классифицируют производственно-складские помещения, исходя из следующих характеристик:

- доступность к складу различными видами транспорта;
- качество отделки помещений;
- наличие в здании современного специального оборудования;
- наличие автостоянки, ее размер и тип;
- качество обслуживания и эксплуатации здания;
- наличие деловой инфраструктуры в здании, объем услуг, предлагаемых арендаторам;
- имидж арендаторов.

Таблица 15.

#### Классификация

КЛАСС А		КЛАСС В		КЛАСС С		КЛАСС D
А	А+	В	В+	С	С+	D
<b>Помещения класса А+</b> 1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, строившиеся с учетом будущей складской деятельности. Прямоугольной формы без колонн или с сеткой колонн обычно не менее 12*24 м 2. Год постройки позднее 1994 года 3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, на уровне 1,20 м от земли. 4. Высокие потолки от 12 м ,позволяющие устанавливать многоуровневое стеллажное оборудование 5. Регулируемый температурный режим. 6. Наличие систем вентиляции ,пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. . 8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. 9. Автономная электроподстанция и тепловой узел. 10. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (не менее 1 на 500 кв.м.). 11. Наличие площадок для отстоя /маневрирования большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. 13. Наличие офисных и бытовых помещений при складе. 15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. 16. Современные телекоммуникации. 17. Огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория. 18. Расположение на основных центральных магистралях в 10-40 км от Москвы 19. Профессиональная система управления. 20. Отделка современными фасадными системами. 21. Ж/Д ветка.				<b>Помещения класса А</b> 1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с сеткой колонн 9*24 м. 2. Год постройки позднее 1994 года. 3. Бетонный пол с антипылевым покрытием на уровне 1,20 м от земли. 4. Высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования. 5. Регулируемый температурный режим. 6. Наличие систем вентиляции ,пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. 7. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. 8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. 9. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (не менее 1 на 700 кв.м.). 10. Наличие площадок для отстоя /маневрирования большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. 11. Наличие офисных бытовых помещений при складе. 12. Современные телекоммуникации. 13. Огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория. 14. Расположение вблизи центральных магистралей или имеют удобный подъезд по дорогам-сателлитам. 15. Профессиональная система управления. 16. Опытный девелопер. 17. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. 18. Автономные системы водо- и теплоснабжения 19. Ж/Д ветка.		
<b>Помещения класса В+</b> 1. Одноуровневое складское здание, (основном прямоугольной формы) вновь построенное или реконструированное. 2. Годы постройки 1970-1980 годы 3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, на уровне 1,20 м от земли. 4. Высота потолков от 6 метров. 5. Регулируемый температурный режим.				<b>Помещения класса В</b> 1. Одно- двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. Такие помещения требуют незначительных вложений и изменений для осуществления полноценной складской деятельности . Годы постройки 1970-1980 годы 2. В случае двухэтажного строения – наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн		

КЛАСС А		КЛАСС В		КЛАСС С		КЛАСС D	
А	А+	В	В+	С	С+	D	
6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. 7. Наличие достаточного количества ворот, (не менее 1 на 1000 кв.м.). 8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. 9. Система вентиляции. 10. Крытый пандус или рампа для разгрузки автотранспорта. 11. Наличие площадок для отстоя/маневрирования большегрузных автомобилей. 12. Наличие офисных и бытовых помещений при складе. 14. Современные телекоммуникации. 15. Огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория. 16. Расположение вблизи центральных магистралей или имеющие удобный подъезд по прилегающим дорогам 17. Профессиональная система управления. 19. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. 20. Автономная электроподстанция и тепловой узел. 21. Ж/Д ветка.				3. Высота потолков от 6 метров. 4. Пол - асфальт или бетон без покрытия. 5. Система отопления. 6. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. 7. Пандус для разгрузки автотранспорта. 8. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. 9. Охрана по периметру территории. 10. Телекоммуникации. 11. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. 12. Наличие бытовых помещений при складе. 13. Система вентиляции. 14. Офисные помещения при складе. 15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. 16. Автономная электроподстанция 17. Ж/Д ветка.			Д
<b>Помещения класса С+</b> Бывшие производственные помещения и автобазы, изначально не приспособленные под складскую обработку. Требуются значительные строительные и технические изменения Зачастую необходим демонтаж установленного оборудования. Годы постройки: 1950-90 годы 1. Капитальное производственное помещение или утепленный ангар арочного типа. 2. Высота потолков от 4 метров. 3. Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия. 4. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. 5. Ворота на уровне земли. 6. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. 7. Система вентиляции. и отопления. 8. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. 9. Офисные помещения при складе. 10. Ж/Д ветка. 11. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. 12. Пандус для разгрузки автотранспорта. 13. Охрана по периметру территории. 14. Телекоммуникации.				<b>Помещения класса С</b> Старые и сильно изношенные производственно-складские помещения советского периода Склады Класса С зачастую не соответствуют современным требованиям по нормам пожарной безопасности, не отвечают требованиям современных компаний по возможностям грузооборота, требуют значительных вложений в модернизацию. 1 Год постройки: 1930-80 годы; 2 Капитальное одно- или многоэтажное здание (железобетонные конструкции), часто с большим цокольным этажом; 3 Центральное отопление; 4 Высота потолков от 4-5 метров; 5 Бетонный или асфальтированный пол; 6 Крытый/открытый пандус или рампа для транспорта; 7 Расположение в промзонах в черте города 8 Ограниченные прилегающие территории, недостаток места для парковки и маневра большегрузных машин; 9 Устаревшие системы охраны и пожаротушения. 10. Офисные и бытовые помещения при складе 11. Ж/Д ветка			

**Согласно приведенной классификации производственно-складские здания Объекта оценки относятся к помещениям класса «С».**

## 9.2. Обзор рынка складской недвижимости за III квартал 2013 года<sup>6</sup>

Несмотря на активное строительство новых складских комплексов, доля вакантных площадей класса А остается на низком уровне

В первые три квартала рынок складской недвижимости московского региона демонстрировал высокую активность. Заметных изменений за последнее время не происходит: доля вакантных площадей класса А остается на низком уровне, несмотря на большой объем строительства новых складских комплексов. Мы ожидаем, что до конца года активный спрос сохранится, а ситуация изменится только в ближайшие 2–3 года. Кроме того, мы отмечаем повышение спроса на региональные складские объекты, что способствует активизации строительства складов в регионах.

Пользователи складских площадей арендуют и покупают все большие объемы: растет средний размер сделки, в московском регионе он составил около 15 тыс. м<sup>2</sup>. Это в значительной степени отличается от сделок, которые мы закрывали 4–5 лет назад; тогда он составлял не более 10 тыс. м<sup>2</sup>.

Растет доля сделок по продаже в общем объеме поглощения. По итогам трех кварталов было приобретено в собственность примерно на 12% больше складов, чем за весь прошлый год. Это говорит о том, что качество современных складов удовлетворяет пользователей объектов, в том числе западные компании.

<sup>6</sup> По данным <http://zdanie.info>

### Основные показатели рынка складской недвижимости. Динамика.

Показатель	Класс А	Класс В	Динамика*
Общий объем качественного предложения, тыс. м <sup>2</sup>	7702		▲
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	5769	1933	▲
Прирост предложения в I-III кварталах 2013 г., тыс. м <sup>2</sup>	525 +9,1%*	10 +0,5%*	▲
Ожидаемый прирост предложения в IV квартале 2013 г., тыс. м <sup>2</sup>	390		▲
Объем поглощения в I-III кварталах 2013 г., тыс. м <sup>2</sup>	960		▼
Средний уровень вакантных площадей, %	1,9	2,5	▲
Заявляемые арендные ставки**, \$/ м <sup>2</sup> /год	135-145	115-120	▶
Операционные расходы, \$/ м <sup>2</sup> /год	35-45	25-40	▶
Ставка капитализации, %	11,0-11,5	11,0-12,0	▶

\* Изменение по сравнению с показателями IV квартала 2012 г.

\*\* Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

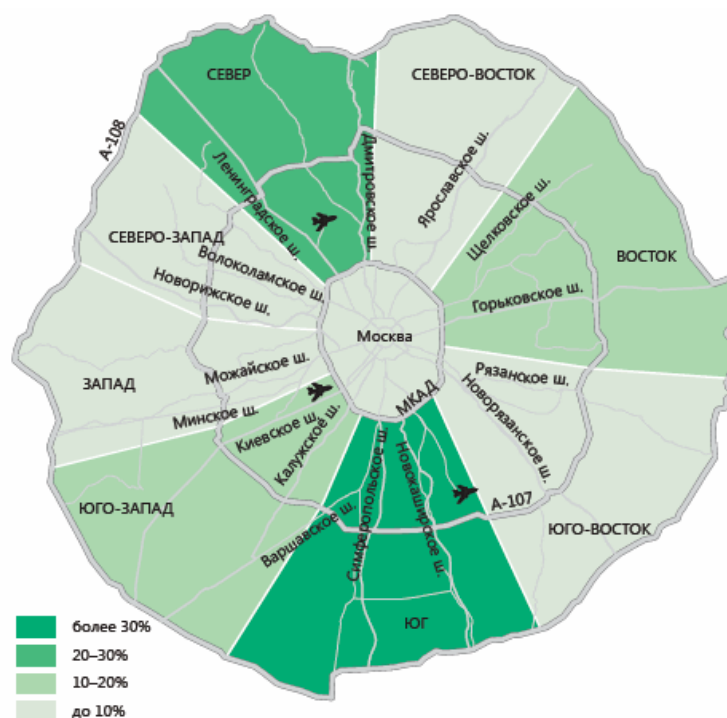
#### Основные выводы

- Прирост предложения за первые три квартала 2013 г. составил 535 тыс. м<sup>2</sup> – это на 5% больше, чем за аналогичный период 2012 г. По итогам 2013 г. мы ожидаем около 925 тыс. м<sup>2</sup> новых качественных складских площадей.
- С января по сентябрь 2013 г. общий объем сделок аренды и покупки качественных складских площадей на рынке московского региона составил порядка 960 тыс. м<sup>2</sup>. Мы ожидаем, что годовой показатель будет на уровне прошлого года – около 1,2 млн м<sup>2</sup>.
- Средние запрашиваемые арендные ставки сохраняются на прежнем уровне: на конец III квартала 2013 г. они составили 135–140 \$/м<sup>2</sup>/год triple net (без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей).

#### Предложение складских площадей

По итогам III квартала 2013 г. общий объем предложения на рынке качественной складской недвижимости московского региона достиг 7702 тыс. м<sup>2</sup>, а прирост с начала года составил почти 9%, или порядка 535 тыс. м<sup>2</sup>. За I–III кварталы 2013 г. введено в эксплуатацию на 17% больше складских площадей, чем в аналогичном периоде предыдущего года.

#### Географическое распределение общего объема предложения складских площадей на конец III квартала 2013г.



**Объекты, введенные в эксплуатацию в I-III кварталах 2013 г. И заявленные ко вводу в IV квартале 2013 г.**

Название	Шоссе	Площадь, м <sup>2</sup>	Ввод в эксплуатацию, квартал
ПНК-Чехов 2*	Симферопольское	180 000	III, IV
Инфрастрой Быково*	Новорязанское	122 000	I, IV
ЛП «Климовск»	Симферопольское	47 000	II
ЛП «Север»	Ленинградское	96 000	IV
ПНК-Внуково*	Боровское	83 000	I, II
Ногинск-Восточный	Горьковское	36 000	III
Матвеевское*	Минское	30 000	I, III
Лесной городок	Минское	28 000	IV
СК в Лешково	Новорижское	27 000	III
СК в Ногинске	Горьковское	26 194	IV

\* Указана площадь нескольких строений

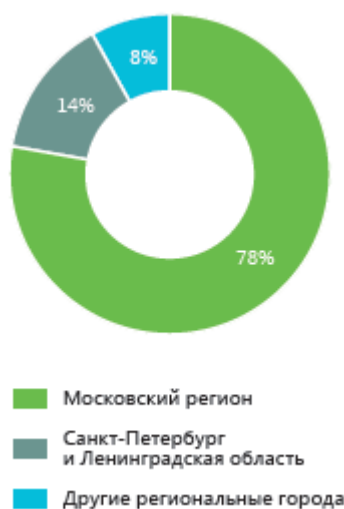
Географическое распределение площадей в объектах классов А и В на рынке московского региона сохраняется на протяжении нескольких лет. Наибольший объем сконцентрирован на южных (юг, юго-запад и юго-восток) направлениях. Там сосредоточено в 2 раза больше площадей, чем на северных (север, северо-запад и северо-восток) направлениях. При этом, в настоящее время именно на северных направлениях ведется активное строительство: около 40% новых складов, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2014 г., располагается вдоль Ленинградского Дмитровского шоссе. Ко вводу в эксплуатацию запланированы такие объекты, как «ПНК-Север» (общая площадь 300 тыс. м<sup>2</sup>), «Логопарк Никольское» (общая площадь 100 тыс. м<sup>2</sup>), «Логопарк Дмитров» (площадь планируемой к постройке фазы – 70 тыс. м<sup>2</sup>). Однако даже после ввода указанных объектов существующее географическое распределение складских площадей сохранится.

Доля площадей, введенных в эксплуатацию компаниями, которые реализуют свои первые проекты складских комплексов, несколько увеличилась – до 38% (на 4 п. п. по сравнению с 2012 г.).

**Спрос на складские площади**

По итогам I–III кварталов 2013 г. объем сделок по аренде и продаже качественных складских площадей составил 960 тыс. м<sup>2</sup> – почти столько же, сколько за аналогичный период прошлого года.

**Распределение общего объема сделок по аренде и покупке складской недвижимости в регионах**



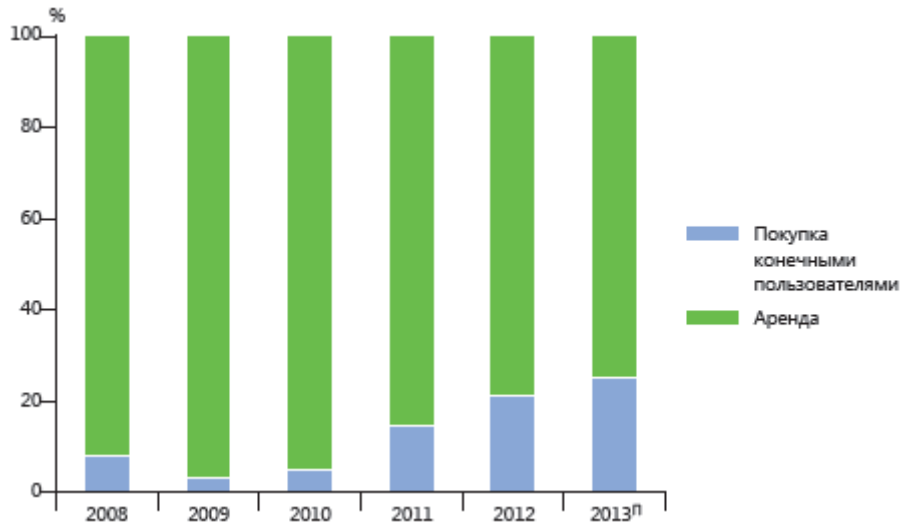
Общий объем поглощения качественных складских площадей на рынке складской недвижимости России по итогам трех кварталов 2013 г. составил порядка 1,25 млн м<sup>2</sup>. Традиционно наибольшим спросом пользуются складские объекты московского региона, на который пришлось порядка 80% всех сделок по аренде и покупке площадей. Доля сделок по аренде и покупке складов в Санкт-Петербурге (с учетом Ленинградской области) в общем объеме поглощения составила 14%, остальная часть (8%) пришлась на крупнейшие города России. Мы наблюдаем

увеличение спроса на складские площади в региональных городах, чему способствует экспансия торговых операторов в регионы и развитие рынка качественной складской недвижимости.

Спрос в I–III кварталах 2013 г. на рынке складской недвижимости московского региона сохранялся высоким, оставаясь на уровне прошлого года. Мы ожидаем, что годовой показатель составит около 1,2 млн м2.

По-прежнему более половины сделок по аренде и покупке складов совершаются на этапе, когда объект еще не введен в эксплуатацию. Предложение готовых объектов остается невысоким, доля вакантных площадей уже более 2-х лет сохраняется на уровне 1–2%.

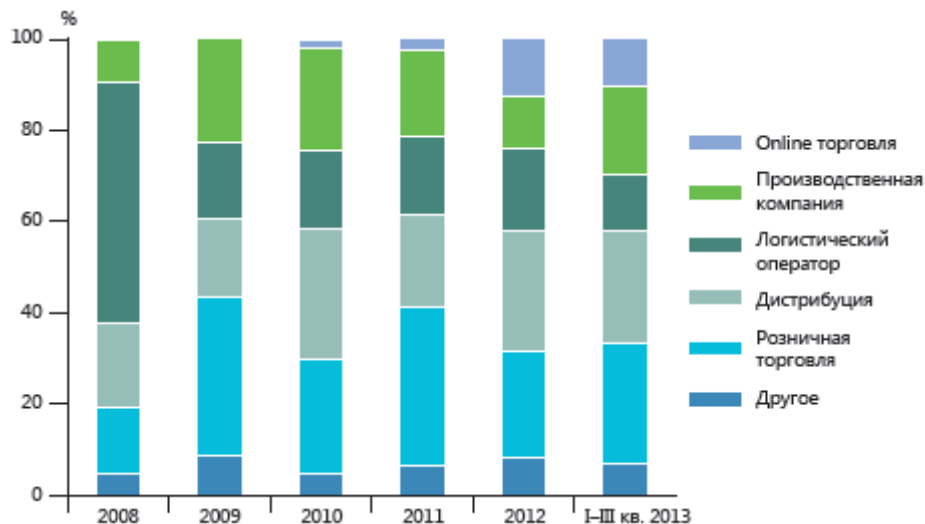
**Доля сделок по покупке в общем объеме сделок с качественными складскими площадями продолжает увеличиваться**



Порядка 46%\* всех заключенных договоров аренды и покупки качественных помещений приходится на крупные (более 20 тыс. м2) блоки – это на 18 п. п. больше, чем в прошлом году.

Средний размер сделки по московскому региону в I–III кварталах 2013 г. составил порядка 15 тыс. м2, что на 12% выше, чем в среднем по рынку России. Структура спроса по профилю бизнеса арендаторов и покупателей сохраняется. По-прежнему преобладают торговые компании (операторы розничной торговли (online и offline), дистрибьюторы), которые заняли почти 60% всех поглощенных площадей по московскому региону. Доля логистических операторов в структуре поглощения по итогам I–III кварталов 2013 г. составляет порядка 12%.

**Распределение объема сделок по профилю бизнеса арендаторов и покупателей складов**



**Коммерческие условия**

С начала 2013 г. средние запрашиваемые ставки аренды на качественные складские площади не претерпели существенных изменений и на конец III квартала 2013 г. составили 135–145 \$/м2/год для объектов класса А и 115–120 \$/м2/год для объектов класса В (triple net – без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС).

При этом стоит отметить, что удаленность комплекса от МКАД оказывает влияние на ставку аренды. Так, для объектов, расположенных не далее 10 км от города, показатель на 7–10% выше среднего по рынку: 140–150 \$/м<sup>2</sup>/год. Кроме того, влияет на величину ставки и направление, на котором находится склад.

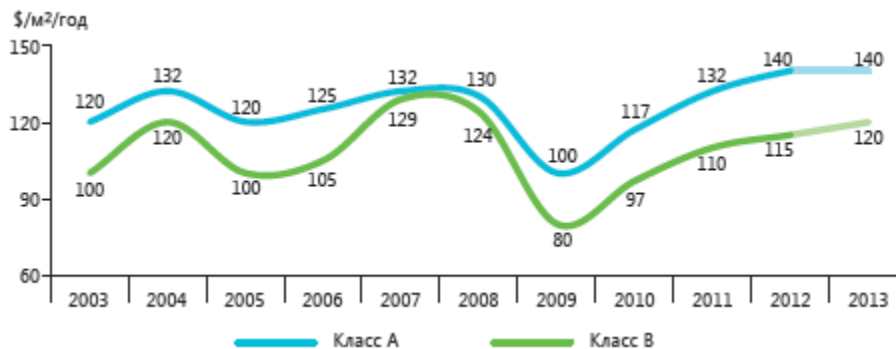
Цена продажи сохраняется на прежнем уровне: для объектов класса А средняя цена предложения варьируется в пределах от \$1200 до \$1400 за м<sup>2</sup>, для класса В – от \$900 до \$1300 за м<sup>2</sup> (без НДС).

Ставки капитализации также остались на уровне начала 2013 г., для лучших объектов на рынке этот показатель составляет порядка 11,5%. Однако несмотря на рост интереса инвесторов к сегменту складской и индустриальной недвижимости, инвестиционных сделок на рынке немного и данный показатель скорее экспертный.

### Прогноз

В текущем году общий объем нового предложения качественных складских площадей на рынке московского региона может превысить показатель 2012 г. в 1,4 раза, составив порядка 925 тыс. м<sup>2</sup>. По предварительным данным, 2014 г. может стать рекордным (с 2007 г.) по выходу на рынок новых качественных складских объектов: к вводу в эксплуатацию заявлено 1,25 млн м<sup>2</sup>, что в 1,4 раза больше, чем в 2013 г. Однако на часть этих площадей уже сейчас заключены предварительные договоры аренды, либо объекты строятся под конкретного клиента, а планы по вводу в эксплуатацию ряда проектов могут быть скорректированы с учетом будущего спроса. По нашим прогнозам, на рынок выйдет около 70% от заявленного объема.

### Динамика средних запрашиваемых ставок аренды на складские площади в Московском регионе



Согласно нашему прогнозу, общий объем сделок по аренде и покупке качественных складских площадей в московском регионе составит около 1,2 млн м<sup>2</sup>, что соответствует уровню 2012 г. В абсолютных величинах объемы сделок остаются высокими, но темпы роста спроса замедляются. На данный момент мы можем говорить об объеме открытых заявок на 2014 г. на аренду и покупку складов общей площадью 400–500 тыс. м<sup>2</sup>.

По нашему мнению, предпосылок к сокращению объемов спроса пока нет. Однако возможно, что с развитием региональных рынков спрос на склады в регионах будет увеличиваться и в течение 3–5 лет объем товаров, попадающих в московский регион для дальнейшего распределения по территории России, несколько сократится. Ставки аренды остаются стабильными и в ближайший год существенно не изменятся. При условии отсутствия макроэкономических шоков рыночная ситуация в целом останется стабильной и коррекция ставок аренды составит около 3% в год в сторону увеличения. Данное изменение в большей степени будет связано с индексацией существующих договоров, чем с реальным ростом эффективной ставки аренды.

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





### 9.3. Ликвидность объекта оценки

Ликвидность объектов оценки определялась на основании следующей таблицы:

Таблица 16.

#### Разграничение ликвидности имущества, в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Менее 1	1 - 6	6 - 12	12 - 24	Более 24

Исходя из вышеуказанного Оценщик определил уровень ликвидности объекта оценки, как средний.

### 9.4. Прогноз изменения стоимости имущества

При оптимистичном прогнозе, можно прогнозировать на ближайшую перспективу увеличение стоимости оцениваемого объекта на ориентировочный, с учетом темпа роста на недвижимость в Московской Области (по данным агентств недвижимости таких как: АН «Миэль-Недвижимость» (тел. (495) 777-33-77), АН «МИАН» (тел. (495) 974-62-62), АН «Инком-Недвижимость» (тел. (495) 363-10-10). показатель на уровне 1-2% в год.

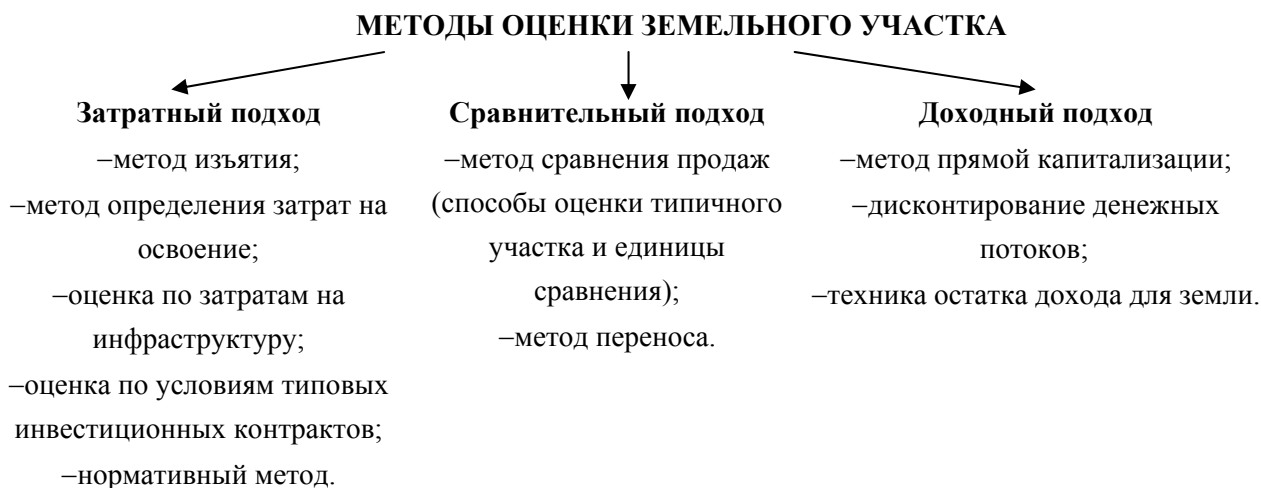
**Месторасположение Объекта оценки, а также социально-экономические параметры развития г. Дмитров свидетельствуют об уровне инвестиционной привлекательности Объекта оценки - средний.**

## 10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

### 10.1. Выбор подходов к оценке земельного участка

Рыночная стоимость земельного участка проводится на основе комплексного применения трех подходов:

1. затратного;
2. сравнительного;
3. доходного.



**Доходный подход** применяется для определения стоимости участка способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки. Подход основывается на принципе ожидания – разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод. Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Особенности российского законодательства и оцениваемого участка приводят к тому, что не представляется возможным провести оценку **затратным подходом**. Теоретически, затратами на воссоздание копии оцениваемого участка должны быть затраты на освоение земли, а также на получение правоустанавливающих документов. Но уникальность расположения земельного участка, значительное количество факторов (ограниченное предложение в этом районе, престижность данного направления, месторасположение), влияющих на рыночную стоимость объекта, являются препятствием для точного моделирования рыночной стоимости объекта.

На данный момент рынок земельных участков в Московской области достаточно хорошо сформировался, поэтому для оценки земельного участка есть возможность найти объекты-аналоги.

Используя данные об имеющихся предложениях на рынке недвижимости, Оценщик может подобрать достаточное количество сопоставимых аналогов для определения достоверной цены земельного участка в рамках **сравнительного подхода, применив метод сравнения продаж**, так как этот метод достаточно точно отображает реальную стоимость объекта недвижимости. При помощи этого метода в рамках сравнительного подхода к оценке имущества удастся получить достоверную величину стоимости объекта.

Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Оценщик использовал принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты-заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Оценка объекта **методом прямого сравнения продаж** проводилась в следующем порядке:

- анализ предложений на рынке недвижимости;
  - определение ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки и объектов-аналогов;
  - выбор объектов-аналогов;
  - расчет корректировок;
  - определение приведенной стоимости объектов-аналогов;
- определение рыночной стоимости прав на земельный участок.

## **10.2. Расчет рыночной стоимости права собственности на земельные участки**

### **ВЫБОР ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ**

Для расчета рыночной стоимости права собственности на земельный участок, Оценщик использовал аналоги земельных участков промышленного назначения, аналогичных оцениваемому. Источники информации приведены в нижеприведенной таблице.

Оценщиком были отобраны следующие аналоги:

Таблица 17.

Характеристика	Ед. изм	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата публикации	-	-	Октябрь 2013	Январь 2014	Октябрь 2013	Январь 2014
Передаваемые права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право аренды на 49 лет
Категория земель	-	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли промышленности
Разрешенное использование (назначение)	-	Для производственных целей	Под производственно-складскую недвижимость	Под строительство производственной базы	Под промышленные объекты	Под производственно-складскую недвижимость
Местоположение	-	г. Дмитров, Бирлово поле	г. Дмитров, Промышленная ул.	г. Наро-Фоминск, Московская ул.	г. Солнечногорск	Истринский р-н, д. Веретенки (на трассе)
Удаленность от МКАД	км	-	60	55	44	49
Наличие коммуникаций	-	Центральные коммуникации на участке	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Общая площадь	соток		142	176	313	300
Дополнительная информация	-		<p>Производственно-промышленная земля, общей площадью 1,42 Га, расположенная в городе Дмитров Московской области, улица Промышленная.</p> <p>Описание участка: имеется градообоснование НИИПИ Генплана Московской области для строительства перегрузочного цементного склада. Располагает предусмотренной нормативами санитарной зоной - 300 метров до жилых районов, что позволяет размещать на данном участке производства с вредными выбросами.</p> <p>Участок граничит с железнодорожной веткой от станции "Каналстрой" Савеловского направления. Имеется техническая</p>	<p>Продается участок в черте города Наро-Фоминск в промышленной зоне (ул.Московская), 55 км от МКАД. 1,76 Га, без построек.</p> <p>Вид разрешенного использования: под строительство производственной базы.</p> <p>Коммуникации по границе. Рядом Нефтебаза, АЗС, рынок стройматериалов, ж/д ветка Киевского направления, 1 км до Киевского шоссе.</p> <p>ОдинРеалти</p>	<p>Предлагаю участок пром - назначения площадью 3.13 га, расположенный на пересечение Ленинградского шоссе и Пятницкого шоссе.</p> <p>Удалённость от МКАД – 44 км, г. Солнечногорск. Разрешенный вид использования промышленные объекты.</p> <p>Коммуникации эл-во водопровод, канализации по границе.</p>	<p>Продается 3 Га земли проназначения в непосредственной близости от Новорижского шоссе, 49 км от МКАД. Участок находится в аренде на 49 лет. Возможно оказание помощи в проведении коммуникаций.</p>

			<p>возможность строительства подъездного железнодорожного пути к участку.</p> <p>Участок расположен рядом с таможенным терминалом и алюминиевым заводом.</p> <p>Участок оснащен отличным асфальтированным подъездом.</p> <p>Описание местности: участок находится в промышленной зоне города Дмитрова. Рядом проходит железнодорожная ветка Савеловского направления.</p> <p>Обеспечена хорошая доступность для автомобильного транспорта как по Дмитровскому шоссе, так и по Московскому Большому кольцу.</p>			
Цена предложения	руб		24 000 000	34 500 000	45 000 000	43 000 000
Цена предложения	руб/сотка		169 014	196 023	143 770	143 333
Источник информации	-		<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-dmitrov-promyshlennaya-ulica-26104833/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-dmitrov-promyshlennaya-ulica-26104833/</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/suburban/2143779">http://www.cian.ru/sale/suburban/2143779</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-solnechnogorsk-26358886/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-solnechnogorsk-26358886/</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/suburban/2133332">http://www.cian.ru/sale/suburban/2133332</a>

### 10.3. Расчет корректировок

Для расчета и внесения корректировок используется множество методов, среди которых можно выделить следующие:

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

В рассматриваемом случае для объектов - аналогов высчитывались величины корректировок по следующим позициям:

- корректировка на объем передаваемых прав;
- корректировка на уторговывание;
- корректировка на общую площадь;
- корректировка на наличие коммуникаций.

#### Корректировка на объем передаваемых прав

Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Как правило, право собственности оценивается участниками рынка выше, чем право пользования земельным участком на условиях аренды.

Объект-аналог №3 находится на праве аренды.

Размер корректировки определен на основе статистического исследования рынка земельных участков Московской области<sup>7</sup>, опубликованного профессиональным оценщиком Яскевичем Е.Е.

Таблица соотношения стоимости переуступки прав аренды на 49 лет и стоимости полных прав собственности выглядит следующим образом:

Таблица 18.

**Соотношение стоимости переуступки права аренды на 49 лет и права собственности на земельные участки в зависимости от удаленности от МКАД**

Расстояние от МКАД	1	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120
Стоимость прав аренды на 49 лет (тыс.долл./га.)	730,7	76,5	38,8	26,1	19,7	15,8	13,2	11,4	10,0	8,9	7,3	6,7	6,2
Стоимость полных прав собственности (тыс.долл./га.)	884,4	84,5	41,7	27,5	20,5	16,4	13,6	11,6	10,1	9,0	7,4	6,7	6,2
Соотношения	0,826	0,905	0,93	0,95	0,96	0,96	0,97	0,982	0,99	0,99	0,99	1,0	1,0

$$V = \left( \frac{1}{0,96} - 1 \right) \times 100\% = 4,17\%$$

Таким образом, корректировка для объекта-аналога №4 составляет (4,17)%.

#### Корректировка на уторговывание

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

<sup>7</sup> Источник информации: Яскевич Е.Е., «Характер изменения стоимости земельных участков коммерческого использования в Московской области» <http://www.cpcpa.ru/Publications/006/>.



### Рекомендуемые значения скидки на торг<sup>8</sup>:

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Но в большинстве случаев она не превышает 20 % для жилых объектов и 30 % для объектов коммерческой и промышленной недвижимости и земельных участков.

Таблица 19.

#### Максимальные значения, отмеченные экспертами, %

Сегмент рынка	Купля-продажа	Аренда
Жилая недвижимость	10	10
Коммерческая недвижимость	15	50
Промышленная и складская недвижимость	30	50
Земельные участки	20	—

В данном Отчете Оценщики вводят размер корректировки на уторгование в размере «-15%» для всех объектов-аналогов. Это обусловлено тем, что участок обладает ограниченным использованием, а именно непосредственно предназначен для организации паркинга для собственников, арендаторов, т.е. обладает узконаправленным функциональным использованием и реализация его на открытом рынке продаж будет несколько проблематична, т.е. срок экспозиции будет несколько выше среднего и конечно для его продажи понадобится максимально идти на снижение стоимости.

### Корректировка на масштаб для земельных участков площадью 6 510 кв.м и 2 254 кв.м

Площади объектов-аналогов не сопоставимы с площадью оцениваемого объекта, поэтому оценщики сделали корректировку на масштаб, которая основана на той закономерности, что большие по размеру объекты в среднем стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Как правило, стоимость продажи 1 кв.м. объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объекты оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести соответствующие корректировки.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов от их площади<sup>9</sup>. Предлагаемая методика основана на том, что Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.

Расчет корректировки на общую площадь строений представлен в таблице ниже.

Таблица 20.

#### Расчет корректировки на общую площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв.м.	87,64	142,00	176,00	313,00	300,00
Расчетное значение стоимости строений	1,254	1,203	1,181	1,125	1,129
Величина корректировки, %		4,2%	6,2%	11,5%	11,1%

### Корректировка на масштаб для земельного участка площадью 52 178 кв.м

Площади объектов-аналогов не сопоставимы с площадью оцениваемого объекта, поэтому оценщики сделали корректировку на масштаб, которая основана на той закономерности, что большие по размеру объекты в среднем стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Как правило, стоимость продажи 1 кв.м. объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объекты оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести соответствующие корректировки.

<sup>8</sup> <http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-03.pdf>

<sup>9</sup> Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г. Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов от их площади<sup>10</sup>. Предлагаемая методика основана на том, что Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.

Расчет корректировки на общую площадь строений представлен в таблице ниже.

Таблица 21.

**Расчет корректировки на общую площадь**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв.м.	521,78	142,00	176,00	313,00	300,00
Расчетное значение стоимости строений	1,077	1,203	1,181	1,125	1,129
<b>Величина корректировки, %</b>		<b>-10,5%</b>	<b>-8,8%</b>	<b>-4,3%</b>	<b>-4,6%</b>

**Корректировка на наличие коммуникаций**

При сравнении учитываются такие показатели, как наличие системы газо- и водоснабжения, электричества, качество системы канализации и т.п.

На основании данных статьи «Земельные участки: подводные камни вторичного рынка», опубликованной в Журнале «Время и деньги» Выпуск: 65 (2520) от 11 апреля 2007 года (<http://www.e-vid.ru/index-m-192-p-63-article-17827-print-1.htm>) наличие коммуникаций повышает первоначальную стоимость незастроенного земельного участка на 50%.

На основании данных портала [http://www.zya.ru/article/article\\_955.asp](http://www.zya.ru/article/article_955.asp) «...В наибольшей мере стоимость земельного участка способны повысить получение технических условий на подключение инженерных систем и само подведение коммуникаций к участку. Стоимость таких работ зависит от многих факторов: местоположения, требуемых мощностей, состояния существующих сетей, близости участка к населенным пунктам с коммуникациями и т. д. В среднем стоимость подключения участка в 30 соток обойдется примерно в \$50 тыс. Но в целом каждый земельный надел индивидуален – стоимость работ существенно варьируется, а затраты на такие «усовершенствования» участка могут быть нерентабельны...». Однако это справедливо лишь для участков, находящихся в непосредственной близости от крупных столичных городов. Стоимость подключения каждого вида коммуникаций на участке промышленного назначения может отличаться в несколько раз, поэтому согласно российской практике оценки данная корректировка принимается экспертно на основании данных компаний в регионе проведения оценки.

У объектов-аналогов №1-№4 все коммуникации проходят по границе, тогда как у Объекта оценки подведены все коммуникации, соответственно их стоимости корректируются. Данная корректировка была определена экспертным методом и определена на уровне 15%.

**Расчет коэффициента вариации**

Расчитанное значение стоимости, принимается в качестве стоимости 1 кв.м. при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется **величиной коэффициента вариации**, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\sum_{r=1}^k \left( C_r^{nod} - \frac{\sum_{r=1}^k C_r^{nod}}{k} \right)^2}}{k-1} \cdot \frac{\sum_{r=1}^k C_r^{nod}}{k}$$

<sup>10</sup> Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г. Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.

Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,30. В Таблицах ниже произведен расчет средней стоимости 1 сотки Объекта оценки.

#### 10.4. Определение приведенной стоимости объектов-аналогов для земельных участков площадью 6 510 кв.м и 2 254 кв.м

Таблица 22.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость предложения	руб./сотка		169 014	196 023	143 770	143 333
Передаваемые права на участок		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право аренды на 49 лет
Корректировка	%		-	-	-	4,17%
	руб./сотка		-	-	-	5 977
Скорректированная цена	руб./сотка		169 014	196 023	143 770	149 310
Снижение цены в процессе торгов		Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка	%		-15%	-15%	-15%	-15%
	руб./сотка		-25 352	-29 403	-21 566	-22 397
Скорректированная цена	руб./сотка		143 662	166 620	122 204	126 913
Местоположение		г. Дмитров, Бирлово поле	г. Дмитров, Промышленная ул.	г. Наро-Фоминск, Московская ул.	г. Солнечногорск	Истринский р-н, д. Веретенки (на трассе)
Корректировка	%		-	-	-	-
	руб./сотка		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./сотка		143 662	166 620	122 204	126 913
Общая площадь участка	соток	87,64	142	176	313	300
Корректировка	%		4,2%	6,2%	11,5%	11,1%
	руб./сотка		6 034	10 330	14 053	14 087
Скорректированная цена	руб./сотка		149 696	176 950	136 257	141 000
Коммуникации		Центральные коммуникации на участке	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Корректировка	%		15%	15%	15%	15%
	руб./сотка		22 454	26 543	20 439	21 150
Скорректированная цена	руб./сотка		<b>172 150</b>	<b>203 493</b>	<b>156 696</b>	<b>162 150</b>
Коэффициент вариации			0,12			

Коэффициент вариации, рассчитанный выше, входит в диапазон значений до 0,30, поэтому выборку можно считать однородной и применять в расчетах.

#### 10.5. Определение приведенной стоимости объектов-аналогов для земельного участка площадью 52 178 кв.м

Таблица 23.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость предложения	руб./сотка		169 014	196 023	143 770	143 333
Передаваемые права на участок		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право аренды на 49 лет
Корректировка	%		-	-	-	4,17%
	руб./сотка		-	-	-	5 977
Скорректированная цена	руб./сотка		169 014	196 023	143 770	149 310

Снижение цены в процессе торгов		Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка	%		-15%	-15%	-15%	-15%
	руб./сотка		-25 352	-29 403	-21 566	-22 397
Скорректированная цена	руб./сотка		143 662	166 620	122 204	126 913
Местоположение		г. Дмитров, Бирлово поле	г. Дмитров, Промышленная ул.	г. Наро-Фоминск, Московская ул.	г. Солнечногорск	Истринский р-н, д. Веретенки (на трассе)
Корректировка	%		-	-	-	-
	руб./сотка		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./сотка		143 662	166 620	122 204	126 913
Общая площадь участка	соток	521,78	142	176	313	300
Корректировка	%		-10,5%	-8,8%	-4,3%	-4,6%
	руб./сотка		-15 085	-14 663	-5 255	-5 838
Скорректированная цена	руб./сотка		128 577	151 957	116 949	121 075
Коммуникации		Центральные коммуникации на участке	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Корректировка	%		15%	15%	15%	15%
	руб./сотка		19 287	22 794	17 542	18 161
Скорректированная цена	руб./сотка		<b>147 864</b>	<b>174 751</b>	<b>134 491</b>	<b>139 236</b>
Коэффициент вариации			0,12			

Коэффициент вариации, рассчитанный выше, входит в диапазон значений до 0,30, поэтому выборку можно считать однородной и применять в расчетах.

## 10.6. Определение рыночной стоимости права собственности на земельные участки площадью 6 510 кв.м и 2 254 кв.м

Метод согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода. Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Расчет весов аналогов производился в зависимости от абсолютного отклонения первоначальной цены от скорректированной.

Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$d_{откл} = \frac{x_i}{\sum_{i=1}^n x_i}, \text{ где:}$$

- $d_{откл}$  – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной цены от скорректированной;
- $x_i$  определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{|U_i - U_{икор}|}{|U_i|}}{|U_i - U_{икор}|}, \text{ где:}$$

- $U_i$  – цена i-ого аналога до внесения корректировок;
- $U_{икор}$  – цена i-ого аналога после внесения корректировок.

Таблица 24.

Наименование	Ед.изм.		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
<b>Стоимость по объектам-аналогам</b>	руб./кв.м.		<b>172 150</b>	<b>203 493</b>	<b>156 696</b>	<b>162 150</b>
Абсолютная величина валовой корректировки	%.		34,20%	36,20%	41,50%	45,27%
Вес аналога			0,78	0,77	0,74	0,71
Весовой коэффициент аналога		1	0,2600	0,2567	0,2467	0,2367
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб.	<b>174 034</b>	44 759	52 237	38 657	38 381
Право собственности на земельный участок, кад. № 50:04:0010701:769	65,10 соток		<b>11 329 613</b>			
Право собственности на земельный участок, кад. № 50:04:0010701:768	22,54 соток		<b>3 922 726</b>			

### 10.7. Определение рыночной стоимости права собственности на земельный участок площадью 52 178 кв.м

Метод согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода. Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Расчет весов аналогов производился в зависимости от абсолютного отклонения первоначальной цены от скорректированной.

Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$d_{откл} = \frac{x_i}{\sum_{i=1}^n x_i}, \text{ где:}$$

- $d_{откл}$  – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной цены от скорректированной;
- $x_i$  определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{|Ц_i - Ц_{иккор}|}{|Ц_i|}}{\frac{|Ц_i - Ц_{иккор}|}{|Ц_i|}}, \text{ где:}$$

- $Ц_i$  – цена i-ого аналога до внесения корректировок;
- $Ц_{иккор}$  – цена i-ого аналога после внесения корректировок.

Таблица 25.

Наименование	Ед.изм.		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
<b>Стоимость по объектам-аналогам</b>	руб./кв.м.		<b>147 864</b>	<b>174 751</b>	<b>134 491</b>	<b>139 236</b>
Абсолютная величина валовой корректировки	%.		40,50%	38,80%	34,30%	38,77%
Вес аналога			0,73	0,74	0,77	0,74
Весовой коэффициент аналога		1,000	0,2450	0,2483	0,2584	0,2483
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб.	<b>148 942</b>	36 227	43 391	34 752	34 572
Право собственности на земельный участок, кад. № 50:04:0010701:596	521,78 соток		<b>77 714 957</b>			

## 10.8. Определение рыночной стоимости права собственности на земельные участки

Таблица 26.

№ п/п	Наименование	Площадь, соток	Стоимость
1	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 6510 кв.м., кад. № 50:04:0010701:769	65,10	11 329 613
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданиями и сооружениями производственного назначения, под подъездными путями, общая площадь 52178 кв.м., кад. № 50:04:0010701:596	521,78	77 714 957
3	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 2254 кв.м., кад. № 50:04:0010701:768	22,54	3 922 726
	<b>Итого</b>	<b>609,42</b>	<b>92 967 296</b>

## 10.9. Определение рыночной стоимости свободных и застроенных земельных участков

Таблица 27.

№ п/п	Наименование	Площадь, соток-	Стоимость
1	Земельный участок застройкой	157,2348	14 271 697
2	Земельный участок свободный от построек	452,1852	78 695 599
	<b>Итого</b>	<b>609,42</b>	<b>92 967 296</b>

Площади брались из технических паспортов БТИ

**Рыночная стоимость права собственности на земельные участки, общей площадью 60 942 кв.м на дату определения стоимости, составила:**

**92 967 296 (Девяносто два миллиона девятьсот шестьдесят семь тысяч двести девяносто шесть) рублей без учета НДС**



## 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

К основным характеристикам затратного подхода относятся:

1. Оценка объектов недвижимости, состоящих из земельных участков и созданных на них улучшениях, на основе расчета затрат, необходимых при их воссоздании на конкретную дату (дату оценки);
2. Учет износа и «устаревания» оцениваемых улучшений в период эксплуатации под воздействием различных факторов;
3. Принцип «замещения», выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект, обладающей той же полезностью.

### 11.1. Выбор метода оценки рыночной стоимости объекта в рамках затратного подхода к оценке стоимости и процедура оценки

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько методов определения стоимости воспроизводства или замещения.

Наибольшее распространение получили следующие методы:

1. **метод количественного обследования.** Этот метод использует данные инвентаризации всех компонентов (материалов, изделий, оборудования) оцениваемого объекта и данные о всех видах трудозатрат (по объему и стоимости), необходимых для монтажа отдельных элементов и создания объекта в целом. Кроме расчета прямых затрат (стоимости материалов, оборудования) необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.
2. **метод разбивки по компонентам** предполагает, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундамента, стен, перегородок и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат.
3. **метод сравнительной единицы.** Предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м., 1 куб.м.) аналогичного здания или сооружения. Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). При определении величины затрат используются справочники укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) и восстановительной стоимости (УПВС).

Существуют также методы расчета затрат. При составлении смет (расчетов) инвестора и подрядчика на альтернативной основе могут применяться следующие методы расчета затрат:

1. **Ресурсный метод** – расчет в текущих ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), ведется исходя из потребности в материалах, изделиях, конструкциях, а также данных о расстояниях и способов их доставки на место строительства, расходе энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их составе, затрата труда рабочих.
2. **Ресурсно-индексный метод** – это сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве.

3. **Базисно-индексный метод** – перерасчет затрат по строкам сметы из базисного уровня цен в текущий уровень цен в текущий уровень цен при помощи индексов.
4. **Базисно – компенсационный метод** – суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне сметных цен, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с изменением цен и тарифов на используемые ресурсы в процессе строительства

В данном отчете, для оценки полной стоимости замещения недвижимого имущества, был использован **метод сравнительной единицы** измерения, который в условиях сложившегося рынка считается, наиболее точным.

Процесс оценки в рамках затратного подхода включает следующие шаги:

- расчет полной стоимости замещения Объекта оценки;
- определение величины совокупного износа;
- вычитание величины износа из суммарной стоимости строительства и определение стоимости замещения;
- определение стоимости земельного участка;
- определение итоговой стоимости объекта оценки по затратному подходу, путем сложения стоимости замещения и стоимости земельного участка.

При оценке объекта недвижимости Оценщик использовал укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), приведенные в справочниках оценщика – «Промышленные здания» (Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2008 г. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО Ко-Инвест 2008); «Магистральные сети и транспорт» (Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2009 г. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО Ко-Инвест 2009); «Складские здания и сооружения» (Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2008 г. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО Ко-Инвест 2008).

Представленная в справочнике информация предназначена для использования при определении стоимости замещения оцениваемого объекта.

По справочнику УПСС зданий и сооружений для переоценки основных фондов, Оценщик рассчитал полную стоимость замещения объекта недвижимости.

Стоимость замещения определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по основным параметрам оцениваемому объекту.

По каждому из зданий аналогов содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения. Единицей измерения может выступать 1 кв.м., 1 куб.м. или здание в целом. Показатели приведены в справочниках на единицу измерения в целом и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

Укрупненные показатели стоимости строительства зданий сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющимся во многих отраслях народного хозяйства, и позволяют рассчитать восстановительную стоимость 1 куб.м., 1 кв.м. зданий, коммуникаций и т.д. в зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе, с учетом климатических особенностей в различных регионах Российской Федерации.

В справочных показателях стоимости, учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы;
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда и т.д.

## 11.2. Расчет полной стоимости замещения

Поскольку дата определения стоимости объекта недвижимости отличается от даты, на которую предоставлены данные о стоимости строительства на единицу измерения, то для правильности определения рыночной стоимости объекта недвижимости необходимо осуществить актуализацию укрупненных показателей в уровень цен на дату определения стоимости с применением регионально-экономического коэффициента и коэффициента, учитывающего изменение цен на строительные-монтажные работы на дату определения стоимости.

Определение полной стоимости замещения, для оцениваемых зданий Оценщик производил по следующей формуле:

$$ПСЗ = C_{01.2010} \cdot V \cdot K_0 \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_{НДС} \cdot K_{п.п.}, \text{ где:}$$

- ПСЗ – полная стоимость замещения, руб.;
- $C_{01.2010}$  – стоимость строительства на единицу измерения в ценах 01.01.2008/01.01.2009 г. (руб./кв.м./м/км).
- V - строительная характеристика оцениваемого здания (объем, куб.м.);
- $K_0$  - поправка на разницу в объеме (V, куб.м.) или площади (S, кв.м.) между оцениваемым зданием ( $V_0, S_0$  соответственно) и ближайшим параметром из справочника ( $V_{спр.}, S_{спр.}$ ) определяется на основании таблицы 2.5. приведенной в п.2.8. «Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания» на основании сборника Ко-Инвест «Общественные здания»;
- $K_1$  - регионально-климатический коэффициент. Приводится в разделе 5.2 «Регионально-климатические коэффициенты» в сборнике Ко-Инвест «Промышленные здания»;
- $K_2$  - региональный коэффициент к справочной стоимости строительства в г. Москве, приведенный в разделе 8.2 «Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивных систем зданий и сооружений», приведенные в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене фирмы «КО-ИНВЕСТ», (выпуск 83, 2013 г.);
- $K_3$  - коэффициент, учитывающий изменения уровня цен на строительные-монтажные работы с 01 января 2008 года на дату оценки. Принят в соответствии с прогнозом индексов цен на СМР (2012 г.), приведенных в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене фирмы «КО-ИНВЕСТ», (выпуск 83, 2013 г., п. 2.6).
- $K_{НДС}$  - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость. В расчетах он принимается равным 1,18;
- $K_{п.п.}$  - коэффициент, отражающий прибыль инвестора при строительстве объекта недвижимости и являющимся показателем вмененных издержек. Применение этого коэффициента обусловлено ограниченностью экономических ресурсов, а также временной стоимостью денег.

Далее приведена стоимость строительства на единицу измерения по каждому объекту с краткой характеристикой аналога, взятого для расчета стоимости замещения.

Характеристика аналога

№ п/п	Наименование	Сооружение - гараж на 7 боксов, общая площадь 943,50 кв.м., инв. № 9-8897, лит. Ш, Ш1, объект №1	Здание-аналог	Сооружение - железобетонный забор склада готовой продукции 320 м., инв. № 9-8897, лит. а , объект №9	Здание-аналог	Сооружение - склад готовой продукции, назначение: нежилое, общая площадь 4620,7 кв.м., инв. № 019:009-8897, лит. Г1	Здание-аналог
1	Сборник	---	Промышленные здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. КоИвест 2008 г.	---	Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. КоИвест 2009 г.	---	Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. КоИвест 2008 г.
2	Код объекта-аналога	---	ПЗ.03.051, стр. 88	---	МЗ.04.18.03, стр. 77	---	СЗ.15.021 стр. 154
3	Местоположение	РФ, Московская область, г. Дмитров, Бирлово поле	Московская область	РФ, Московская область, г. Дмитров, Бирлово поле	Московская область	РФ, Московская область, г. Дмитров, Бирлово поле	Московская область
4	Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
5	Объемно-планировочные параметры						
5.1.	общая площадь, кв.м.	943,50	-	320	-	4 620,70	-
5.2.	объем, куб.м.	4 780	10 000	-	-	-	-
5.3.	этажность	2	-	-	1	1	-
6.	Конструктивные элементы						
6.1.	- фундамент	Бетонный ленточный	Сборные железобетонные	Железобетонные панели	Железобетонные	Бетонные столбы	Бетонные
6.2.	- каркас	-	-	-	-	-	-
6.3.	- стены	Бетонные панели	Кирпичные	-	-	Железобетонные колонны	Бутовые
6.4.	- перегородки	-	Железобетонные	-	-	-	-
6.5.	- перекрытия	Железобетонные	Железобетонные	-	-	-	-
6.6.	- кровля	Мягкая кровля	-	-	-	-	-
6.7.	- полы	Двойные деревянные	-	-	-	-	-
6.8.	- проемы	Бетонные, дощатые	-	-	-	-	-
6.9.	- отделочные работы	-	-	-	-	-	-
6.10.	-прочие работы	Отштукатурено, окрашено	Стандартная	-	-	-	-
7	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1	КС-10	КС-10	КС-1	КС-1
8	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования						
8.1.	- вентиляция	+	+	-	-	-	-
8.2.	- водоснабжение холодное	+	+	-	-	-	-

№ п/п	Наименование	Сооружение - гараж на 7 боксов, общая площадь 943,50 кв.м., инв. № 9-8897, лит. Ш, Ш1, объект №1	Здание-аналог	Сооружение - железобетонный забор склада готовой продукции 320 м., инв. № 9-8897, лит. а, объект №9	Здание-аналог	Сооружение - склад готовой продукции, назначение: нежилое, общая площадь 4620,7 кв.м., инв. № 019:009-8897, лит. Г1	Здание-аналог
8.3.	- водоснабжение горячее	+	+	-	-	-	-
8.4.	- канализация	+	+	-	-	-	-
8.5.	- отопление	+	+	-	-	-	-
8.6.	- электроснабжение	+	+	-	-	Есть	+
8.7.	- слаботочные устройства	+	+	-	-	-	-
8.8.	- газоснабжение	-	-	-	-	-	-
<b>9</b>	<b>Стоимость измерителя, 1 куб.м., руб.</b>		<b>1 950,62</b>		<b>1 320</b>		<b>1 485</b>

Таблица 29.

Характеристика аналога

№ п/п	Наименование	Нежилое здание - вспомогательный цех, общая площадь 3637,90, инв. № 9-8897, лит. Б7; Б8	Здание-аналог	Здание цеха №3 (пом. 77, 62, 63, 119, 120, 121, 122, 159, 160, 161, 162, 163), общая площадь 2077,80, инв. № 9-8897 лит. Б-Б4, объект № 3	Здание-аналог	Здание - сооружение пролет "Добор" формовочного цеха №2 (пом. 74, 75, 76, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 115, 116, 117, 118, 155, 156, 157, 158, 164, 165, 166), общая площадь 3073,30 кв.м., инв. № 9-88-97, лит. Б-Б4, объект №5	Здание-аналог
1	Сборник	---	Промышленные здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. КоИвест 2008 г.	---	Промышленные здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. КоИвест 2008 г.	---	Промышленные здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. КоИвест 2008 г.
2	Код объекта-аналога	---	ПЗ.10.017 стр. 372	---	ПЗ.04.123 стр. 124	---	ПЗ.10.017 стр. 372
3	Местоположение	РФ, Московская область, г. Дмитров, Бирлово поле	Московская область	РФ, Московская область, г. Дмитров, Бирлово поле	Московская область	РФ, Московская область, г. Дмитров, Бирлово поле	Московская область
4	Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
5	Объемно-планировочные параметры						

№ п/п	Наименование	Нежилое здание - вспомогательный цех, общая площадь 3637,90, инв. № 9-8897, лит. Б7; Б8	Здание-аналог	Здание цеха №3 (пом. 77, 62, 63, 119, 120, 121, 122, 159, 160, 161, 162, 163), общая площадь 2077,80, инв. № 9-8897 лит. Б-Б4, объект № 3	Здание-аналог	Здание - сооружение пролет "Добор" формовочного цеха №2 (пом. 74, 75, 76, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 115, 116, 117, 118, 155, 156, 157, 158, 164, 165, 166), общая площадь 3073,30 кв.м., инв. № 9-88-97, лит. Б-Б4, объект №5	Здание-аналог
5.1.	общая площадь, кв.м.	3 637,90	-	2 077,80	-	3 073,30	-
5.2.	объем, куб.м.	23 384,00	-	12 466,80	-	30 733	-
5.3.	этажность	2	-	2	-	2	-
6.	Конструктивные элементы						
6.1.	- фундамент	Бетонный ленточный	Железобетонные	Бетонный ленточный	Железобетонные	Бетонный ленточный	Железобетонные
6.2.	- каркас	-	-	-	-	-	-
6.3.	- стены	Керамзитобетонные блоки + утеплитель и снаружи обложены кирпичом	Кирпичные	Кирпич и бетон	Кирпичные	Кирпич и бетон	Кирпичные
6.4.	- перегородки	-	-	-	-	-	-
6.5.	- перекрытия	Металлические фермы	Железобетонные	Металлические фермы	Железобетонные	Металлические фермы	Железобетонные
6.6.	- кровля	Металлический проф.лист	Рулонная	Металлический проф.лист	Рулонная	Металлический проф.лист	Рулонная
6.7.	- полы	Створные	-	Створные	-	Створные	-
6.8.	- проемы	Цементно-корундовые, бетонные	асфальтовые	Цементно-корундовые, бетонные	Цементные	Цементно-корундовые, бетонные	Асфальтовые
6.9.	- отделочные работы	-	-	-	-	-	-
6.10.	-прочие работы	-	-	-	-	-	-
7	Класс конструктивной системы здания	КС-4	КС-4	КС-1	КС-1	КС-1	КС-4
8	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования						
8.1.	- вентиляция	+	+	+	+	+	+
8.2.	- водоснабжение холодное	+	+	+	+	+	+
8.3.	- водоснабжение горячее	+	+	+	+	+	+
8.4.	- канализация	+	+	+	+	+	+
8.5.	- отопление	От собственной	+	От собственной	+	От собственной	+



№ п/п	Наименование	Нежилое здание - вспомогательный цех, общая площадь 3637,90, инв. № 9-8897, лит. Б7; Б8	Здание-аналог	Здание цеха №3 (пом. 77, 62, 63, 119, 120, 121, 122, 159, 160, 161, 162, 163), общая площадь 2077,80, инв. № 9-8897 лит. Б-Б4, объект № 3	Здание-аналог	Здание - сооружение пролет "Добор" формовочного цеха №2 (пом. 74, 75, 76, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 115, 116, 117, 118, 155, 156, 157, 158, 164, 165, 166), общая площадь 3073,30 кв.м., инв. № 9-88-97, лит. Б-Б4, объект №5	Здание-аналог
		котельной		котельной		котельной	
8.6.	- электроснабжение	+	+	+	+	+	+
8.7.	- слаботочные устройства	+	+	+	+	+	+
8.8.	- газоснабжение	-	-	-	-	-	-
9	Стоимость измерителя, 1 куб.м., руб.		1 728,43		2 724,67		1 728,43

Таблица 30.

Характеристика аналога

№ п/п	Наименование	Сооружение - пролет "Кассет" формовочного цеха №2 (пом. 43, 44, 45, 46, 42, 71, 72, 73, 70, 110, 111, 112, 113, 154, 150, 152, 153, 151, 149 часть), общая площадь 3072,30 кв.м., инв. № 9-8897, лит. Б-Б6, объект №10	Здание-аналог	Здание бетоносмесительного цеха, общая площадь 923,5кв.м., инв. № 9-8897, лит. Б5-Б6, объект №1	Здание-аналог	Сооружение - газопровод протяженностью 131,24 м, инв. № 9-8897, лит. 1Л	Здание-аналог
1	Сборник	---	Промышленные здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. КоИвест 2008 г.	---	Промышленные здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. КоИвест 2008 г.	---	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. КоИвест 2008 г.
2	Код объекта-аналога	---	ПЗ.10.017 стр. 372	---	ПЗ.11.004 стр. 380	---	ИЗ.6.10.002 стр. 84
3	Местоположение	РФ, Московская область, г. Дмитров, Бирлово поле	Московская область	РФ, Московская область, г. Дмитров, Бирлово поле	Московская область	РФ, Московская область, г. Дмитров, Бирлово поле	Московская область

№ п/п	Наименование	Сооружение - пролет "Кассет" формовочного цеха №2 (пом. 43, 44, 45, 46, 42, 71, 72, 73, 70, 110, 111, 112, 113, 154, 150, 152, 153, 151, 149 часть), общая площадь 3072,30 кв.м., инв. № 9-8897, лит. Б-Б6, объект №10	Здание-аналог	Здание бетоносмесительного цеха, общая площадь 923,5кв.м., инв. № 9-8897, лит. Б5-Б6, объект №1	Здание-аналог	Сооружение - газопровод протяженностью 131,24 м, инв. № 9-8897, лит. 1Л	Здание-аналог
4	Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
5	Объемно-планировочные параметры						
5.1.	общая площадь, кв.м.	3 072,30	-	923,50	-	Протяженность 131,24 м	1 км
5.2.	объем, куб.м.	30 723	-	5 541	-	Диаметр 100 мм	Диаметр 80-100 мм
5.3.	этажность	2	-	6	-	-	-
6.	Конструктивные элементы						
6.1.	- фундамент	Бетонный ленточный	Железобетонные	Бетонный ленточный	Ленточные бетонные	-	-
6.2.	- каркас	-	-	-	-	-	-
6.3.	- стены	Кирпич и бетон	Кирпичные	Кирпич и бетон	-	Сталь	Стель
6.4.	- перегородки	-	-	-	-	-	-
6.5.	- перекрытия	Металлические фермы	Железобетонные	Металлические фермы	Железобетонные	-	-
6.6.	- кровля	Металлический проф.лист	Рулонная	Металлический проф.лист	Рулонная	-	-
6.7.	- полы	Створные	-	Створные	-	-	-
6.8.	- проемы	Цементно-корундовые, бетонные	Асфальтовые	Цементно-корундовые, бетонные	Асфальтовые	-	-
6.9.	- отделочные работы	-	-	-	-	-	-
6.10.	-прочие работы	-	-	-	-	-	-
7	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-4	КС-1	КС-1	КС-12	КС-12
8	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования						
8.1.	- вентиляция	+	+	+	+	-	-
8.2.	- водоснабжение холодное	+	+	+	+	-	-
8.3.	- водоснабжение горячее	+	+	+	+	-	-
8.4.	- канализация	+	+	+	+	-	-
8.5.	- отопление	От собственной котельной	+	От собственной котельной	+	-	-
8.6.	- электроснабжение	+	+	+	+	-	-
8.7.	- слаботочные устройства	+	+	+	+	-	-

№ п/п	Наименование	Сооружение - пролет "Кассет" формовочного цеха №2 (пом. 43, 44, 45, 46, 42, 71, 72, 73, 70, 110, 111, 112, 113, 154, 150, 152, 153, 151, 149 часть), общая площадь 3072,30 кв.м., инв. № 9-8897, лит. Б-Б6, объект №10	Здание-аналог	Здание бетоносмесительного цеха, общая площадь 923,5кв.м., инв. № 9-8897, лит. Б5-Б6, объект №1	Здание-аналог	Сооружение - газопровод протяженностью 131,24 м, инв. № 9-8897, лит. 1Л	Здание-аналог
8.8.	- газоснабжение	-	-	-	-	-	-
9	Стоимость измерителя, 1 куб.м., руб.		1 728,43		2 888,52		2 392 136,31

Таблица 31.

Характеристика аналога

№ п/п	Наименование	Сооружение - железнодорожные подъездные пути 2584 м., инв. № 9-8897, лит. II-III, объект №1	Здание-аналог	Нежилое здание - блочно-модульная котельная, назначение: нежилое, общая площадь 91 кв.м. инв. № 9-8897, лит. 1В	Здание-аналог	Незавершенное строительство здания бетоносмесительного цеха, общая площадь 1441,2 кв.м., инв. № 9-8897, лит. А, объект №1	Здание-аналог
1	Сборник	---	Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. КоИнвест 2009 г.	---	Промышленные здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. КоИнвест 2008 г.	---	Промышленные здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. КоИнвест 2008 г.
2	Код объекта-аналога	---	МЗ.04.67.07 стр. 120	---	ПЗ.19.044 стр. 628	---	ПЗ.11.004 стр. 380
3	Местоположение	РФ, Московская область, г. Дмитров, Бирлово поле	Московская область	РФ, Московская область, г. Дмитров, Бирлово поле	Московская область	РФ, Московская область, г. Дмитров, Бирлово поле	Московская область
4	Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
5	Объемно-планировочные параметры						
5.1.	общая площадь, кв.м.	Протяженность 2584 м	1 км	91	-	1 441,20	-
5.2.	объем, куб.м.	-	-	345,80	1 000	8 954	-
5.3.	этажность	-	-	-	-	6	-
6.	Конструктивные элементы						
6.1.	- фундамент	-	-	Бетонный ленточный	Бутобетонный, железобетонный	Бетонный ленточный	Ленточные бетонные
6.2.	- каркас	-	-	-	Колонны железобетонные и	-	-

№ п/п	Наименование	Сооружение - железнодорожные подъездные пути 2584 м., инв. № 9-8897, лит. II-III, объект №1	Здание-аналог	Нежилое здание - блочно-модульная котельная, назначение: нежилое, общая площадь 91 кв.м. инв. № 9-8897, лит. 1В	Здание-аналог	Незавершенное строительство здания бетоносмесительного цеха, общая площадь 1441,2 кв.м., инв. № 9-8897, лит. А, объект №1	Здание-аналог
					металлические		
6.3.	- стены	Сталь	Сталь	Блочные	Кирпичные и панельные	Панели	-
6.4.	- перегородки	-	-	-	-	Кирпичные	-
6.5.	- перекрытия	-	-	-	Железобетонные и металлические	Металлические по металлическим балкам	Железобетонные
6.6.	- кровля	-	-	Металлический проф.лист	-	Мягкая кровля	Рулонная
6.7.	- полы	-	-	Створные	-	Рамы без остекления	-
6.8.	- проемы	-	-	Бетонные	-	Бетонные	Асфальтовые
6.9.	- отделочные работы	-	-	-	-	-	-
6.10.	- прочие работы	-	-	-	-	-	-
7	Класс конструктивной системы здания	КС-11	КС-11	КС-4	КС-4	КС-1	КС-1
8	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования						
8.1.	- вентиляция	-	-	+	+	-	-
8.2.	- водоснабжение холодное	-	-	+	+	-	+
8.3.	- водоснабжение горячее	-	-	+	+	-	+
8.4.	- канализация	-	-	+	+	-	+
8.5.	- отопление	-	-	От собственной котельной	+	-	+
8.6.	- электроснабжение	-	-	+	+	-	+
8.7.	- слаботочные устройства	-	-	+	+	-	+
8.8.	- газоснабжение	-	-	-	-	-	-
9	Стоимость измерителя, 1 куб.м., руб.		8 739 499		3 819,33		2 888,52

На основании выявленных отличий между оцениваемым объектом и объектом-аналогом, оценщиками рассчитывались корректировки.

### Поправка на разницу в объеме (V, куб.м.) или в площади (S, кв.м.)

Таблица 32.

#### Поправка на разницу в объеме (V, куб. м.) или в площади (S, кв.м.)

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V0/V_{\text{ср.}}$	$K_1$	$S0/S_{\text{ср.}}$	$K_0$
<0,10	1,24	<0,25	1,25
0,10 – 0,29	1,22	0,25 – 0,49	1,2
0,30 - 0,49	1,2	0,50 – 0,85	1,1
0,50 – 0,69	1,16	0,86 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86	-	-

### Поправка на изменение цен после издания справочника с учетом региональных различий

Расчет корректирующих коэффициентов на изменение цен с учетом региональных отличий для справочника «Общественные здания» представлен в таблице ниже.

Таблица 33.

#### Расчет корректирующих коэффициентов на изменение цен после издания справочника

№ п/п	Наименование	2008	2009
1	Регионально-климатический коэффициент, K1	1	1
2	Региональный коэффициент для Московской Области по классам конструктивных систем, K2	1	1
3	Коэффициент перехода от цен 01.01.2008/2009 г. на дату оценки г., K3	1,611	1,444
4	$K_{01.2000-2008/2009}$	4,552	5,077
5	$K_{01.2000-02.2014}$	7,331	7,331
	<b>Коэффициент изменения цен</b>	<b>1,611</b>	<b>1,444</b>

### Прибыль инвестора

При расчете рыночной стоимости недвижимости с использованием затратного подхода предполагается что, инвестор, вкладывая деньги в строительство, должен рассчитывать на доходность, равную альтернативным вложениям. При расчете так называемой «прибыли предпринимателя» Оценщик применил методику, разработанную Д.Д.Кузнецовым и Е.С. Озеровым и изложенной в учебном пособии: Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. С-Пб, 2004 г. Согласно данной методике, расчет прибыли предпринимателя (застройщика, девелопера) основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

Расчет прибыли застройщика производился по формуле:

$$Pr_{\text{застр}} = \frac{t \times R}{2} \times \left[ 1 + \frac{t \times R}{3} + d_{\text{аванс}} \left( 1 + \frac{2 \times t \times R}{3} + \frac{t^2 \times R^2}{3} \right) \right], \text{ где:}$$

$Pr_{\text{застр}}$  - прибыль застройщика как доля от стоимости замещения объекта недвижимости;

$t$  - число лет (период) строительства ( $t$  принимается равным 1,5 года);  $R$  - годовая норма отдачи на вложенный капитал подтверждается расчетами, проведенными оценщиком на табл. 68 (Расчет ставки дисконтирования). В результате консультаций с представителями строительных компаний, например, такими, как «МСК» (т.347-57-56), величина  $R$  в аналогичных условиях находится в диапазоне 5 ÷ 15 % от

суммы прямых и косвенных затрат при строительстве, следовательно расчеты проведенные оценщиком считаются верными, поскольку полученная величина R входит в указанный выше диапазон процентных величин;  $d_{аванс}$  - доля авансового платежа в общей сумме платежей ( $d_{аванс}$  принимается равной 30%, т.к. разумный инвестор-застройщик не станет осуществлять строительный проект, располагая суммой меньше 30% общей величины необходимых средств).

Результаты расчета стоимости строительства оцениваемого объекта представлены в следующей таблице:

Таблица 34.

**Расчет стоимости строительства объекта оценки**

Наименование	Ед. изм.	Сооружение - гараж на 7 боксов, общая	Сооружение - железобетонный забор склада готовой продукции	Сооружение - склад готовой продукции	Нежилое здание – вспомогательный цех	Здание цеха №3
<b>Справочный показатель по объектам-аналогам</b>	<b>руб./куб. м</b>	<b>1 950,62</b>	<b>1 320,00</b>	<b>1 485,00</b>	<b>1 728,43</b>	<b>2 724,67</b>
<b>Первая группа поправок</b>	<b>руб./куб.м</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
на отсутствие части наружных стен		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
на различие в высоте этажа		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
на наличие подвалов		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
на наличие фонарей		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
на различие в конструктивных решениях		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>фундаменты</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>каркас</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>стены</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>перекрытия</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>кровля</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>проемы</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>полы</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>отделка</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
на различие в решениях инженерных систем		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>отопление и вентиляция</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>водоснабжение и канализация</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>электроосвещение</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>слаботочные устройства</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>система кондиционирования</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>лифты</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентах</b>		<b>1,933</b>	<b>1,444</b>	<b>1,611</b>	<b>1,611</b>	<b>1,611</b>
на различие в строительном объеме здания		1,20	1,00	1,00	1,00	1,00
на различие в климате		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
на сейсмичность		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
на величину прочих и непредвиденных затрат		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
на региональное различие в уровне цен		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
на изменение цен после издания справочника		1,611	1,444	1,611	1,611	1,611



Наименование	Ед. изм.	Сооружение - гараж на 7 боксов, общая	Сооружение - железобетонный забор склада готовой продукции	Сооружение - склад готовой продукции	Нежилое здание – вспомогательный цех	Здание цеха №3
<b>Скорректированный показатель стоимости по объектам-аналогам</b>	руб./куб. м.	3 770,55	1 906,08	2 392,34	2 784,50	4 389,44
Количество единиц измерения в оцениваемом объекте	куб.м.	4 780,00	640,00	4 620,70	23 384,00	12 466,80
Коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость		1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
<b>Стоимость строительства оцениваемого здания</b>	руб.	21 267 410	1 439 472	13 044 057	76 833 043	64 572 279

Таблица 35.

**Расчет стоимости строительства объекта оценки**

Наименование	Ед. изм.	Здание - сооружение пролет "Добор" формовочного цеха №2	Сооружение - пролет "Кассет" формовочного цеха №2	Здание бетоносмесительного цеха	Сооружение - газопровод	Сооружение - железнодорожные подъездные пути
<b>Справочный показатель по объектам-аналогам</b>	руб./куб. м.	1 728,43	1 728,43	2 888,52	2 392 136,31	8 739 499,00
<b>Первая группа поправок</b>	руб./куб.м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
на отсутствие части наружных стен		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
на различие в высоте этажа		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
на наличие подвалов		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
на наличие фонарей		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
на различие в конструктивных решениях		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>фундаменты</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>каркас</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>стены</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>перекрытия</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>кровля</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>проемы</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>полы</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>отделка</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
на различие в решениях инженерных систем		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>отопление и вентиляция</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>водоснабжение и канализация</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>электроосвещение</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>слаботочные устройства</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>система кондиционирования</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>лифты</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>		1,611	1,611	1,611	1,611	1,444
на различие в строительном объеме здания		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
на различие в климате		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Наименование	Ед. изм.	Здание - сооружение пролет "Добор" формовочного цеха №2	Сооружение - пролет "Кассет" формовочного цеха №2	Здание бетоносмесительного цеха	Сооружение - газопровод	Сооружение - железнодорожные подъездные пути
на сейсмичность		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
на величину прочих и непредвиденных затрат		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
на региональное различие в уровне цен		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
на изменение цен после издания справочника		1,611	1,611	1,611	1,611	1,444
<b>Скорректированный показатель стоимости по объектам-аналогам</b>	<b>руб./куб. м.</b>	<b>2 784,50</b>	<b>2 784,50</b>	<b>4 653,41</b>	<b>3 853 731,60</b>	<b>12 619 836,56</b>
Количество единиц измерения в оцениваемом объекте	куб.м.	30 733,00	30 723,00	5 541,00	0,1312	2,5840
Коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость		1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
<b>Стоимость строительства оцениваемого здания</b>	<b>руб.</b>	<b>100 979 725</b>	<b>100 946 868</b>	<b>30 425 763</b>	<b>596 619</b>	<b>38 479 396</b>

Таблица 36.

**Расчет стоимости строительства объекта оценки**

Наименование	Ед. изм.	Нежилое здание - блочно-модульная котельная	Незавершенное строительство здания бетоносмесительного цеха
<b>Справочный показатель по объектам-аналогам</b>	<b>руб./куб.м.</b>	<b>3 819,33</b>	<b>2 888,52</b>
<b>Первая группа поправок</b>	<b>руб./куб.м.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
на отсутствие части наружных стен		0,00	0,00
на различие в высоте этажа		0,00	0,00
на наличие подвалов		0,00	0,00
на наличие фонарей		0,00	0,00
на различие в конструктивных решениях		0,00	0,00
<i>фундаменты</i>		0,00	0,00
<i>каркас</i>		0,00	0,00
<i>стены</i>		0,00	0,00
<i>перекрытия</i>		0,00	0,00
<i>кровля</i>		0,00	0,00
<i>проемы</i>		0,00	0,00
<i>полы</i>		0,00	0,00
<i>отделка</i>		0,00	0,00
на различие в решениях инженерных систем		0,00	0,00
<i>отопление и вентиляция</i>		0,00	0,00
<i>водоснабжение и канализация</i>		0,00	0,00
<i>электроосвещение</i>		0,00	0,00
<i>слаботочные устройства</i>		0,00	0,00
<i>система кондиционирования</i>		0,00	0,00
<i>лифты</i>		0,00	0,00
<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>		<b>1,933</b>	<b>1,611</b>
на различие в строительном объеме здания		1,20	1,00
на различие в климате		1,00	1,00
на сейсмичность		1,00	1,00
на величину прочих и непредвиденных затрат		1,00	1,00
на региональное различие в уровне цен		1,00	1,00
на изменение цен после издания справочника		1,611	1,611
<b>Скорректированный показатель стоимости по объектам-аналогам</b>	<b>руб./куб.м.</b>	<b>7 382,76</b>	<b>4 653,41</b>
Количество единиц измерения в оцениваемом объекте	куб.м.	345,8000	8 954,0000

Наименование	Ед. изм.	Нежилое здание - блочно-модульная котельная	Незавершенное строительством здания бетоносмесительного цеха
Коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость		1,18	1,18
Стоимость строительства оцениваемого здания	руб.	3 012 491	49 166 627

### 11.3. Определение величины совокупного износа здания (СИ<sub>н</sub>)

**Совокупный износ (СИ)** - это уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений из-за ухудшения физического состояния объекта, функционального и экономического (внешнего) устаревания, или комбинации этих источников.

Совокупный износ определяют по формуле:

$$СИ_{н} = 1 - \left(1 - \frac{И_{физ}}{100}\right) \cdot \left(1 - \frac{У_{фун}}{100}\right) \cdot \left(1 - \frac{У_{вн}}{100}\right), \text{ где:}$$

- СИ<sub>н</sub> – величина совокупного износа недвижимости;
- И<sub>физ</sub> – физический износ, %;
- У<sub>фун</sub> – функциональное устаревание, %;
- У<sub>экон</sub> – экономическое (внешнее) устаревание, %.

#### **Определение физического износа (И<sub>физ</sub>)**

Для оцениваемых объектов недвижимости общий физический износ вызван физическим износом конструктивных элементов.

Работы по определению износа, проведенные Оценщиком, основываются на оценке фактов, полученных визуальным путём без применения специального оборудования, приборов и средств.

Учитывая, что нормативов по предельным срокам службы зданий, исходя из их капитальности, не имеется, может быть предложена классификация жилых и общественных зданий по капитальности и срокам службы ([http://proocenka.ru/p\\_sroki.htm](http://proocenka.ru/p_sroki.htm))

Таблица 37.

#### **Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий**

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	80
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных «ступенях» или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных «ступенях» или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

**«Долгоживущие элементы»** – элементы, у которых ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни здания (фундамент, стены, перекрытия). Физический износ для долгоживущих элементов (И<sub>к.ж</sub>) определяется исходя из срока службы и возраста объекта оценки по формуле.

$$И_{физ} = (ХВ/ФЗ), \text{ где:}$$

- ХВ – хронологический возраст, лет;

- ФЗ – физическая жизнь здания, лет (определяется в соответствии Таблицей: «Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий»).

Удельные веса конструктивных элементов приведены в Справочниках оценщика и соответствующих таблицах сборника (УПСС).

**«Короткоживущие элементы»** - элементы, имеющие меньший срок жизни, чем здание в целом (кровля, сантехническое оборудование, и т.п.).

Для короткоживущих элементов величина физического износа определялась, руководствуясь наличествующими признаками физического износа и «Правилами оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой» и Методике, утвержденной приказом МЖКХ от 27.10.1970 г. № 404.

В соответствии с данной Методикой установлены следующие критерии оценки технического состояния:

Таблица 38.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости
0...25	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0...11
26...44	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12...36
45...60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	37...90
61..80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	91...120

В соответствии с указанными критериями, состояние оцениваемых зданий определяется Оценщиком как «Удовлетворительное». Более точную величину Оценщик определял исходя из фактического срока эксплуатации строений и визуального осмотра.

Результаты расчета представлены в таблицах ниже.

Таблица 39.

**Расчет величины физического износа - Сооружение - гараж на 7 боксов**

Наименование		Удельный вес	Нормативный срок службы элемента, лет	Физический износ	Удельный износ
	Фундаменты	11,19%	120	25,83%	2,89%
	Каркас	14,10%	120	25,83%	3,64%
	Стены	19,76%	120	25,83%	5,10%
	Внутренние стены и перегородки	6,25%	120	25,83%	1,61%
	Перекрытия и покрытия	9,74%	120	25,83%	2,52%
	Кровля	6,68%	40	35,00%	2,34%
	Проемы	4,07%	40	35,00%	1,42%
	Полы	5,67%	40	35,00%	1,98%
	Отделка	1,16%	30	35,00%	0,41%
	Прочие конструкции	3,20%	30	35,00%	1,12%
	Специальные конструкции	0,00%	30	35,00%	0,00%
Инженерное оборудование	Отопление и вентиляция	7,27%	30	35,00%	2,54%
	Водоснабжение и канализация	3,64%	30	35,00%	1,27%
	Электроосвещение	5,46%	15	35,00%	1,91%
	Слаботочные устройства	1,82%	15	35,00%	0,64%
	Прочие системы специальное оборудование	0,00%	15	35,00%	0,00%
<b>Итого:</b>		<b>100,0%</b>			<b>29,39%</b>

Таблица 40.

**Расчет величины физического износа - Сооружение - склад готовой продукции**

	Наименование	Удельный вес	Нормативный срок службы элемента, лет	Физический износ	Удельный износ
	Фундаменты	22,96%	120	42,50%	9,76%
	Каркас	0,00%	120	42,50%	0,00%
	Стены	27,04%	120	42,50%	11,49%
	Внутренние стены и перегородки	0,00%	120	42,50%	0,00%
	Перекрытия и покрытия	0,00%	120	42,50%	0,00%
	Кровля	0,00%	40	50,00%	0,00%
	Проемы	0,00%	40	50,00%	0,00%
	Полы	0,00%	40	50,00%	0,00%
	Отделка	0,00%	30	50,00%	0,00%
	Прочие конструкции	18,98%	30	50,00%	9,49%
	Специальные конструкции	13,98%	30	50,00%	6,99%
	Отопление и вентиляция	0,00%	30	50,00%	0,00%
	Водоснабжение и канализация	0,00%	30	50,00%	0,00%
	Электроосвещение	17,04%	15	50,00%	8,52%
	Слаботочные устройства	0,00%	15	50,00%	0,00%
	Прочие системы специальное оборудование	0,00%	15	50,00%	0,00%
	<b>Итого:</b>	<b>100,0%</b>			<b>46,25%</b>

Таблица 41.

**Расчет величины физического износа - Нежилое здание - вспомогательный цех**

	Наименование	Удельный вес	Нормативный срок службы элемента, лет	Физический износ	Удельный износ
	Фундаменты	14,00%	120	7,50%	1,05%
	Каркас	26,00%	120	7,50%	1,95%
	Стены	10,00%	120	7,50%	0,75%
	Внутренние стены и перегородки	3,00%	120	7,50%	0,23%
	Перекрытия и покрытия	10,00%	120	7,50%	0,75%
	Кровля	3,00%	40	10,00%	0,30%
	Проемы	2,00%	40	10,00%	0,20%
	Полы	3,00%	40	10,00%	0,30%
	Отделка	1,00%	30	10,00%	0,10%
	Прочие конструкции	6,00%	30	10,00%	0,60%
	Специальные конструкции	10,00%	30	10,00%	1,00%
	Отопление и вентиляция	3,50%	30	10,00%	0,35%
	Водоснабжение и канализация	4,00%	30	10,00%	0,40%
	Электроосвещение	4,00%	15	10,00%	0,40%
	Слаботочные устройства	0,50%	15	10,00%	0,05%
	Прочие системы специальное оборудование	0,00%	15	10,00%	0,00%
	<b>Итого:</b>	<b>100,0%</b>			<b>8,43%</b>

Таблица 42.

**Расчет величины физического износа - Здание цеха №3**

Наименование		Удельный вес	Нормативный срок службы элемента, лет	Физический износ	Удельный износ
	Фундаменты	16,01%	120	45,00%	7,20%
	Каркас	0,00%	120	45,00%	0,00%
	Стены	17,00%	120	45,00%	7,65%
	Внутренние стены и перегородки	1,00%	120	45,00%	0,45%
	Перекрытия и покрытия	11,01%	120	45,00%	4,95%
	Кровля	6,01%	40	30,00%	1,80%
	Проемы	15,00%	40	30,00%	4,50%
	Полы	3,99%	40	30,00%	1,20%
	Отделка	7,98%	30	30,00%	2,39%
	Прочие конструкции	16,01%	30	30,00%	4,80%
Инженерное оборудование	Специальные конструкции	0,00%	30	30,00%	0,00%
	Отопление и вентиляция	2,40%	30	30,00%	0,72%
	Водоснабжение и канализация	1,80%	30	30,00%	0,54%
	Электроосвещение	1,50%	15	30,00%	0,45%
	Слаботочные устройства	0,30%	15	30,00%	0,09%
	Прочие системы специальное оборудование	0,00%	15	30,00%	0,00%
<b>Итого:</b>		<b>100,0%</b>			<b>36,74%</b>

Таблица 43.

**Расчет величины физического износа - Здание - сооружение пролет "Добор" формовочного цеха №2**

Наименование		Удельный вес	Нормативный срок службы элемента, лет	Физический износ	Удельный износ
	Фундаменты	14,00%	120	45,00%	6,30%
	Каркас	26,00%	120	45,00%	11,70%
	Стены	10,00%	120	45,00%	4,50%
	Внутренние стены и перегородки	3,00%	120	45,00%	1,35%
	Перекрытия и покрытия	10,00%	120	45,00%	4,50%
	Кровля	3,00%	40	45,00%	1,35%
	Проемы	2,00%	40	45,00%	0,90%
	Полы	3,00%	40	45,00%	1,35%
	Отделка	1,00%	30	45,00%	0,45%
	Прочие конструкции	6,00%	30	45,00%	2,70%
Инженерное оборудование	Специальные конструкции	10,00%	30	45,00%	4,50%
	Отопление и вентиляция	3,50%	30	45,00%	1,58%
	Водоснабжение и канализация	4,00%	30	45,00%	1,80%
	Электроосвещение	4,00%	15	45,00%	1,80%
	Слаботочные устройства	0,50%	15	45,00%	0,23%
	Прочие системы специальное оборудование	0,00%	15	45,00%	0,00%
<b>Итого:</b>		<b>100,0%</b>			<b>45,01%</b>

Таблица 44.

**Расчет величины физического износа - Сооружение - пролет "Кассет" формовочного цеха №2**

Наименование		Удельный вес	Нормативный срок службы элемента, лет	Физический износ	Удельный износ
	Фундаменты	14,00%	120	45,00%	6,30%
	Каркас	26,00%	120	45,00%	11,70%
	Стены	10,00%	120	45,00%	4,50%
	Внутренние стены и перегородки	3,00%	120	45,00%	1,35%
	Перекрытия и покрытия	10,00%	120	45,00%	4,50%
	Кровля	3,00%	40	45,00%	1,35%



Наименование		Удельный вес	Нормативный срок службы элемента, лет	Физический износ	Удельный износ
	Проемы	2,00%	40	45,00%	0,90%
	Полы	3,00%	40	45,00%	1,35%
	Отделка	1,00%	30	45,00%	0,45%
	Прочие конструкции	6,00%	30	45,00%	2,70%
	Специальные конструкции	10,00%	30	45,00%	4,50%
Инженерное оборудование	Отопление и вентиляция	3,50%	30	45,00%	1,58%
	Водоснабжение и канализация	4,00%	30	45,00%	1,80%
	Электроосвещение	4,00%	15	45,00%	1,80%
	Слаботочные устройства	0,50%	15	45,00%	0,23%
	Прочие системы специальное оборудование	0,00%	15	45,00%	0,00%
<b>Итого:</b>		<b>100,0%</b>			<b>45,01%</b>

Таблица 45.

**Расчет величины физического износа - Здание бетоносмесительного цеха**

Наименование		Удельный вес	Нормативный срок службы элемента, лет	Физический износ	Удельный износ
	Фундаменты	14,00%	120	45,00%	6,30%
	Каркас	26,00%	120	45,00%	11,70%
	Стены	10,00%	120	45,00%	4,50%
	Внутренние стены и перегородки	3,00%	120	45,00%	1,35%
	Перекрытия и покрытия	10,00%	120	45,00%	4,50%
	Кровля	3,00%	40	45,00%	1,35%
	Проемы	2,00%	40	45,00%	0,90%
	Полы	3,00%	40	45,00%	1,35%
	Отделка	1,00%	30	45,00%	0,45%
	Прочие конструкции	6,00%	30	45,00%	2,70%
	Специальные конструкции	10,00%	30	45,00%	4,50%
Инженерное оборудование	Отопление и вентиляция	3,50%	30	45,00%	1,58%
	Водоснабжение и канализация	4,00%	30	45,00%	1,80%
	Электроосвещение	4,00%	15	45,00%	1,80%
	Слаботочные устройства	0,50%	15	45,00%	0,23%
	Прочие системы специальное оборудование	0,00%	15	45,00%	0,00%
<b>Итого:</b>		<b>100,0%</b>			<b>45,01%</b>

Таблица 46.

**Расчет величины физического износа - Нежилое здание - блочно-модульная котельная**

Наименование		Удельный вес	Нормативный срок службы элемента, лет	Физический износ	Удельный износ
	Фундаменты	17,01%	120	8,33%	1,42%
	Каркас	15,00%	80	12,50%	1,88%
	Стены	10,00%	80	12,50%	1,25%
	Внутренние стены и перегородки	1,00%	80	12,50%	0,13%
	Перекрытия и покрытия	7,01%	80	12,50%	0,88%
	Кровля	8,99%	40	20,00%	1,80%
	Проемы	12,01%	40	20,00%	2,40%
	Полы	3,99%	40	20,00%	0,80%
	Отделка	7,98%	30	20,00%	1,60%
	Прочие конструкции	1,01%	30	20,00%	0,20%
Инженерное оборудование	Специальные конструкции	0,00%	30	20,00%	0,00%
	Отопление и вентиляция	6,40%	30	20,00%	1,28%
	Водоснабжение и канализация	4,80%	30	20,00%	0,96%
	Электроосвещение	4,00%	15	20,00%	0,80%
	Слаботочные устройства	0,80%	15	20,00%	0,16%

Наименование		Удельный вес	Нормативный срок службы элемента, лет	Физический износ	Удельный износ
	Прочие системы специальное оборудование	0,00%	15	20,00%	0,00%
	<b>Итого:</b>	<b>100,0%</b>			<b>15,56%</b>

Таблица 47.

**Расчет величины физического износа - Незавершенное строительство здания бетоносмесительного цеха**

Наименование		Удельный вес	Нормативный срок службы элемента, лет	Физический износ	Удельный износ
	Фундаменты	14,00%	120	28,33%	3,97%
	Каркас	26,00%	120	28,33%	7,37%
	Стены	10,00%	120	28,33%	2,83%
	Внутренние стены и перегородки	3,00%	120	28,33%	0,85%
	Перекрытия и покрытия	10,00%	120	28,33%	2,83%
	Кровля	3,00%	40	100,00%	3,00%
	Проемы	2,00%	40	100,00%	2,00%
	Полы	3,00%	40	100,00%	3,00%
	Отделка	1,00%	30	100,00%	1,00%
	Прочие конструкции	6,00%	30	100,00%	6,00%
Инженерное оборудование	Специальные конструкции	10,00%	30	100,00%	10,00%
	Отопление и вентиляция	3,50%	30	100,00%	3,50%
	Водоснабжение и канализация	4,00%	30	100,00%	4,00%
	Электроосвещение	4,00%	15	100,00%	4,00%
	Слаботочные устройства	0,50%	15	100,00%	0,50%
	Прочие системы специальное оборудование	0,00%	15	100,00%	0,00%
	<b>Итого:</b>	<b>100,0%</b>			<b>54,85%</b>

Таблица 48.

**Расчет величины физического износа - Сооружение - железобетонный забор склада готовой продукции**

Наименование		Удельный вес	Нормативный срок службы элемента, лет	Физический износ	Удельный износ
	Специальные конструкции	100,00%	80	31,25%	31,25%
	<b>Итого:</b>	<b>100,0%</b>			<b>31,25%</b>

Таблица 49.

**Расчет величины физического износа - Сооружение - газопровод**

Наименование		Удельный вес	Нормативный срок службы элемента, лет	Физический износ	Удельный износ
	Специальные конструкции	100,00%	40	25%	25%
	<b>Итого:</b>	<b>100,0%</b>			<b>25%</b>

Таблица 50.

**Расчет величины физического износа - Сооружение - железнодорожные подъездные пути**

Наименование		Удельный вес	Нормативный срок службы элемента, лет	Физический износ	Удельный износ
	Специальные конструкции	100,00%	50	68%	68%
	<b>Итого:</b>	<b>100,0%</b>			<b>68%</b>

## Определение функционального устаревания объекта недвижимости

Функциональное устаревание (обесценение) 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, конструктивной избыточности и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства.

Функциональное устаревание может быть **Устранимым** (Причинами устранимого функционального устаревания могут быть:

- недостатки, требующие добавления элементов; недостатки, требующие замены или модернизации элементов) и **Неустранимым**.

К устранимому функциональному устареванию можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизацию сантехнического оборудования, покрытия пола и прочее. Критериями того, является ли устаревание устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональное устаревание является устранимым. Величина устранимого устаревания определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

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

Принимая во внимание вышесказанное, **функциональное устаревание** для объектов недвижимости, по мнению оценщиков, равно:

Сооружение - гараж на 7 боксов - 10 % (**Уфун =10 %**).

Сооружение - железобетонный забор склада готовой продукции - 0 % (**Уфун =0 %**).

Сооружение - склад готовой продукции - 40 % (**Уфун =40 %**).

Нежилое здание - вспомогательный цех - 0 % (**Уфун =0 %**).

Здание цеха №3 - 10 % (**Уфун =10 %**).

Здание - сооружение пролет "Добор" формовочного цеха №2 - 10 % (**Уфун =10 %**).

Сооружение - пролет "Кассет" формовочного цеха №2 - 10 % (**Уфун =10 %**).

Здание бетоносмесительного цеха - 10 % (**Уфун =10 %**).

Сооружение – газопровод - 0 % (**Уфун =0 %**).

Сооружение - железнодорожные подъездные пути - 20 % (**Уфун =20 %**).

Нежилое здание - блочно-модульная котельная - 0 % (**Уфун =0 %**).

Незавершенное строительство здания бетоносмесительного цеха - 20 % (**Уфун =20 %**).

## Определение экономического (внешнего) устаревания объекта недвижимости

Экономическое устаревание (внешнее) представляет собой уменьшение стоимости объекта оценки вследствие изменения условий окружающей среды. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, в том числе недостатком спроса на объекты недвижимости при избытке их предложения, и в целом негативной общеэкономической и социально-политической ситуацией в стране.

Экономическое устаревание объектов недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в ряде случаев может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей среды.

В теории оценки существует несколько способов определения внешнего устаревания объекта оценки, в том числе методом парных продаж с использованием элементов рыночного подхода и методом

капитализации потерь в доходах от сдачи объекта оценки, возникших под влиянием внешних факторов. Последний метод основан на доходном подходе к оценке.

Исходя из меняющихся условий окружающей инфраструктуры, а также других внешних факторов (нестабильность экономики, высокий уровень инфляции и др.), влияющих на стоимость объекта оценки, внешнее устаревание составило для объектов недвижимости величину:

- Сооружение - гараж на 7 боксов - 10 % (**Уэкон =10%**).
- Сооружение - железобетонный забор склада готовой продукции - 0 % (**Уэкон =0%**).
- Сооружение - склад готовой продукции - 40 % (**Уэкон =40%**).
- Нежилое здание - вспомогательный цех - 0 % (**Уэкон =0%**).
- Здание цеха №3 - 10 % (**Уэкон =10%**).
- Здание - сооружение пролет "Добор" формовочного цеха №2 - 10 % (**Уэкон =10%**).
- Сооружение - пролет "Кассет" формовочного цеха №2 - 10 % (**Уэкон =10%**).
- Здание бетоносмесительного цеха - 10 % (**Уэкон =0%**).
- Сооружение – газопровод - 0 % (**Уэкон =0%**).
- Сооружение - железнодорожные подъездные пути - 20 % (**Уэкон =20%**).
- Нежилое здание - блочно-модульная котельная - 0 % (**Уэкон =0%**).
- Незавершенное строительством здания бетоносмесительного цеха - 20 % (**Уэкон =20%**).

#### **11.4. Определение стоимости замещения здания**

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимого имущества осуществляется с использованием основной формулы затратного подхода, представленной ниже.

$$C_{затр} = \sum_{i=1}^n C_{з.ООi} + \sum_{i=1}^n C_{зем.ООi} \quad \text{где:}$$

- $C_{з.ООi}$  - стоимость замещения зданий, определенная затратным подходом;
- $C_{зем.ООi}$  - стоимость земельного участка.

В следующей таблице приведены итоговые результаты расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках затратного подхода:

**Расчет рыночной стоимости в рамках затратного подхода**

Наименование	Ед. изм.	Сооружение - гараж на 7 боксов	Сооружение - железобетонный забор склада готовой продукции	Сооружение - склад готовой продукции	Нежилое здание - вспомогательный цех	Здание цеха №3	Здание - сооружение пролет "Добор" формовочного цеха №2	Сооружение - пролет "Кассет" формовочного цеха №2	Здание бетоносмесительного цеха	Сооружение - газопровод	Сооружение - железнодорожные подъездные пути	Нежилое здание - блочно-модульная котельная	Незавершенное строительство здания бетоносмесительного цеха
Стоимость строительства	руб.	21 267 410	1 439 472	13 044 057	76 833 043	64 572 279	100 979 725	100 946 868	30 425 763	596 619	38 479 396	3 012 491	49 166 627
Прибыль инвестора	%	13,4%	13,4%	13,4%	13,4%	13,4%	13,4%	13,4%	13,4%	13,4%	13,4%	13,4%	0,0%
	руб.	2 849 833	192 889	1 747 904	10 295 628	8 652 685	13 531 283	13 526 880	4 077 052	79 947	5 156 239	403 674	0
<b>Полная стоимость замещения</b>	<b>руб.</b>	<b>24 117 243</b>	<b>1 632 361</b>	<b>14 791 961</b>	<b>87 128 671</b>	<b>73 224 964</b>	<b>114 511 008</b>	<b>114 473 748</b>	<b>34 502 815</b>	<b>676 566</b>	<b>43 635 635</b>	<b>3 416 165</b>	<b>49 166 627</b>
Физический износ	%	29,39%	31,25%	46,25%	8,43%	36,74%	45,01%	45,01%	45,01%	25,00%	68,00%	15,56%	54,85%
Функциональное устаревание	%	10,0%	0,0%	40,0%	0,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	0,0%	20,0%	0,0%	20,0%
Внешнее устаревание	%	10,00%	0,00%	40,00%	0,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	0,00%	20,00%	0,00%	20,00%
Совокупный износ	%	42,81%	31,25%	80,65%	8,43%	48,76%	55,46%	55,46%	55,46%	25,00%	79,52%	15,56%	71,10%
	руб.	10 324 592	510 113	11 929 717	7 344 947	35 704 492	63 507 805	63 487 141	19 135 261	169 142	34 699 057	531 555	34 957 472
<b>Стоимость оцениваемого имущества</b>	<b>руб.</b>	<b>13 792 651</b>	<b>1 122 248</b>	<b>2 862 244</b>	<b>79 783 724</b>	<b>37 520 472</b>	<b>51 003 203</b>	<b>50 986 607</b>	<b>15 367 554</b>	<b>507 424</b>	<b>8 936 578</b>	<b>2 884 610</b>	<b>14 209 155</b>

**Стоимость объектов оценки (Сооружение - гараж на 7 боксов; Нежилое здание - вспомогательный цех; Здание цеха №3; Здание - сооружение пролет "Добор" формовочного цеха №2; Сооружение - пролет "Кассет" формовочного цеха №2; Здание бетоносмесительного цеха) с земельными участками (расчет приведен в разделе № 10), рассчитанная в рамках затратного подхода, на дату определения стоимости, составила:**

**341 421 507 (Триста сорок один миллион четыреста двадцать одна тысяча пятьсот семь) рублей.**

**Стоимость объектов оценки (Сооружение - железобетонный забор склада готовой продукции 320 м.; Сооружение - склад готовой продукции; Сооружение - газопровод протяженностью 131,24 м; Сооружение - железнодорожные подъездные пути 2584 м; Нежилое здание - блочно-модульная котельная; Незавершенное строительством здания бетоносмесительного цеха.), рассчитанная в рамках затратного подхода, на дату определения стоимости, составила:**

**30 522 259 (Тридцать миллионов пятьсот пятьдесят две тысячи двести пятьдесят девять) рублей**

## 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

*Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.*

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

### 12.1. Выбор метода оценки рыночной стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход реализуется в двух основных методах:

- статистического моделирования стоимости;
- прямого сравнительного анализа продаж.

**Метод статистического моделирования стоимости** - заключается в том, что объект оценки рассматривается как представитель некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны. Для данной совокупности объектов с использованием теории статистики и экономико-математического моделирования разрабатывается математическая модель зависимости цены от одного или нескольких известных параметров. По этой математической модели рассчитывается стоимость объекта оценки, определяется как бы среднестатистическая из данной совокупности однородных объектов.

**Метод прямого сравнительного анализа продаж** – способ оценки стоимости объекта оценки путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

Данный метод основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках и при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной стоимости. Следовательно, данный подход основывается на **принципе замещения**.

Оценщик считает правомерным для определения рыночной стоимости объекта оценки применить метод прямого сравнения продаж, так как этот метод достаточно точно отображает реальную стоимость объекта недвижимости. При помощи этого метода в рамках сравнительного подхода к оценке имущества удастся получить достоверную величину стоимости объекта.

Оценка объекта **методом прямого сравнения продаж** проводилась в следующем порядке:

- анализ предложений на рынке жилой недвижимости;
- определение ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки и объектов-аналогов;
- выбор объектов-аналогов;
- выбор единицы сравнения;
- расчет корректировок;
- определение приведенной стоимости объектов-аналогов;
- определение рыночной стоимости объекта оценки.

### 12.2. Выбор объектов-аналогов

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица, либо экономическая. В данном отчете за величину сравнения принят **1 кв.м.**



В результате исследования рынка коммерческой недвижимости Московской Области (источник данных - сайты компаний: «Из рук в руки», «Недвижимость и цены», и другие, были выявлены следующие объекты-аналоги, которые представлены ниже.

Выбор объектов-аналогов производился на основе анализа оферт (предложений) по сопоставимым объектам недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по использованию и техническим характеристикам.

При отборе объектов-аналогов Оценщик использовал данные по объектам недвижимости, находящихся в близких экономических условиях с оцениваемым объектом, которые расположены в Московской Области.

Стоимость в долларах США пересчитывалась в стоимость в рублях по курсу на дату оценки.

Таблица 52.

Описание выбранных объектов-аналогов

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата публикации			Январь 2014	Январь 2014	Январь 2014	Январь 2014
Передаваемые права на здание		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемые права на земельный участок		Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право аренды до 2047 г.	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Местонахождение		г. Дмитров, Бирлово поле	г. Дмитров	г. Дмитров	г. Дмитров	г. Дмитров, Профессиональная ул., 117
Общая площадь	кв.м.		6 878	2 500	3 000	6 800
Стоимость предложения	руб.		178 346 628	70 000 000	93 547 423	152 078 520
Площадь земельного участка	соток		112,48	100,00	60,00	100,00
Техническое состояние		Рабочее, ремонт не требуется	Рабочее, ремонт не требуется	Рабочее, ремонт не требуется	Рабочее, ремонт не требуется	Рабочее, ремонт не требуется
Описание			<p>Продается производственный комплекс. Отдельно стоящее здание, строительный объем 95218 куб.м, общая площадь 6878 кв.м., застроенная -5951,1 кв.м. В настоящее время эксплуатируется как производственное предприятие по металлообработке, сборке оборудования и включает в себя административно-хозяйственный блок, участок металлообработки, механосборочный участок, электромонтажный участок, малярное отделение. Высота потолка 12,5 метров, 3 ворот, одни для заезда еврофуры. Мостовой/козловой кран 7/10/7,5/5 тонн. 4-этажная пристройка к зданию административно-бытовой корпус с офисными, бытовыми помещениями, душевыми, площадь около 500 м2. Рядом с корпусом расположен собственный железнодорожный подъездной путь, протяженность 200м., открытая площадка под складирование материалов. Земельный участок общей</p>	<p>Продажа. Коммерческая недвижимость. Дмитров, Дмитровское ш, 60 км от МКАД. Производственно-складской комплекс 2.500 м2, тёплый, Н = 9 - 12 м. Электричество- 2.000 кВт, своя ТП. Отопление, водопровод, канализация – городские. Три кран- балки по 3 т. Трое ворот п/еврофуры. Ж/д тупик в 100 метрах. Офис 100 м. Земли 1 га в аренде до 2052 г., пром. назначения, огорожено забором. Без комиссии.</p>	<p>Земельный участок промышленного назначения площадью 0,6 га расположен в г. Дмитров Московской области в 60 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. На участке расположен производственно-складской комплекс: Площадь 3.000 м2, тёплый, Н = 15 м. Электричество 63 кВт. Возможно увеличение. Отопление – своя котельная, водопровод, канализация – центральные. Еврофуры. Встроенный офис 50 м2. Участок огорожен забором. Охраняем.</p>	<p>Предлагаем к продаже производственное предприятие, находящееся в г.Дмитров, Московской области: Основные характеристики: - Площадь производственных помещений – 6 800 кв.м (с возможностью расширения до 10 000 кв.м) - Электрическая мощность – 1 990 кВт Производимая продукция: - экструзионное производство (ПВХ) - напольный плитус с кабель-каналом, облицовочная стеновая панель; - литьевое производство - фурнитура для напольного плитуса, хозяйственная посуда (ведра, тазы), садовые горшки и кашпо, - покрытия для уличных и спортивных площадок. Стоимость - 6 500 000\$. Включает: производственные помещения/электрическую мощность/оборудование/оборотные средства-материалы</p>

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
			<p>площадью 11248 кв.м в собственности. Территория со стороны улицы огорожена ж/б забором, внутренняя площадка заасфальтирована. Имеются все инженерные коммуникации:</p> <p>централизованное водоснабжение и канализация, теплоснабжение, разрешенная электрическая мощность 1300 КВт.</p>			
Источник информации			<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1136380">http://www.cian.ru/sale/commercial/1136380</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-sklad-dmitrov-25149892/">http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-sklad-dmitrov-25149892/</a>	<a href="http://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sklad_dmitrov_0.6_ga_223507435">http://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sklad_dmitrov_0.6_ga_223507435</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-sklad-dmitrov-professionalnaya-ulica-25036823/">http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-sklad-dmitrov-professionalnaya-ulica-25036823/</a>

### 12.3. Расчет корректировок

В оценочной практике принято выделять шесть основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. **Передаваемые права.** Сравнение производится только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.
2. **Условия продажи.** Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. В нашем случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемого объекта рыночные.
3. **Фактор времени продажи.** Данный фактор учитывает уровень устойчивости местного рынка к стоимостным колебаниям, вызванным общим ростом (падением) цен на недвижимость, инфляцией, сезонным характером и пр.
4. **Условия финансирования.** При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.
5. **Местоположение.** Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок в разных районах города. Оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта.
6. **Физические характеристики объекта недвижимости.** Размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта.

Для расчета и внесения корректировок используется множество методов, среди которых можно выделить следующие:

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

В рассматриваемом случае для объектов - аналогов высчитывались величины корректировок по следующим позициям:

- Корректировка на уторговывание;
- Корректировка на стоимость земельных участков объектов-аналогов;
- Корректировка на площадь;
- Корректировка на физический износ.

#### Корректировка на уторговывание

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Но в большинстве случаев она не превышает 10% для жилых объектов и 15...20 % для объектов коммерческой и промышленной недвижимости и земельных участков.

Средние значения скидок на торг в разрезе сегментов рынка представлены в нижеследующей таблице<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> Источник: А.А. Марчук. Использование экспертного метода при определении размера скидки на торг // «Вопросы оценки», 11.01.2007 г. (<http://www.rusvs.ru/articles/302.shtml>).

Таблица 53.

**Расчет средней стоимости аренды 1 кв.м складских площадей Объекта оценки**

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Промышленная и складская недвижимость	Земельные участки
До 250	6	7	9	7
Свыше 250 до 500	4	5	7	5
Свыше 500	2	3	5	3

На основании вышеизложенного Оценщик вводит корректировку на уторговывание в размере «-9%».

Таблица 54.

**Промежуточный расчет рыночной стоимости**

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость предложения	руб.		178 346 628	70 000 000	93 547 423	152 078 520
Передаваемые права на объект		право собственности	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>
Корректировка	%		-	-	-	-
	руб.		-	-	-	-
Скорректированная стоимость объектов-аналогов	руб.		178 346 628	70 000 000	93 547 423	152 078 520
Финансовые условия		рыночные	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>
Корректировка	%		-	-	-	-
	руб.		-	-	-	-
Скорректированная стоимость объектов-аналогов	руб.		178 346 628	70 000 000	93 547 423	152 078 520
Условия продажи		типичные	<b>Типичные</b>	<b>Типичные</b>	<b>Типичные</b>	<b>Типичные</b>
Корректировка	%		-	-	-	-
	руб.		-	-	-	-
Скорректированная стоимость объектов-аналогов	руб.		178 346 628	70 000 000	93 547 423	152 078 520
Снижение стоимости в процессе торгов		Рыночная стоимость	<b>Цена предложения</b>	<b>Цена предложения</b>	<b>Цена предложения</b>	<b>Цена предложения</b>
Корректировка	%		-9%	-9%	-9%	-9%
	руб.		-16 051 197	-6 300 000	-8 419 268	-13 687 067
Скорректированная стоимость объектов-аналогов	руб.		162 295 431	63 700 000	85 128 155	138 391 453

**12.4. Расчет рыночной стоимости улучшений объектов-аналогов**

**Корректировка на земельные участки объектов – аналогов**

За основу для расчета стоимости земельных участков объектов-аналогов берется стоимость 1 сотки земельного участка (на основании расчета стоимости 1 кв.м), рассчитанная в разделе 10 данного отчета. К ним применяются корректировки, описанные в том же разделе.

**Корректировка на объем передаваемых прав**

Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Как правило, право собственности оценивается участниками рынка выше, чем право пользования земельным участком на условиях аренды.

Объект-аналог №2 находится на праве аренды.

Размер корректировки определен на основе статистического исследования рынка земельных участков Московской области<sup>12</sup>, опубликованного профессиональным оценщиком Яскевичем Е.Е.

Таблица соотношения стоимости переуступки прав аренды на 49 лет и стоимости полных прав собственности выглядит следующим образом:

Таблица 55.

**Соотношение стоимости переуступки права аренды на 49 лет и права собственности на земельные участки в зависимости от удаленности от МКАД**

Расстояние от МКАД	1	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120
Стоимость прав аренды на 49 лет (тыс.долл./га.)	730,7	76,5	38,8	26,1	19,7	15,8	13,2	11,4	10,0	8,9	7,3	6,7	6,2
Стоимость полных прав собственности (тыс.долл./га.)	884,4	84,5	41,7	27,5	20,5	16,4	13,6	11,6	10,1	9,0	7,4	6,7	6,2
Соотношения	0,826	0,905	0,93	0,95	0,96	0,96	0,97	0,982	0,99	0,99	0,99	1,0	1,0

$$V = \left( \frac{1}{0,96} - 1 \right) \times 100\% = 4,17\%$$

Таким образом, корректировка для объекта-аналога №3 составляет (-4,17)%.

**Корректировка на масштаб для земельных участков**

Площади объектов-аналогов не сопоставимы с площадью оцениваемого объекта, поэтому оценщики сделали корректировку на масштаб, которая основана на той закономерности, что большие по размеру объекты в среднем стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Как правило, стоимость продажи 1 кв.м. объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объекты оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести соответствующие корректировки.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов от их площади<sup>13</sup>. Предлагаемая методика основана на том, что Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.

Расчет корректировки на общую площадь строений представлен в таблице ниже.

Таблица 56.

**Расчет корректировки на общую площадь**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв.м.	87,64	112,48	100,00	60,00	100,00
Расчетное значение стоимости строений	1,254	1,227	1,240	1,295	1,240
<b>Величина корректировки, %</b>		<b>2,2%</b>	<b>1,1%</b>	<b>-3,2%</b>	<b>1,1%</b>

Таблица 57.

**Стоимость земельных участков объектов-аналогов**

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость предложения	руб./сотка		174 034	174 034	174 034	174 034
Передаваемые права на участок		<b>Право собственности</b>	<b>право собственности</b>	<b>право аренды до 2052</b>	<b>право собственности</b>	<b>право собственности</b>
Корректировка	%		-	-4,17%	-	-
	руб./сотка		-	-7 257	-	-

<sup>12</sup> Источник информации: Яскевич Е.Е., «Характер изменения стоимости земельных участков коммерческого использования в Московской области» <http://www.crcpa.ru/Publications/006/>.

<sup>13</sup> Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г. Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена	руб./сотка		174 034	166 777	174 034	174 034
Местоположение		г. Дмитров, Бирлово поле	г. Дмитров	г. Дмитров	г. Дмитров	г. Дмитров, Профессиональная ул., 117
Корректировка	%		-	-	-	-
	руб./сотка		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./сотка		174 034	166 777	174 034	174 034
Общая площадь участка	сот.		<b>112,48</b>	<b>100,00</b>	<b>60,00</b>	<b>100,00</b>
Корректировка	%		-2,20%	-1,10%	3,20%	-1,10%
	руб./сотка		-3 829	-1 835	5 569	-1 914
Скорректированная цена	руб./сотка		170 205	164 942	179 603	172 120
Рыночная стоимость земельного участка	руб.		<b>19 145 000</b>	<b>16 494 000</b>	<b>10 776 000</b>	<b>17 212 000</b>

Расчет рыночной стоимости улучшений объектов-аналогов без стоимости земельного участка представлен в таблице ниже.

Таблица 58.

**Расчет рыночной стоимости улучшений объектов-аналогов**

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость объектов-аналогов	руб.	162 295 431	63 700 000	85 128 155	138 391 453
Рыночная стоимость земельного участка объекта-аналога	руб.	19 145 000	16 494 000	10 776 000	17 212 000
Стоимость улучшений земельного участка	руб.	143 150 431	47 206 000	74 352 155	121 179 453
Общая площадь улучшений	кв.м	6 878	2 500	3 000	6 800
Стоимость улучшений объектов-аналогов	руб./кв.м	20 813	18 882	24 784	17 821

## 12.5. Параметрические корректировки

### *Корректировка на общую площадь*

Существует определенная зависимость стоимости 1 кв.м в зависимости от общего размера помещения. Как показывает анализ сделок с недвижимостью, объекты меньшей площадью продаются по более высокой цене за 1 кв.м, а объекты большей площадью продаются по более низкой цене соответственно.

Объекты оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести соответствующие корректировки.

Размер корректировки рассчитан на основе данных КО-ИНВЕСТ:

Таблица 59.

**Расчет корректировки на общую площадь**

На разницу в площади	
$S0/S_{\text{ср.}}$	$K_0$
<0,25	1,25
0,25 – 0,49	1,2
0,50 – 0,85	1,1
0,86 – 1,15	1
1,16 – 1,50	0,95
> 1,50	0,93



Расчет корректировки на общую площадь строений представлен ниже.

Таблица 60.

**Расчет корректировки на общую площадь**

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь	кв.м	13 728,30	6 878,00	2 500,00	3 000,00	6 800,00
Расчетная стоимость	кв.м		1,99	5,49	4,58	2,02
Величина корректировки	%		-7%	-7%	-7%	-7%

**Определение размера физического износа и расчет корректировки на разницу в износе**

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

Среднее значение величин физического износа для оцениваемых объектов принято согласно расчету физического износа в рамках затратного подхода.  $I_{\text{физ}} = 33\%$ .

Корректировка на разницу в физическом износе рассчитывалась по формуле:

**Корректировка на разницу в физическом износе =  $C_a \times (\Phi_a - \Phi_o) / (100 - \Phi_a)$** , где:

- $C_a$  – стоимость объекта-аналога;
- $\Phi_o$  – физический износ объекта оценки, %;
- $\Phi_a$  – физический износ объекта-аналога, %.

Оценщик в определении корректировки на разницу в физическом износе ориентировался на информацию о физическом состоянии объектов-аналогов, годах постройки зданий, полученную из текста объявлений и непосредственно от продавца данного объекта. Результаты корректировки на износ представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 61.

**Расчет корректировки на физический износ**

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Физический износ		33,00%	30,00%	32,59%	20,00%	35,00%
Корректировка	%		-4,29%	-0,61%	-16,25%	3,08%

**Расчет коэффициента вариации**

Рассчитанное значение стоимости, принимается в качестве стоимости 1 кв.м. при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется **величиной коэффициента вариации**, который рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{r=1}^k \left( C_r^{нод} - \frac{\sum_{r=1}^k C_r^{нод}}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{r=1}^k C_r^{нод}}{k}}$$

Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,30. В Таблице ниже произведен расчет средней стоимости 1 кв.м. Объекта оценки.

## 12.6. Определение приведенной стоимости объектов-аналогов

Таблица 62.

Расчет поправок к стоимости объектов-аналогов и определение приведенной стоимости объектов-аналогов

Корректировка	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена	руб./кв.м.		20 813	18 882	24 784	17 821
<b>Общая площадь строений</b>	кв.м.	<b>13 728,30</b>	<b>6 878</b>	<b>2 500</b>	<b>3 000</b>	<b>6 800</b>
Корректировка	%		-7%	-7%	-7%	-7%
	руб./кв.м.		-1 457	-1 322	-1 735	-1 247
Скорректированная цена			19 356	17 560	23 049	16 574
<b>Физический износ</b>		<b>33,00%</b>	<b>30,00%</b>	<b>32,59%</b>	<b>20,00%</b>	<b>35,00%</b>
Корректировка	%		-4,29%	-0,61%	-16,25%	3,08%
	руб./кв.м.		-830	-107	-3 745	510
Скорректированная цена	руб./кв.м.		18 526	17 453	19 304	17 084
<b>Коэффициент вариации</b>			<b>0,06</b>			

Коэффициенты вариации, рассчитанные выше, входят в диапазон значений до 0,30, поэтому выборку можно считать однородной и применять в расчетах.

## 12.7. Определение рыночной стоимости объекта оценки

Метод согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода.

Метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога. В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода». Эта зависимость (для рассматриваемого случая) имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i} \quad , \text{ где:}$$

- $B_i$  – вес  $i$ -го объекта-аналога;
- $K_i$  – абсолютная величина валовой корректировки  $i$ -го объекта-аналога;
- $K_{ij}$  – величина  $j$ -й корректировки  $i$ -го объекта-аналога;
- $BK_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го объекта-аналога;
- $n$  – количество объектов-аналогов;
- $m$  – количество корректировок.

**Результаты расчета приведенной стоимости объектов-аналогов**

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость по объектам-аналогам	руб./кв.м		18 526	17 453	19 304	17 084
Общая валовая коррекция	руб./кв.м.		2 287	1 429	5 480	1 757
в % от цены продажи	%		11%	8%	22%	10%
Весовой коэффициент		1	0,252	0,346	0,126	0,277
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	17 872	4 669	6 039	2 432	4 732
Общая площадь	кв.м.	13 728,30				
Стоимость улучшений	руб.	245 352 178				
Стоимость земельного участка	руб.	92 967 296				
Стоимость имущества	руб.	338 319 474				

**Стоимость объектов оценки (Сооружение - гараж на 7 боксов; Нежилое здание - вспомогательный цех; Здание цеха №3; Здание - сооружение пролет "Добор" формовочного цеха №; Сооружение - пролет "Кассет" формовочного цеха №; Здание бетоносмесительного цеха) с земельными участками (расчет в разделе № 10), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату определения стоимости составила:**

**338 319 474 (Триста тридцать восемь миллионов триста девятнадцать тысяч четыреста семьдесят четыре) рубля**

## 13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

### 13.1. Выбор метода оценки рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода

Применение **метода прямой капитализации доходов** предполагает решение проблемы локализации доходов и расходов, учитываемых при определении стоимости объекта оценки.

При этом предполагается последовательное решение следующих задач:

- определение среднегодового чистого дохода от владения объектом оценки;
- определение приемлемой для инвестора ставки капитализации (дисконтирования);
- определение стоимости объекта оценки на основе чистого дохода и ставки капитализации.

В **методе дисконтирования денежного потока (потока доходов)** расчет ведется исходя из доходов и расходов, получаемых в результате эксплуатации объекта с разбивкой на прогнозные периоды и учетом продажи объекта оценки в конце эксплуатации.

Вышеперечисленные методы требуют наличия необходимой базы данных и аналитико-статистической информации о текущем использовании объекта оценки.

Оценщик считает правомерным для расчетов рыночной стоимости объекта оценки **в рамках доходного подхода** к оценке стоимости для определения стоимости объекта оценки применить **метод прямой капитализации**, поскольку этот метод оптимален для расчета рыночной стоимости объектов, приносящих постоянный с течением времени доход. Данный метод позволяет наиболее точно определить стоимость объекта на текущую дату, в то время как метод дисконтирования денежных потоков в данном случае дает менее достоверный результат т.к. прогнозирование изменения темпов доходной и затратной составляющих носит условный характер.

Оценщик считает, что оцениваемый объект будет приносить постоянный с течением времени доход вследствие того, что изменения уровня цен на рынке аренды коммерческой недвижимости сопоставимы с изменением уровня расходов на содержание и эксплуатацию коммерческой недвижимости.

Оценка объекта методом прямой капитализации проводилась по следующей процедуре:

1. Оценка текущей стоимости чистого дохода прогнозного периода. На этом этапе Оценщиком проводилась:
  - оценка годового потенциального валового дохода (ПВД), приносимого объектом на основе: анализа текущего потока дохода от использования объекта; определение рыночных арендных ставок путем анализа арендных ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов;
  - оценка действительного валового дохода (ДВД), путем оценки и учета потерь в валовом потенциальном доходе, основанном на анализе рынка, характера его динамики применительно к оцениваемому объекту;
  - оценка операционных расходов за год (ОР), на основе: анализа текущих затрат по эксплуатации объекта;
  - расчет величины чистого операционного дохода (ЧОД), как разность действительного валового дохода и издержек по эксплуатации;
2. Определение коэффициента капитализации;
3. Оценка текущей стоимости объекта.

Оценщик капитализировал чистый операционный доход, приносимый объектом за прогнозный период по формуле:

$$\text{ТЕКУЩАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ} = \frac{\text{ЧОД}}{R} \times 100\%, \text{ где:}$$

- **ЧОД**-чистый операционный доход за год;
- **R**-ставка капитализации.

### **13.2. Выбор объектов-аналогов**

Выбор объектов-аналогов производился на основе анализа оферт (предложений) по сопоставимым объектам недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по доходу, который они производят, использованию и техническим характеристикам.

При отборе объектов-аналогов Оценщик использовал данные по объектам недвижимости, находящимся в близких экономических условиях с оцениваемым объектом.

Кроме того, по объектам-аналогам соблюдаются следующие факторы, имеющие значение при определении размера ставки аренды:

- сходное местоположение объектов-аналогов;
- аналогичное функциональное назначение.

Описание выбранных объектов-аналогов

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата публикации	-	-	Январь 2014	Январь 2014	Январь 2014	Январь 2014
Передаваемые права	-	-	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Тип объекта	-	Здания	Здание	Здание	Здание	Здание
Назначение	-	Склад/Производство	Склад/Производство	Склад/Производство	Склад/Производство	Склад/Производство
Тип здания	-	Отд. Стоящ.	Отдельно стоящ.	Отдельно стоящ.	Отдельно стоящ.	Отдельно стоящ.
Местонахождение	-	г. Дмитров, Бирлово поле	г. Дмитров	г. Дмитрове, ул. Профессиональная	г. Павловский Посад	г. Наро-Фоминск
Общая площадь	кв.м.	13 728,30	5 200	1 400	2 158	1 500
Состояние внутренней отделки	-	рабочее, ремонт не требуется	рабочее, ремонт не требуется	рабочее, ремонт не требуется	рабочее, ремонт не требуется	рабочее, ремонт не требуется
Величина арендной ставки	руб./кв. м./год	-	3 000	3 000	2 819	3 000
Структура арендной ставки	-	-	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Описание	-	-	<p>Аренда г.Дмитров п.Заречье. Два двухэтажных ангара. Занимаемая территория 2 Га - площадью 1-го этажа 2000 кв.м. каждый, высота 1-го этажа 6 м.;</p> <p>- площадь 2-го этажа 600 кв.м. каждый, высота 3 м. Второй этаж сделан под офис и под общежитие.</p> <p>Ангараы отапливаются электроэнергией 630 кВт (собственная электроподстанция), есть водопровод, канализация. Прилегающая территория – 2 Га. Газ проведут в скором времени.</p> <p>Аренда 1 300 000 в месяц электричество отдельно. Тел: 8-925-707-08-77 Сергей или 8-495-648-48-89.</p>	<p>Сдаются в аренду складское (возможно чистое производство) и офисное помещения в г. Дмитрове, ул. Профессиональная. Склад 1150 кв.м, офис 250 кв.м. Помещение отапливается своей котельной. 2 этажа. Первый этаж склад. Планировка второго этажа кабинетная. Есть 2 санузла и душевая, комната для отдыха, зал для переговоров. Высота потолков 8 м. Удобная транспортная доступность. Есть возможность снять часть площади.</p>	<p>Сдается склад, производство 2158 кв.м., 50 км. от МКАД, МО, Павловский Посад. Здание производственно-складское, имеет 2 этажа, максимальные площади помещений 1061,7 кв.м., 416,2 кв.м., 278,9 кв.м., высота потолков 8-4 м. Произведена полная реконструкция здания, оборудованы душевые, сан. узлы, офисные помещения, центральные коммуникации, отопление, горячая и холодная вода. Производственно-складские помещения на 1-м этаже имеют въездные ворота. Есть все разрешения на производственную деятельность. Территория огороженная, охраняемая. Есть ж/д ветка, возможно доставлять грузы по железной дороге.</p>	<p>Склады 250р.кв.метр в месяц,6,5 м потолки,полы бетон ровный,теплое помещение,можно использовать под производство.</p>
Источник информации	-	-	<a href="http://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_2600_m_266326108">http://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_2600_m_266326108</a>	<a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/1158939">http://www.cian.ru/rent/commercial/1158939</a>	<a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/1175895">http://www.cian.ru/rent/commercial/1175895</a>	<a href="http://www.avito.ru/naro-fominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1500_m_272341602">http://www.avito.ru/naro-fominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1500_m_272341602</a>

### 13.3. Расчет корректировок

#### Корректировка на уторговывание

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Но в большинстве случаев она не превышает 10% для жилых объектов и 15...20 % для объектов коммерческой и промышленной недвижимости и земельных участков.

Средние значения скидок на торг в разрезе сегментов рынка представлены в нижеследующей таблице<sup>14</sup>.

Таблица 63.

Расчет средней стоимости аренды 1 кв.м складских площадей Объекта оценки

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Промышленная и складская недвижимость	Земельные участки
До 250	6	7	9	7
Свыше 250 до 500	4	5	7	5
Свыше 500	2	3	5	3

На основании вышеизложенного Оценщик вводит корректировку на уторговывание в размере «-8%».

#### Расчет коэффициента вариации

Рассчитанное значение стоимости, принимается в качестве стоимости 1 кв.м. при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется **величиной коэффициента вариации**, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{r=1}^k \left( C_r^{nod} - \frac{\sum_{r=1}^k C_r^{nod}}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{r=1}^k C_r^{nod}}{k}}$$

Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,30.

<sup>14</sup> Источник: А.А. Марчук. Использование экспертного метода при определении размера скидки на торг // «Вопросы оценки», 11.01.2007 г. (<http://www.rusvs.ru/articles/302.shtml>).



В Таблице ниже произведен расчет средней стоимости аренды 1 кв.м. Объекта оценки.

Таблица 64.

**Результаты расчета приведенной стоимости объектов-аналогов**

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость предложения	руб./кв.м./год		3 000	3 000	2 819	3 000
Корректировка на дату		<b>Рыночные</b>	<b>Январь 2014</b>	<b>Январь 2014</b>	<b>Январь 2014</b>	<b>Январь 2014</b>
Корректировка	%		-	-	-	-
	руб.		-	-	-	-
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м./год		3 000	3 000	2 819	3 000
Снижение цены в процессе торгов		<b>Рыночная стоимость</b>	<b>Цена предложения</b>	<b>Цена предложения</b>	<b>Цена предложения</b>	<b>Цена предложения</b>
Корректировка	%		-8%	-8%	-8%	-8%
	руб.		-240	-240	-226	-240
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м./год		2 760	2 760	2 593	2 760
Корректировка на местоположение		<b>г. Дмитров, Бирлово поле</b>	<b>г. Дмитров</b>	<b>г. Дмитрове, ул. Профессиональная</b>	<b>г. Павловский Посад</b>	<b>г. Наро-Фоминск</b>
Корректировка	%		-	-	-	-
	руб.		-	-	-	-
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м./год		2 760	2 760	2 593	2 760
<b>Общая площадь объекта</b>	<b>кв.м.</b>	<b>13 728,30</b>	<b>5 200,00</b>	<b>1 400,00</b>	<b>2 158,00</b>	<b>1 500,00</b>
Корректировка	%		-	-	-	-
	руб.		-	-	-	-
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м./год		2 760	2 760	2 593	2 760
Коэффициент вариации:			0,04			

**13.4. Определение рыночной величины арендной ставки**

Метод согласования рыночной стоимости объекта оценки основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога. В качестве расчетной зависимости использована формула<sup>15</sup>.

Эта зависимость (для рассматриваемого случая) имеет вид:

$$BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}, \text{ где:}$$

- n – количество объектов-аналогов;
- B<sub>i</sub> – вес i-го объекта-аналога определяется по формуле:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i}, \text{ где:}$$

- K<sub>i</sub> – абсолютная величина валовой корректировки i-го объекта-аналога определяется по формуле:

$$K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}|, \text{ где:}$$

- K<sub>ij</sub> – величина j-й корректировки i-го объекта-аналога;
- m – количество корректировок.

Таблица 65.

<sup>15</sup> Источник информации: <http://anf-ocenka.narod.ru/33.xls>

### Результаты расчета приведенной стоимости объектов-аналогов

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость предложения	руб./кв.м ./год		2 760	2 760	2 593	2 760
Общая валовая коррекция	руб.		240	240	226	240
Общая валовая коррекция	%		8%	8%	8%	8%
Весовой коэффициент	-	1	0,250	0,250	0,250	0,250
<b>Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки</b>	<b>руб./кв.м./год</b>	<b>2 718</b>	690	690	648	690

### 13.5. Расчет чистого операционного дохода от объекта оценки

Оценщик проводил расчет валового потока доходов для объекта оценки на основании приведенной средней арендной ставки по объектам-аналогам, полученных Оценщиком на основании рыночного предложения. В расчете потенциального валового дохода Оценщик использовал общую площадь, так как при расчете арендной ставки использовались большие помещения, включающие в себя вспомогательные площади. Потенциальный валовой доход рассчитывался по формуле:

$$\text{ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД} = A \times S_{\text{пп}}, \text{ где:}$$

- A – средняя ставка арендной платы за 1 кв. м. в год;
- S<sub>пп</sub> – площадь помещений объекта оценки, кв.м.

#### **Недозагрузка и потери при сборе арендной платы**

Для получения величины действительного валового дохода необходимо уменьшить величину потенциального валового дохода на величину предполагаемых потерь от недозагрузки.

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Расчет поправки на недозагрузку проводился исходя из следующих предположений:

1. типичный срок аренды коммерческой недвижимости составляет от 1 до 6 лет. Учитывая особенности и класс оцениваемых помещений, а также аналитический обзор, представленный выше, оценщиками был принят срок аренды в размере 5 лет;
2. учитывая особенности и тип оцениваемого объекта, срок, необходимый для смены арендаторов («выселения» старых и «вселения» новых), принимается равным 2 месяца;
3. потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов, не прогнозируются.

Потери от недозагрузки рассчитывались по следующей формуле:

$$V = \frac{n_{\text{см.ар.}}}{n_{\text{дог.}} + n_{\text{см.ар.}}} \times 100\% ; \text{ где:}$$

- V – коэффициент потерь от недозагрузки, %;
- n<sub>см.ар.</sub> – время, необходимое для смены арендаторов, мес.;
- n<sub>дог.</sub> – типичный срок договора аренды, мес.

Таким образом, коэффициент потери от недозагрузки составит 3,23%.

#### **Операционные расходы**

Операционные расходы представляют собой текущие выплаты, связанные с функционированием объекта доходной недвижимости. Операционные расходы подразделяются на условно постоянные и условно переменные. Величина условно постоянных расходов не зависит от интенсивности эксплуатации объекта. К ним относятся налог на имущество, налог на землю, страховые взносы, некоторые из

коммунальных услуг. Условно переменные расходы изменяются вместе со степенью загрузки объекта и включают в себя большую часть коммунальных услуг.

Затраты на функционирование включают в себя: арендную плату за землю городу, расходы на охрану, коммунальные услуги, плату за электроэнергию, услуги связи, за вывоз отходов; заработную плату сотрудников, обеспечивающих функционирование здания, включая налоги на заработную плату.

По данным, предоставленным агентствами недвижимости, для обеспечения функционирования аналогичных объектов недвижимости, величина затрат в расчете на 1 кв.м. составляет около 3- 7% от ПВД. Операционные расходы для оцениваемых объектов принимаются в размере 5%.

Таблица 66.

### Расчет чистого операционного дохода (ЧОД)

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Комплекс зданий
1	Общая площадь	кв.м.	13 728,30
2	Арендная ставка	руб./кв.м./год	2 718
3	Потенциальный валовой доход (ПВД)	руб./год	<b>37 313 519</b>
4	Потери от недосдачи площадей и от недосбора арендных платежей	руб./год	1 205 227
5	Операционные расходы		1 865 676
6	<b>Чистый операционный доход (ЧОД)</b>	<b>руб./год</b>	<b>34 242 616</b>

### 13.6. Расчет ставки капитализации

Для целей данной работы Оценщик рассчитал номинальную валютную ставку капитализации в рублях в связи с тем, что прогнозный поток дохода от объекта оценки будет формироваться в рублях.

$$\text{Ставка капитализации} = \text{Ставка дисконтирования} + \text{Норма возврата капитала}$$

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставки дисконтирования, которая отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Ставка дисконтирования является характеристикой риска, отражающей вероятность неполучения планируемых денежных потоков;
- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Этот элемент ставки капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

1. Оценщик использовал для расчета ставки дисконтирования метод кумулятивного построения ставки:

$$\text{Ставка дисконтирования} = r(f) + r1 + r2 + r3, \text{ где:}$$

- $r(f)$  - Безрисковая ставка дохода;
- $r1$  - Премия за риск вложения в недвижимость;
- $r2$  - Премия за низкую ликвидность недвижимости;
- $r3$  - Премия за инвестиционный менеджмент.

2. Для расчета нормы возврата капитала Оценщик использовал метод Ринга:

$$\text{Норма возврата капитала} = \frac{1}{\text{Оставшийся срок экономической жизни, лет}} \times 100\%$$

#### 13.6.1. Расчет ставки дисконтирования

##### *Определение размера безрисковой ставки дохода в рублях*

**Безрисковая ставка дохода** – ставка доходности от инвестирования в актив, который рынок оценивает как имеющий минимальный риск на настоящем рынке. Под рынком в данном случае понимается финансовый рынок Российской Федерации. Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как российскими показателями по безрисковым операциям. В случае использования среднеевропейских

показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

Оценщик считает правомерным в качестве базовой ставки для настоящего момента времени принять современную среднерыночную доходность от вложения в облигации Российской Федерации с среднесрочным сроком, оставшимся до погашения. Среди всех активов, обращающихся на момент оценки объекта на финансовом рынке Российской Федерации, эти ценные бумаги обладают большим объемом выпуска, наличием организованного и хорошо информационно обеспеченного рынка, дефолт по этим ценным бумагам не объявлялся.

Для целей определения безрисковой ставки дохода Оценщиком была использована информация, размещенная на сайте ЦБ РФ. В качестве безрисковой ставки принимается доходность по облигациям федерального займа «ГКО-ОФЗ Долгосрочные» по состоянию на дату оценки. Таким образом, на дату оценки, величина безрисковой ставки составила **8%**.

Таблица 67.

**Величина безрисковой ставки**

Наименование выпуска облигаций	Эффективная доходность к погашению, % годовых по состоянию на дату определения стоимости
ГКО-ОФЗ Долгосрочные	8%

***Определение премии за риск вложения в недвижимость***

Эта поправка учитывает повышение уровня риска, которое возникает в случае, если инвестор производит вложение в любой объект недвижимости, расположенный на территории Московской области. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта. Надбавка была определена Оценщиком в размере среднего страхового отчисления в страховых компаниях высшей категории надежности в размере **1%** в год от договорной стоимости объекта страхования.

***Определение размера премии за низкую ликвидность недвижимости***

Ликвидность актива, в данном случае объекта оценки, показывает, насколько быстро активы объекта оценки могут быть превращены в наличные деньги. Необходимо отметить, что рынок компаний, занимающихся продажей коммерческой недвижимости, имеет определенную специфику. Один из специфических моментов присущий этому рынку – недостаточная информационность, которая оказывает влияние на ликвидность рынка.

Срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости, в Московской области, т.е. срок от момента публичного предложения о продаже до момента свершения сделки, составляет, как правило, 3-6 месяцев. Для целей данной работы Оценщик применил значение – 4 месяца.

$$\text{Премия за низкую ликвидность} = \frac{\text{Средний срок экспозиции, месяцев}}{12 \text{ месяцев}} \times \text{Безрисковая ставка дохода}$$

Таким образом, премия за низкую ликвидность недвижимости, исходя из предположения о продолжительности срока экспозиции объекта, для значения 4 мес. составила 2,67%.

***Определение размера премии за инвестиционный менеджмент***

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премия за инвестиционный менеджмент для объекта оценки была принята на уровне 1%.

Таким образом, на основании выше приведенных данных, расчет ставки дисконтирования приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 68.

**Расчет ставки дисконтирования**

Фактор	Значение
Безрисковая ставка	8
Премия за риск	1,00
Премия за низкую ликвидность	2,67
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>12,67%</b>

**13.6.2. Определение нормы возврата капитала**

Оценщик оценил оставшийся срок службы здания за время после прогнозного периода n лет, учитывая средний нормативный срок службы капитальных зданий I группы капитальности, в 120 лет. Таким образом, Оценщик принял в данной работе норму возврата капитала в размере:

$$\text{Норма возврата капитала (по методу Ринга)} = (1 / n) \times 100 \%$$

Таким образом, Оценщик принял в данной работе норму возврата капитала в размере:

Таблица 69.

**Определение нормы возврата**

Наименование	Значение
Оставшийся срок службы зданий	66
Норма возврата капитала	1,52%

**13.6.3. Определение размера рублевой ставки капитализации**

Таблица 70.

**Определение ставки капитализации**

Фактор	Значение
Ставка дисконтирования	12,67%
Норма возврата капитала	1,52%
<b>Ставка капитализации (округленно)</b>	<b>14,19%</b>

**13.7. Капитализация денежного потока и расчет стоимости объекта оценки**

Таблица 71.

**Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода**

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Значение
1	Чистый операционный доход (ЧОД)	руб.	34 242 616
2	Ставка капитализации	%	14,19%
	<b>Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, рублей с зем-м уч-м под застройкой</b>	<b>руб.</b>	<b>241 315 123</b>
	<b>Рыночная стоимость свободного земельного участка, рублей</b>	<b>руб.</b>	<b>78 695 599</b>
	<b>Рыночная стоимость здания с учетом НДС, рублей</b>	<b>руб.</b>	<b>320 010 722</b>

Стоимость Объекта оценки (Сооружение - гараж на 7 боксов; Нежилое здание - вспомогательный цех; Здание цеха №3; Здание - сооружение пролет "Добор" формовочного цеха №; Сооружение - пролет "Кассет" формовочного цеха №; Здание бетоносмесительного цеха) с земельными участками, рассчитанная в рамках доходного подхода, на дату определения стоимости, составила: **320 010 722 (Триста двадцать миллионов десять тысяч семьсот двадцать два) рубля**

## 14. СОГЛАСОВАНИЕ РАСЧЕТОВ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов. В результате были получены следующие значения:

Таблица 72.

**Согласование результатов (Сооружение - гараж на 7 боксов; Нежилое здание - вспомогательный цех; Здание цеха №3; Здание - сооружение пролет "Добор" формовочного цеха №2; Сооружение - пролет "Кассет" формовочного цеха №2; Здание бетоносмесительного цеха.)**

№ п/п	Наименование	Полученные результаты, с учетом НДС, рублей
1	Затратный подход	341 421 507
2	Сравнительный подход	338 319 474
3	Доходный подход	320 010 722

Таблица 73.

**Согласование результатов (Сооружение - железобетонный забор склада готовой продукции 320 м.; Сооружение - склад готовой продукции; Сооружение - газопровод протяженностью 131,24 м; Сооружение - железнодорожные подъездные пути 2584 м; Нежилое здание - блочно-модульная котельная; Незавершенное строительство здания бетоносмесительного цеха.)**

№ п/п	Наименование	Полученные результаты, с учетом НДС, рублей
1	Затратный подход	30 522 259
2	Сравнительный подход	Не применялся
3	Доходный подход	Не применялся

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта земельного определяются следующими критериями:

Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.

Качество информации, на основании которой проводится анализ.

Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

Сравнительный подход основан на рыночных данных по продаже аналогичных объектов. Точность результатов, полученных в рамках сравнительного подхода, существенно зависит от степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Результаты оценки достаточно объективно отражают рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Для согласования результатов, полученных в рамках различных подходов, использовался модифицированный метод анализа иерархий (МАИ).

Сущность МАИ состоит в следующем. Имеется некая цель и совокупность одновременно реализуемых методов (решаемых задач), которые обеспечивают достижение этой цели. Указанная цель декомпозируется на ряд подцелей или критериев (условий), выполнение которых обеспечивает достижение поставленной цели. Выбранные критерии попарно сравниваются между собой (каждый с каждым), и путем назначения баллов определяется относительная степень важности каждого критерия в паре. На основе



полученной матрицы значений определяется относительная величина степени важности каждого из критериев для достижения поставленной цели в целом. Аналогичным способом, путем попарного сравнения, для каждого из критериев формируются матрицы методов достижения цели, на основе которых определяется степень соответствия каждого метода каждому из критериев. В дальнейшем с учетом степени важности каждого критерия определяется вклад (весовой коэффициент) каждого из методов достижения поставленной цели. Модификация МАИ состоит в том, что вместо попарного сравнения для каждого элемента сравнения назначается абсолютная значимость. Такой метод вполне оправдан, когда количество выбранных критериев и количество используемых методов (подходов к оценке) невелико (не превышает трех элементов).

Для определения абсолютной значимости обычно используется 10-балльная система оценки. При желании могут быть введены дополнительные градации: 1,5; 2,5; 3,5; 4,5 и т.д.

Целью согласования значений рыночной стоимости, определенных в рамках различных подходов к оценке, является: адекватное определение итоговой величины рыночной стоимости. В качестве критериев (условий), обеспечивающих достижение этой цели, были приняты:

- способность подхода учитывать изменяющуюся конъюнктуру рынка (Н1);
- надежность исходных данных для расчетов (Н2);
- точность результатов, полученных различными подходами (Н3).

В качестве методов достижения цели выступают подходы к оценке, например: Р1 – доходный, Р2 – сравнительный и Р3 – затратный. Принятые баллы означают степень важности для критериев или степень соответствия подхода выбранному критерию: 1 – низкая, 5 – средняя, 10 – высокая. Остальные градации имеют промежуточное значение. Далее каждому критерию и подходу присваиваются баллы.

Таблица 74.

**Присвоения баллов**

Элементы сравнения	Критерии		
	Н1	Н2	Н3
Критерии	$a^1$	$a^2$	$a^3$
Подход Р1	$a_1^1$	$a_1^2$	$a_1^3$
Подход Р2	$a_2^1$	$a_2^2$	$a_2^3$
Подход Р3	$a_3^1$	$a_3^2$	$a_3^3$

Примечание: а – баллы, индексы (здесь и далее): верхний – номер критерия, нижний – номер подхода.

Проверка матрицы на согласованность не требуется, так как она всегда согласована.

Для критериев заполняется матрица и проводятся расчеты коэффициентов значимости.

Таблица 75.

**Расчет коэффициентов значимости**

Критерии	Н1	Н2	Н3	Среднее геометрическое (вес)	Степень важности
Н1	1	$A^{12}=a^1 / a^2$	$A^{13}=a^1 / a^3$	$B^1=(1 \times A^{12} \times A^{13})^{1/3}$	$M^1 = B^1 / B$
Н2	$A^{21}=a^2 / a^1$	1	$A^{23}=a^2 / a^3$	$B^2=(A^{21} \times 1 \times A^{23})^{1/3}$	$M^2 = B^2 / B$
Н3	$A^{31}=a^3 / a^1$	$A^{32}=a^3 / a^2$	1	$B^3=(A^{31} \times A^{32} \times 1)^{1/3}$	$M^3 = B^3 / B$
Сумма				$B = B^1 + B^2 + B^3$	1

Заполняются матрицы для подходов по каждому из критериев

Таблица 76.

Подход	Р1	Р2	Р3	Среднее геометрическое (вес)	Степень соответствия критерию 1
Р1	1	$A_{12}^1=a_1^1 / a_2^1$	$A_{13}^1=a_1^1 / a_3^1$	$B_1^1=(1 \times A_{12}^1 \times A_{13}^1)^{1/3}$	$M_1^1 = B_1^1 / B$
Р2	$A_{21}^1=a_2^1 / a_1^1$	1	$A_{23}^1=a_2^1 / a_3^1$	$B_2^1=(A_{21}^1 \times 1 \times A_{23}^1)^{1/3}$	$M_2^1 = B_2^1 / B$
Р3	$A_{31}^1=a_3^1 / a_1^1$	$A_{32}^1=a_3^1 / a_2^1$	1	$B_3^1=(A_{31}^1 \times A_{32}^1 \times 1)^{1/3}$	$M_3^1 = B_3^1 / B$
Сумма				$B = B_1^1 + B_2^1 + B_3^1$	1



Таблица 77.

Подход	P1	P2	P3	Среднее геометрическое (вес)	Степень соответствия критерию 2
P1	1	$A_{12}^2 = a_1^2 / a_2^2$	$A_{13}^2 = a_1^2 / a_3^2$	$B_1^2 = (1 \times A_{12}^2 \times A_{13}^2)^{1/3}$	$M_1^2 = B_1^2 / B$
P2	$A_{21}^2 = a_2^2 / a_1^2$	1	$A_{23}^2 = a_2^2 / a_3^2$	$B_2^2 = (A_{21}^2 \times 1 \times A_{23}^2)^{1/3}$	$M_2^2 = B_2^2 / B$
P3	$A_{31}^2 = a_3^2 / a_1^2$	$A_{32}^2 = a_3^2 / a_2^2$	1	$B_3^2 = (A_{31}^2 \times A_{32}^2 \times 1)^{1/3}$	$M_3^2 = B_3^2 / B$
Сумма				$B = B_1^2 + B_2^2 + B_3^2$	1

Таблица 78.

Подход	P1	P2	P3	Среднее геометрическое (вес)	Степень соответствия критерию 3
P1	1	$A_{12}^3 = a_1^3 / a_2^3$	$A_{13}^3 = a_1^3 / a_3^3$	$B_1^3 = (1 \times A_{12}^3 \times A_{13}^3)^{1/3}$	$M_1^3 = B_1^3 / B$
P2	$A_{21}^3 = a_2^3 / a_1^3$	1	$A_{23}^3 = a_2^3 / a_3^3$	$B_2^3 = (A_{21}^3 \times 1 \times A_{23}^3)^{1/3}$	$M_2^3 = B_2^3 / B$
P3	$A_{31}^3 = a_3^3 / a_1^3$	$A_{32}^3 = a_3^3 / a_2^3$	1	$B_3^3 = (A_{31}^3 \times A_{32}^3 \times 1)^{1/3}$	$M_3^3 = B_3^3 / B$
Сумма				$B = B_1^3 + B_2^3 + B_3^3$	1

Далее заполняется итоговая матрица и проводится расчет весовых коэффициентов для подходов.

Таблица 79.

Параметры	Критерий			
	K1	K2	K3	Весовой коэффициент для подхода
Степень соответствия P1 критериям	$M_1^1$	$M_1^2$	$M_1^3$	$K_1 = M_1^1 \times M^1 + M_1^2 \times M^2 + M_1^3 \times M^3$
Степень соответствия P2 критериям	$M_2^1$	$M_2^2$	$M_2^3$	$K_2 = M_2^1 \times M^1 + M_2^2 \times M^2 + M_2^3 \times M^3$
Степень соответствия P3 критериям	$M_3^1$	$M_3^2$	$M_3^3$	$K_3 = M_3^1 \times M^1 + M_3^2 \times M^2 + M_3^3 \times M^3$
Степень важности критериев	$M^1$	$M^2$	$M^3$	1

Полученные значения весовых коэффициентов (K1, K2, K3) используются при согласовании результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки, полученных в рамках различных подходов.

Таблица 80.

### Присвоения баллов

Элементы сравнения	Критерии		
	H1	H2	H3
Критерии	10	10	10
Сравнительный подход	8	6	3
Доходный подход	6	8	3
Затратный подход	4	6	4

Таблица 81.

### Результаты расчета весовых коэффициентов

Степень важности критериев					
Критерий	H1	H2	H3		
Значение	4	5	2		
Относительная степень важности критериев					
Критерии	H1	H2	H3	Вес	Степень важности
H1	1	1	1	0,33333333	0,33333333
H2	1	1	1	0,33333333	0,33333333
H3	1	1	1	0,33333333	0,33333333
Сумма				1	1
Степень соответствия подхода критерию H1					
Подход	P1	P2	P3		
Значение	0,6781457	0,2860927	0,0357616		
Относительная степень соответствия подхода критерию H1					
Подход	P1	P2	P3	Вес	Степень соответствия
P1	1	1,33333333	2,66666667	1,1851852	0,678145695
P2	0,75	1	2	0,5	0,286092715
P3	0,375	0,5	1	0,0625	0,035761589

Сумма				1,7476852	1
Степень соответствия подхода критерию Н2					
Подход		P1	P2	P3	
Значение		0,3302752	0,587156	0,0825688	
Относительная степень соответствия подхода критерию Н2					
Подход	P1	P2	P3	Вес	Степень соответствия
P1	1	0,75	2	0,5	0,330275229
P2	0,75	1	2,6666667	0,8888889	0,587155963
P3	0,5	0,375	1	0,125	0,082568807
Сумма				1,5138889	1
Степень соответствия подхода критерию Н3					
Подход		P1	P2	P3	
Значение		0,1860465	0,627907	0,1860465	
Относительная степень соответствия подхода критерию Н3					
Подход	P1	P2	P3	Вес	Степень соответствия
P1	1	0,6666667	1	0,2222222	0,186046512
P2	1,5	1	1,5	0,75	0,627906977
P3	1	0,6666667	1	0,2222222	0,186046512
Сумма				1,1944444	1
Итоговое значение весовых коэффициентов для каждого подхода					
Степень \ Критерий		H1	H2	H3	Весовой коэффициент
Степень соответствия P1		0,68	0,33	0,19	0,40
Степень соответствия P2		0,29	0,59	0,63	0,50
Степень соответствия P3		0,04	0,08	0,19	0,10
Степень важности критериев		0,33	0,33	0,33	1
Примечание. Критерии: H1 - способность подхода учитывать конъюнктуру рынка; H2 - надежность исходных данных; H3 - точность используемых методов расчета. Подходы к оценке: P1 - доходный; P3 - затратный; P2 - сравнительный.					

Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта оценки, выполненное на основании вышеописанной методики, приведено в следующей таблице:

Таблица 82.

**Согласование результатов (Сооружение - гараж на 7 боксов; Нежилое здание - вспомогательный цех; Здание цеха №3; Здание - сооружение пролет "Добор" формовочного цеха №2; Сооружение - пролет "Кассет" формовочного цеха №2; Здание бетоносмесительного цеха.)**

№ п/п	Наименование	Полученные результаты, с учетом НДС, рублей	Удельный вес	Согласование результатов, руб.
1	Затратный подход	341 421 507	10%	34 142 151
2	Сравнительный подход	338 319 474	50%	169 159 737
3	Доходный подход	320 010 722	40%	128 004 289
	<b>Итого:</b>		<b>100%</b>	<b>331 306 177</b>

Таблица 83.

**Согласование результатов (Сооружение - железобетонный забор склада готовой продукции 320 м.; Сооружение - склад готовой продукции; Сооружение - газопровод протяженностью 131,24 м; Сооружение - железнодорожные подъездные пути 2584 м; Нежилое здание - блочно-модульная котельная; Незавершенное строительство здания бетоносмесительного цеха.)**

№ п/п	Наименование	Полученные результаты, с учетом НДС, рублей	Удельный вес	Согласование результатов, руб.
1	Затратный подход	30 522 259	100%	30 522 259
2	Сравнительный подход	Не применялся	-	-
3	Доходный подход	Не применялся	-	-
	<b>Итого:</b>		<b>100%</b>	<b>30 522 259</b>

**Рыночная стоимость объектов недвижимости, принадлежащих ООО «Орман Индустрия»,  
 расположенных по адресу: Московская область, г. Дмитров, Бирлово поле, на 30 января 2014 года  
 составила:**

**361 828 436 (Триста шестьдесят один миллион восемьсот двадцать восемь  
 тысяч четыреста тридцать шесть) рублей, с учетом НДС,**

**в том числе:**

Таблица 84.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, рублей с учетом НДС	НДС, рублей	Рыночная стоимость, рублей без учета НДС
1	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 6510 кв.м., кад. № 50:04:0010701:769	6 510	11 329 613 (НДС не облагается)	-	11 329 613
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданиями и сооружениями производственного назначения, под подъездными путями, общая площадь 52178 кв.м., кад. № 50:04:0010701:596	52 178	77 714 957 (НДС не облагается)	-	77 714 957
3	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 2254 кв.м., кад. № 50:04:0010701:768	2 254	3 922 726 (НДС не облагается)	-	3 922 726
	<b>Итого по земле</b>	-	<b>92 967 296</b>	-	<b>92 967 296</b>
4	Сооружение - гараж на 7 боксов, общая площадь 943,50 кв.м., инв. № 9-8897, лит. Ш, ШШ, объект №1	943,5	13 227 808	2 017 801	11 210 007
5	Сооружение - железобетонный забор склада готовой продукции 320 м., инв. № 9-8897, лит. а, объект №9		1 122 248	171 190	951 058
6	Сооружение - склад готовой продукции, назначение: нежилое, общая площадь 4620,7 кв.м., инв. № 019:009-8897, лит. Г1	4620,7	2 862 244	436 613	2 425 631
7	Нежилое здание - вспомогательный цех, общая площадь 3637,90, инв. № 9-8897, лит. Б7; Б8	3637,9	76 530 615	11 674 162	64 856 453
8	Здание цеха №3 (пом. 77, 62, 63, 119, 120, 121, 122, 159, 160, 161, 162, 163), общая площадь 2077,80, инв. № 9-8897 лит. Б-Б4, объект № 3	2077,8	35 989 171	5 489 874	30 499 297
9	Здание - сооружение пролет "Добор" формовочного цеха №2 (пом. 74, 75, 76, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 115, 116, 117, 118, 155, 156, 157, 158, 164, 165, 166), общая площадь 3073,30 кв.м., инв. № 9-88-97, лит. Б-Б4, объект №5	3073,3	48 930 972	7 464 047	41 466 925
10	Сооружение - пролет "Кассет" формовочного цеха №2 (пом. 43, 44, 45, 46, 42, 71, 72, 73, 70, 110, 111, 112, 113, 154, 150, 152, 153, 151, 149 часть), общая площадь 3072,30 кв.м., инв. № 9-8897, лит. Б-Б6, объект №10	3072,2	48 907 138	7 460 411	41 446 727
11	Нежилое здание - блочно-модульная котельная, назначение: нежилое, общая площадь 91 кв.м. инв. № 9-8897, лит. 1В	91	2 884 610	440 025	2 444 585
12	Сооружение - газопровод протяженностью 131,24 м, инв. № 9-8897, лит. 1Л		507 424	77 404	430 020
13	Здание бетоносмесительного цеха, общая площадь 923,5 кв.м., инв. № 9-8897, лит. Б5-Б6, объект №1	923,5	14 753 177	2 250 485	12 502 692

14	Незавершенное строительство здания бетоносмесительного цеха, общая площадь 1441,2 кв.м., инв. № 9-8897, лит. А, объект №1	1441,2	14 209 155	2 167 498	12 041 657
15	Сооружение – подъездные железнодорожные пути 2584 м, инв. № 98897, лит II-III, объект № 1		8 936 578	1 363 207	7 573 371
-	<b>Итого по зданиям и сооружениям</b>		<b>268 861 140</b>	<b>41 012 717</b>	<b>227 848 423</b>
-	<b>ИТОГО</b>		<b>361 828 436</b>	<b>41 012 717</b>	<b>320 815 719</b>

Примечание: в соответствии с данными подпункта 6 (введен Федеральным законом от 20.08.2004 № 109-ФЗ) пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации земельных участков (долей в них)» НДС не облагаются.

Генеральный директор  
ООО «Амиком»

Маслов Алексей  
Владимирович

Дата составления отчета: 24 февраля 2014 года

## **15. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ**

### **Нормативно правовые акты**

- 1) Гражданский кодекс Российской Федерации;
- 2) Налоговый кодекс РФ (часть I, часть II) в посл. Редакции;
- 3) Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ, от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ);
- 4) Земельный кодекс Российской Федерации;
- 5) Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации»;
- 6) Федеральный закон от 02.01.200 г. № 28-ФЗ «О Государственном земельном кадастре»;
- 7) Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», Оценка недвижимости. Утверждены Некоммерческим партнерством «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» Протокол № 78 от 15 августа 2008 года, изменения и дополнения внесены, протокол № 187 от 16 ноября 2010 года;
- 8) Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости - СТО АРМО 1.01-8 от 16 января 2008 г.

### **Учебники и учебные пособия**

- 9) Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.;
- 10) Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.;
- 11) Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.;
- 12) Оценка недвижимости. Под ред. А.Г. Грязновой, М., «Финансы и статистика», 2004.;
- 13) Бейлезон Ю.В. «Основные принципы оценки технического состояния объекта недвижимости», Москва, 2001 г.;
- 14) Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003;
- 15) В.И. Петров. «Оценка стоимости земельных участков», учебное пособие, Москва, 2008 г.

### **Периодические издания**

- 16) Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск 83, 2013 – Ко-Инвест, 2013 г.;
- 17) Справочник «Общественные здания», Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) в уровне цен на 01.01.2008 г., издание «Ко-Инвест», 2008 г.

### **Перечень источников внешней информации**

- 18) Официальный сайт Банка России. (www.cbr.ru).
- 19) Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник: МЭРТ РФ, www.economy.gov.ru).
- 20) Коммерческая информация компаний (прайс-листы и информационные бюллетени).
- 21) Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.



## ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 – ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Фото 1. Сооружение - гараж на 7 боксов:  
внешний вид**



**Фото 2. Сооружение - гараж на 7 боксов:  
внешний вид**



**Фото 3. Сооружение - гараж на 7 боксов:  
внутренний вид**



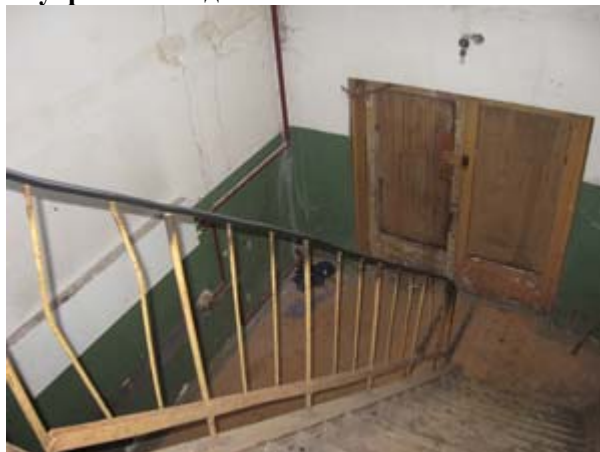
**Фото 4. Сооружение - гараж на 7 боксов:  
внутренний вид**



**Фото 5. Сооружение - гараж на 7 боксов:  
внутренний вид**



**Фото 6. Сооружение - гараж на 7 боксов:  
внутренний вид**



**Фото 7. Сооружение - железобетонный забор склада готовой продукции: внешний вид**



**Фото 8. Сооружение - железобетонный забор склада готовой продукции: внешний вид**



**Фото 9. Сооружение - склад готовой продукции: внешний вид**



**Фото 10. Сооружение - склад готовой продукции: внешний вид**



**Фото 11. Сооружение - склад готовой продукции: внешний вид**



**Фото 12. Сооружение - склад готовой продукции: внешний вид**





**Фото 13. Нежилое здание - вспомогательный цех:  
внешний вид**



**Фото 14. Нежилое здание - вспомогательный цех:  
внешний вид**



**Фото 15. Нежилое здание - вспомогательный цех:  
внутренний вид**



**Фото 16. Нежилое здание - вспомогательный цех:  
внутренний вид**



**Фото 17. Нежилое здание - вспомогательный цех:  
внутренний вид**



**Фото 18. Нежилое здание - вспомогательный цех:  
внутренний вид**



**Фото 19. Здание цеха №3: внутренний вид**



**Фото 20. Здание цеха №3: внутренний вид**



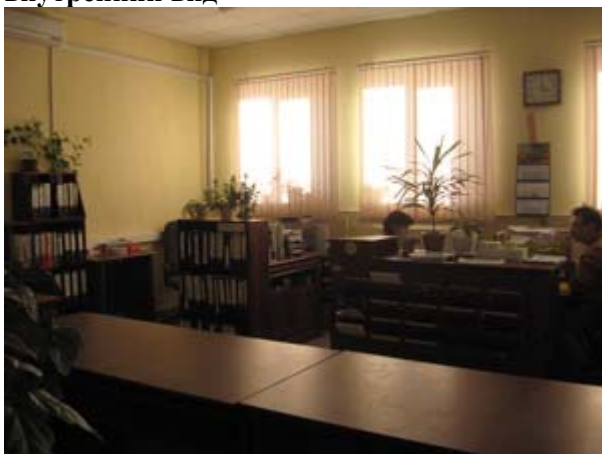
**Фото 21. Здание - сооружение пролет "Добор":  
внутренний вид**



**Фото 22. Здание - сооружение пролет "Добор":  
внутренний вид**



**Фото 23. Здание - сооружение пролет "Добор":  
внутренний вид**



**Фото 24. Здание - сооружение пролет "Добор":  
внутренний вид**





**Фото 25. Сооружение - пролет "Кассет":  
внутренний вид**



**Фото 26. Сооружение - пролет "Кассет":  
внутренний вид**



**Фото 27. Сооружение - пролет "Кассет":  
внутренний вид**



**Фото 28. Сооружение - пролет "Кассет":  
внутренний вид**



**Фото 29. Здание бетоносмесительного цеха:  
внешний вид**



**Фото 30. Здание бетоносмесительного цеха:  
внешний вид**



**Фото 31. Здание бетоносмесительного цеха:  
внутренний вид**



**Фото 32. Здание бетоносмесительного цеха:  
внутренний вид**



**Фото 33. Сооружение - газопровод: внешний вид**



**Фото 34. Сооружение - газопровод: внешний вид**



**Фото 35. Сооружение - железнодорожные  
подъездные пути: внешний вид**



**Фото 36. Сооружение - железнодорожные  
подъездные пути: внешний вид**





**Фото 37. Нежилое здание - блочно-модульная котельная: внешний вид**



**Фото 38. Нежилое здание - блочно-модульная котельная: внешний вид**



**Фото 39. Нежилое здание - блочно-модульная котельная: внутренний вид**



**Фото 40. Нежилое здание - блочно-модульная котельная: внутренний вид**



**Фото 41. Незавершенное строительство здания бетоносмесительного цеха: внешний вид**



**Фото 42. Незавершенное строительство здания бетоносмесительного цеха: внешний вид**



**Фото 43. Незавершенное строительство здания бетоносмесительного цеха: внутренний вид**



**Фото 44. Незавершенное строительство здания бетоносмесительного цеха: внутренний вид**



**Фото 45. Незавершенное строительство здания бетоносмесительного цеха: внутренний вид**



**Фото 46. Незавершенное строительство здания бетоносмесительного цеха: внутренний вид**





## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 – СЕРТИФИКАТЫ ОЦЕНЩИКА

Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"

 Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

13 ноября 2007 года  
дата включения в реестр

974  
№ согласно реестру

## Маслов Алексей Владимирович

паспорт 4699 238991, выдан Отделом милиции г. Щелково  
Щелковского УВД Московской области, код подразделения 503-119,  
зарегистрирован: Московская обл., Щелковский р-н, д. Леониха,  
ул. Центральная, д. 48

**является членом  
Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-  
оценщиков»**

Генеральный директор  
НП «СМАОс»

**Н.Н.Бабичева**

Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"



## П О Л И С № 0993R/776/90048/3



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 0993R/776/90048/3 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: оценщик Маслов Алексей Владимирович**

**Адрес регистрации:** МО, Щелковский район, дер. Леониха, ул. Центральная, д. 48

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

**Страховой случай:** установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Страховая сумма:** 3000000 руб. (Три миллиона рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 3000000 руб. (Три миллиона рублей 00 копеек)

**Франшиза не установлена**

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 11 сентября 2013 г. и действует по 24 часа 00 минут 10 сентября 2014 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или иски о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

**Страховщик:**

АКЦИОНЕРНОЕ  
 ОБЩЕСТВО  
 «АльфаСтрахование»  
 для договоров  
 23

ШУБАЛОВ А.С.

ДОВЕРЕННОСТЬ № 1216/11 ОТ 14.03.11

125162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

тел./факс: (495)788 0 999

www.alfastrah.ru

**Страхователь:** \_\_\_\_\_

Место и дата выдачи полиса:  
 г. Москва 11 сентября 2013 г.



Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"

 Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

13 ноября 2007 года  
дата включения в реестр

975  
№ согласно реестру

## Храпковский Дмитрий Аркадьевич

паспорт 4601 394604, выдан ОВД г. Троицка  
Московской области 20.12.2001 г., код подразделения 502-021,  
зарегистрирован: Московская обл., г. Троицк, ул. Текстильщиков, д. 8, кв. 54

**является членом  
Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-  
оценщиков»**

Генеральный директор  
НП «СМАОс»

  **Н.Н.Бабичева**

Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"



## П О Л И С № 0993R/776/90047/3



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 0993R/776/90047/3 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

### Страхователь: оценщик Храпковский Дмитрий Аркадьевич

**Адрес регистрации:** г. Москва, г. Троицк, мкр-н В, 33, 159

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

**Страховой случай:** установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Страховая сумма:** 3000000 руб. (Три миллиона рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 3000000 руб. (Три миллиона рублей 00 копеек)

**Франшиза не установлена**

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 11 сентября 2013 г. и действует по 24 часа 00 минут 10 сентября 2014 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

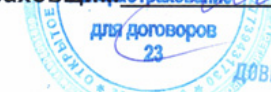
Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:

Страхователь:



ШУБАЛОВ А.С.

ДОВЕРЕННОСТЬ № 1216/11 ОТ 14.03.11

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б тел./факс: (495)788 0 999 www.alfastrah.ru

Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва 11 сентября 2013 г.

ПОЛИС № 0993R/776/90077/3



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0993R/776/90077/3 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** ООО «Амиком»**Юридический адрес:** 127287, г. Москва, Старый Петровско – Разумовский проезд, д. 1/23, стр.6

ИНН 7714704647

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с обязанностью последнего в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, возместить ущерб, нанесенный третьим лицам, а также с компенсацией Страхователю судебных и внесудебных расходов, связанных с наступлением его ответственности за причинение вреда третьим лицам, возникшей в результате непреднамеренных ошибок сотрудников Страхователя в ходе осуществления ими оценочной деятельности.

**Страховой случай:** причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением сотрудниками Страхователя оценочной деятельности, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такие убытки компенсировать.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Страховая сумма:** 100000000 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 100000000 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек)

**Франшиза:** 0 руб. (Ноль рублей 00 копеек)

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "23"декабря 2013 г. и действует по 24 часа 00 минут "22"декабря 2014 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с "23"декабря 2013 г. по "22"декабря 2014 г.

**Страховщик:** \_\_\_\_\_ /Кожемякин А.А./  
Дов. №8352/13 от "25" октября 2013 г.



**Страхователь:** \_\_\_\_\_ /Маслов А. В./





## ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 – КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Продаю участок, Дмитров, Промышленная ул. [показать на карте](#)



[Все фото \(3\)](#)

Дмитровское ш. , 55 км.

Производственно-промышленная земля, общей площадь 1,42 Га, расположенная в городе Дмитров Московской области, улица Промышленная.

Описание участка: имеется градообоснование НИИПИ Генплана Московской области для строительства перегрузочного цементного склада. Располагает предусмотренной нормативами санитарной зоной - 300 метров до жилых районов, что позволяет размещать на на данном участке производства с вредными выбросами. Участок граничит с железнодорожной веткой от станции "Каналстрой" Савеловского направления. Имеется техническая возможность строительства подъездного железнодорожного пути к участку. Участок расположен рядом с таможенным терминалом и алюминиевым заводом. Участок оснащен отличным асфальтированным подъездом.

Описание местности: участок находится в промышленной зоне города Дмитрова. Рядом проходит железнодорожная ветка Савеловского направления. Обеспечена хорошая доступность для автомобильного транспорта как по Дмитровскому шоссе, так и по Московскому Большому кольцу.

[Новый поиск](#)

[Все коммерческие земли Дмитров \(23\)](#)

▼ [ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ](#)

**1.42 га** площадь

**инвестпроект** назначение

▼ [ИНФРАСТРУКТУРА](#)

**нет** электричества

**нет** водоснабжения

**нет** газа

★ участок 176 сот.

## Московская область, Наро-Фоминск, Московская улица

Киевское шоссе, 55 км. до МКАД

**34 500 000 руб.**

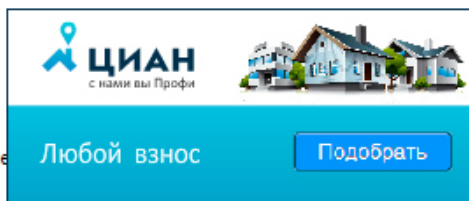
Общая информация:

Тип земли:

пром. назначе

Любой взнос

Подобрать



Представитель: ID:370064

Продается участок в черте города Наро-Фоминск в промышленной зоне (ул.Московская), 55 км от МКАД. 1,76 Га, без построек. Вид разрешенного использования: под строительство производственной базы. Коммуникации по границе. Рядом Нефтебаза, АЗС, рынок стройматериалов, ж/д ветка Киевского направления, 1 км до Киевского шоссе. ОдинРеалти

Телефоны: +7 915 271-74-58

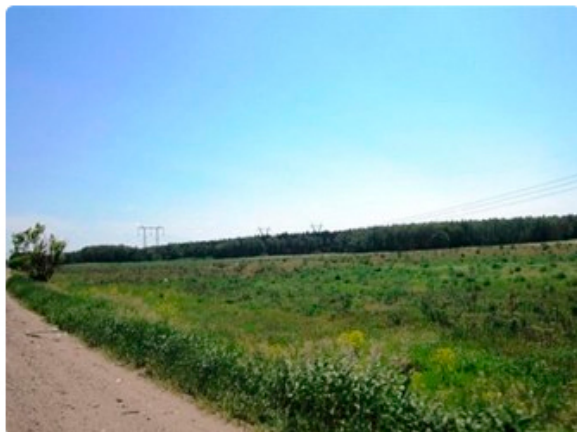
[комментарий](#) [пожаловаться](#) [экспорт](#)

[А может купить квартиру? Пройдите обучение "Как купить квартиру без опыта?"](#)

### ФОТО



**Продаю участок, Солнечногорск** [показать на карте](#)



**45 000 000** руб.

Ленинградское ш. , 44 км.

Предлагаю участок пром - назначения площадью 3.13 га, расположенный на пересечении Ленинградского шоссе и Пятницкого шоссе. Удалённость от МКАД – 44 км, г. Солнечногорск. Разрешенный вид использования промышленные объекты. Коммуникации эл-во водопровод, канализации по границе.

[Новый поиск](#)

[Все коммерческие земли Солнечногорск \(58\)](#)

▼ **ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ**

**3.13 га** площадь

**инвестпроект** назначение

▼ **ИНФРАСТРУКТУРА**

**есть** электричество

**есть** водоснабжение

**нет** газа

**есть** канализация

▼ **КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Разместил(а) ..... [Геннадий Нефедов](#)

Размещено ..... 15.10.2013

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

**+7 (916) 627-82-07**

**+7 (916) 024-07-77**

Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)

[НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

★ участок 300 сот.

**Московская область, деревня Веретенки**

Новорижское шоссе, 49 км. до МКАД

**43 000 000** руб.

Общая информация:

Тип земли: пром. назначе

Представитель: **Наш Двор** [Участник акции](#)

Продается 3 Га земли проназначения в непосредственной близости от Новорижского шоссе, 49 км от МКАД. Участок находится в аренде на 49 лет. Возможно оказание помощи в проведении коммуникаций.

Телефоны: **+7 929 681-05-32**

[комментарий](#) [пожаловаться](#) [экспорт](#)

[А может купить квартиру? Пройдите обучение "Как купить квартиру без опыта?"](#)

БЕЗ ФОТО



☆ производство

## Московская область, Дмитров

**\$5,160,000 ~ 184 123 248 руб.**  
 \$751 (26 770 руб.) за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 2  
 Площадь: 6878 м²  
 Комнаты: 0  
 Здание: административн  
 Тип договора: продажа объект  
 Пропускная система: нет  
 Мебель: по желанию  
 Телефонные линии: 3

Любой взнос [Подобрать](#)

Представитель: ID:71901 Участник акции

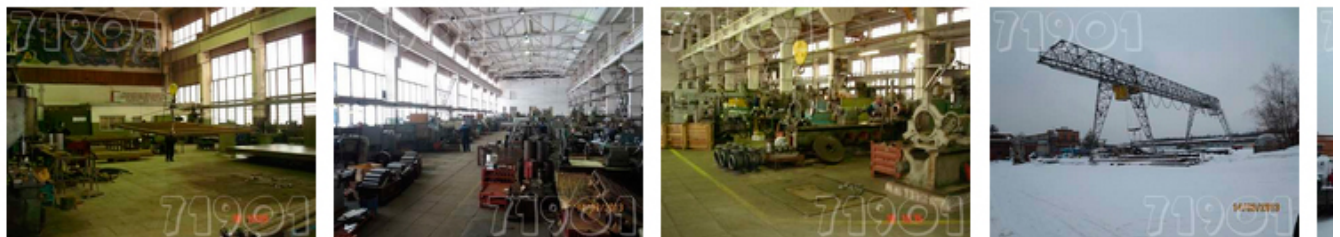
Г. Дмитров, 70 км. федеральной трассы Москва-Дубна. Продается производственный комплекс. Отдельно стоящее здание, строительный объем 95218 куб.м, общая площадь 6878 кв.м., застроенная -5951,1 кв.м. В настоящее время эксплуатируется как производственное предприятие по металлообработке, сборке оборудования и включает в себя административно-хозяйственный блок, участок металлообработки, механосборочный участок, электромонтажный участок, малярное отделение. Высота потолка 12,5 метров, 3 ворот, одни для заезда еврофуры. Мостовой/козловой кран 7/10/7,5/5 тонн. 4-этажная пристройка к зданию административно-бытовой корпус с офисными, бытовыми помещениями, душевыми, площадь около 500 м2. Рядом с корпусом расположен собственный железнодорожный подъездной путь, протяженность 200м., открытая площадка под складирование материалов. Земельный участок общей площадью 11248 кв.м в собственности. Территория со стороны улицы огорожена ж/б забором, внутренняя площадка заасфальтирована. Имеются все инженерные коммуникации: централизованное водоснабжение и канализация, теплоснабжение, разрешенная электрическая мощность 1300 КВт. Доля 99,6. Стоимость 750 / м2. ( 5.158.500).

Телефоны: +7 985 643-04-63, +7 916 777-23-32

[комментарий](#) [пожаловаться](#) [экспорт](#)

[Если Вы решили покупать квартиру, пройдите обучение "Как купить квартиру без опыта?"](#)

ФОТО



**Продаю производство/склад, Дмитров** [показать на карте](#)



[Все фото](#) (6)

**70 000 000** руб.

**S** 2500 м<sup>2</sup>

**V** Дмитровское ш. , 60 км.

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию.  
 Продажа. Коммерческая недвижимость.  
 Дмитров, Дмитровское ш, 60 км от МКАД.  
 Производственно складской комплекс 2.500 м2, тёплый,  
 Н = 9 - 12 м.  
 Электричество- 2.000 кВт, своя ТП.  
 Отопление, водопровод, канализация – городские.  
 Три кран- балки по 3 т.  
 Трое ворот п/еврофуры.  
 Ж/д тупик в 100 метрах.  
 Офис 100 м.  
 Земли 1 га в аренде до 2052 г., промназначения, огорожено забором.  
 Без комиссии.  
 Добро пожаловать! С уважением, Галина.

[🔍 Новый поиск](#) [◀ Все производство/склады Дмитров \(15\)](#)

- ▼ ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ
  - 2500 м<sup>2</sup>** общая площадь
  - МОНОЛИТНЫЙ** дом
  - 12 м** потолки
  - отличное** состояние
  - нет** лифта
- ▼ ИНФРАСТРУКТУРА
  - есть** электричество
  - есть** водоснабжение
  - нет** газа
  - есть** канализация
  - есть** отопление
  - нет** охраны
  - есть** парковка

# Продам склад, Дмитров 0.6 га

Размещено 18 фев. в 11:42. [✎](#) [✖](#) [Редактировать](#), [закреть](#), [поднять](#) объявление



Цена **93 547 423 руб.**

Продавец **Гео Девелопмент** (агентство)

[← написать сообщение](#)

Контактное лицо: Елизавета

Телефон 8 495 788-80-90

**i** Пожалуйста, скажите продавцу, что Вы нашли это объявление на АВИТО

Город **Московская область, Дмитров**

[← показать на карте](#)

**Вы владелец объявления?**

[Откройте магазин на AVITO.ru](#)  
и увеличьте продажи!

## Продам складское помещение

Земельный участок промышленного назначения площадью 0,6 га расположен в г. Дмитров Московской области в 60 км от МКАД по Дмитровскому шоссе.

На участке расположен производственно-складской комплекс:

Площадь 3.000 м2, тёплый, Н = 15 м.

Электричество 63 кВт. Возможно увеличение. Отопление – своя котельная, водопровод, канализация – центральные.

Еврофуры.

Встроенный офис 50 м2.

Участок огорожен забором. Охраняем.

\* - стоимость не является публичной офертой и требует уточнения у менеджеров компании.

**Продаю производство/склад, Дмитров, Профессиональная ул., 117**



[Все фото \(2\)](#)

**S** 6800 м<sup>2</sup>

**📍** Дмитровское ш. , 58 км.

Предлагаем к продаже производственное предприятие, находящееся в г.Дмитров, Московской области:

Основные характеристики:

- Площадь производственных помещений – 6 800 кв.м (с возможностью расширения до 10 000 кв.м)
- Электрическая мощность – 1 990 кВт

Производимая продукция:

- экструзионное производство (ПВХ) - напольный плинтус с кабель-каналом, облицовочная стеновая панель;
- литьевое производство - фурнитура для напольного плинтуса, хозяйственная посуда (ведра, тазы), садовые горшки и кашпо,
- покрытия для уличных и спортивных площадок.

Стоимость - 6 500 000\$.

Включает: производственные помещения/электрическую мощность/оборудование/оборотные средства-материалы

[🔍 Новый поиск](#)

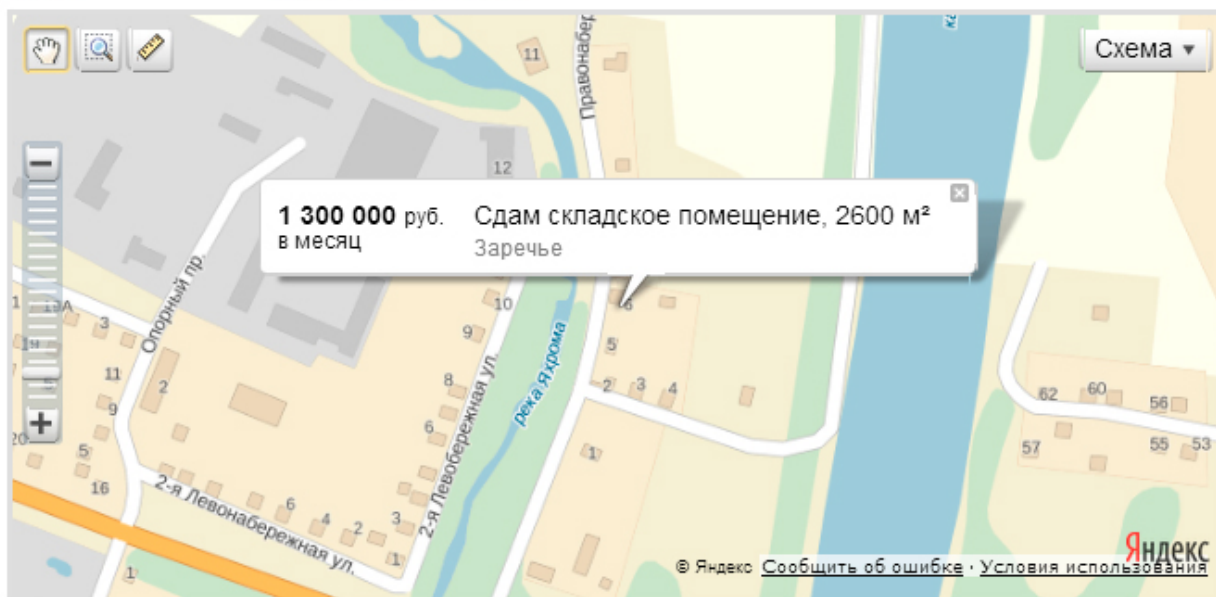
[◀ Все производство/склады Дмитров \(15\)](#)



Арендная плата **1 300 000 руб. в месяц**

Арендодатель **ASN Group** (агентство) [← написать сообщение](#)  
 Контактное лицо: Сергей  
 Телефон **8 XXX XXX-XX-XX** [← показать номер](#)  
 Город Московская область, Дмитров  
 Адрес Заречье [← скрыть карту](#)

**Вы владелец объявления?**  
[Откройте магазин на AVITO.ru](#)  
 и увеличьте продажи!



Сдам складское помещение 2600 м<sup>2</sup>

Аренда г.Дмитров п.Заречье. Два двухэтажных ангара. Занимаемая территория 2 Га

- площадью 1-го этажа 2000 кв.м. каждый, высота 1-го этажа 6 м.;
- площадь 2-го этажа 600 кв.м. каждый, высота 3 м.

Второй этаж сделан под офис и под общежитие.

Ангары отапливаются электроэнергией 630 кВт (собственная электроподстанция), есть водопровод, канализация.

Прилегающая территория – 2 Га. Газ проведут в скором времени.

Аренда 1 300 000 в месяц электричество отдельно.

Тел: 8-925-707-08-77 Сергей или 8-495-648-48-89.



★ склад

## Московская область, Дмитров, Профессиональная улица

**350 000 руб.**

3 000 руб. за м<sup>2</sup> в год, комиссия 0%, для агента 100%

Общая информация:

Этаж:	1 / 2
Площадь:	1400 м <sup>2</sup>
Комнаты:	0
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	нет
Мебель:	нет
Телефонные линии:	0

Представитель: **БизнесКонсалт** Участник акции

**Пробьба агентам не звонить.** По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Сдаются в аренду складское (возможно чистое производство) и офисное помещения в г. Дмитрове, ул. Профессиональная. Склад 1150 кв.м, офис 250 кв.м. Помещение отапливается своей котельной. 2 этажа. Первый этаж склад. Планировка второго этажа кабинетная. Есть 2 санузла и душевая, комната для отдыха, зал для переговоров. Высота потолков 8 м. Удобная транспортная доступность. Есть возможность снять часть площади.

Телефоны: +7 925 091-39-03

[комментарий](#) [пожаловаться](#) [экспорт](#)

### ФОТО




## ★ производство

## Московская область, Павловский Посад, Корневская улица

**\$14,387 ~ 513 368 руб.**\$81 (2 855 руб.) за м<sup>2</sup> в год, комиссия 0%, для агента 0%

## Общая информация:

Этаж:	0 / 2
Площадь:	2158 м <sup>2</sup> , можно частями от 500 м <sup>2</sup>
Комнаты:	0
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	есть
Мебель:	нет
Телефонные линии:	2 +

Представитель: **Центр Загородной Недвижимости**  Участник акции

Агент: Губанова Татьяна Валерьевна (+7-916-195-98-18). Лот 21288. Сдается склад, производство 2158 кв.м., 50 км. от МКАД, МО, Павловский Посад. Здание производственно-складское, имеет 2 этажа, максимальные площади помещений 1061,7 кв.м., 416,2 кв.м., 278,9 кв.м., высота потолков 8-4 м. Произведена полная реконструкция здания, оборудованы душевые, сан. узлы, офисные помещения, центральные коммуникации, отопление, горячая и холодная вода. Производственно-складские помещения на 1-м этаже имеют въездные ворота. Есть все разрешения на производственную деятельность. Территория огороженная, охраняемая. Есть ж/д ветка, возможно доставлять грузы по железной дороге.

# Производственное помещение, 1500 м<sup>2</sup>

Размещено 29 янв. в 14:37. ✎ ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Арендная плата **375 000 руб. в месяц**

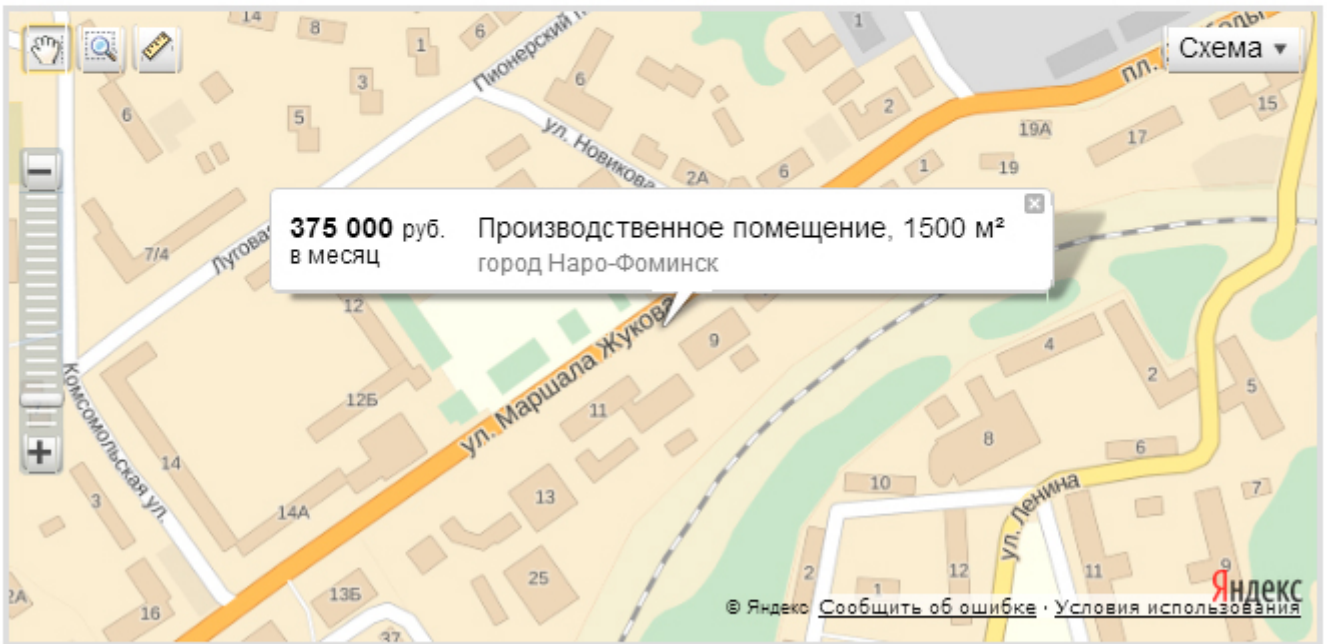
Арендодатель **Александр** (агентство) ✎ [написать сообщение](#)  
 Телефон ☎ 8 905 772-00-99

📌 Пожалуйста, скажите арендодателю, что Вы нашли это объявление на АВИТО

**Вы владелец объявления?**

[Откройте магазин на AVITO.ru](#) и увеличьте продажи!

Город Московская область, Наро-Фоминск  
 Адрес город Наро-Фоминск ✎ [скрыть карту](#)



## Сдам производственное помещение 1500 м<sup>2</sup>

Склады 250р.кв.метр в месяц,6,5 м потолки,полы бетон ровный,теплое помещение,можно использовать под производство.

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 – КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ

Таблица 85.

### Перечень документов

Оцениваемый объект	Документы	Количество листов
Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 6510 кв.м., кад. № 50:04:0010701:769	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД № 693619 от 15.03.2013 г.	1
	Кадастровый паспорт земельного участка от 13.02.2013 г.	4
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданиями и сооружениями производственного назначения, под подъездными путями, общая площадь 52178 кв.м., кад. № 50:04:0010701:596	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД № 589730 от 30.11.2012 г.	1
	Кадастровый паспорт земельного участка от 11.02.2014 г.	6
Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 2254 кв.м., кад. № 50:04:0010701:768	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД № 693601 от 15.03.2013 г.	1
	Кадастровый паспорт земельного участка от 12.02.2014 г.	4
Сооружение - гараж на 7 боксов, общая площадь 943,50 кв.м., инв. № 9-8897, лит. Ш, Ш1, объект №1	Свидетельство о государственной регистрации права 52 АЖ № 185600 от 12.08.2004 г.	1
	Технический паспорт от 31.01.2002 г.	11
Сооружение - железобетонный забор склада готовой продукции 320 м., инв. № 9-8897, лит. а, объект №9	Свидетельство о государственной регистрации права 50 АГ № 455338 от 29.07.2002 г.	1
	Технический паспорт от 31.01.2002 г.	4
Сооружение - склад готовой продукции, назначение: нежилое, общая площадь 4620,7 кв.м., инв. № 019:009-8897, лит. Г1	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АБ № 932911 от 20.06.2011 г.	1
	Технический паспорт от 08.04.2011 г.	8
Нежилое здание - вспомогательный цех, общая площадь 3637,90, инв. № 9-8897, лит. Б7; Б8	Свидетельство о государственной регистрации права НА № 0655928 от 07.02.2006 г.	1
	Технический паспорт от 15.06.2005 г.	12
Здание цеха №3 (пом. 77, 62, 63, 119, 120, 121, 122, 159, 160, 161, 162, 163), общая площадь 2077,80, инв. № 9-8897 лит. Б-Б4, объект № 3	Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЖ № 185596 от 12.08.2004 г.	1
	Технический паспорт от 29.07.2002 г.	9
Здание - сооружение пролет "Добор" формовочного цеха №2 (пом. 74, 75, 76, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 115, 116, 117, 118, 155, 156, 157, 158, 164, 165, 166), общая площадь 3073,30 кв.м., инв. № 9-88-97, лит. Б-Б4, объект №5	Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЖ № 185597 от 12.08.2004 г.	1
	Технический паспорт от 29.07.2002 г.	10
Сооружение - пролет "Кассет" формовочного цеха №2 (пом. 43, 44, 45, 46, 42, 71, 72, 73, 70, 110, 111, 112, 113, 154, 150, 152, 153, 151, 149 часть), общая площадь 3072,30 кв.м., инв. № 9-8897, лит. Б-Б6, объект №10	Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЖ № 185599 от 12.08.2004 г.	1
Здание бетоносмесительного цеха, общая площадь 923,5кв.м., инв. № 9-8897, лит. Б5-Б6, объект №1	Свидетельство о государственной регистрации права 50 АГ № 708663 от 28.03.2002 г.	1
	Технический паспорт от 29.07.2002 г.	11
Сооружение - газопровод протяженностью 131,24 м, инв. № 9-8897, лит. 1Л	Свидетельство о государственной регистрации права НА № 1211934 от 11.08.2006 г.	1
	Технический паспорт от 23.03.2004 г.	4
Сооружение - железнодорожные подъездные пути 2584 м., инв. № 9-8897, лит. II-III, объект №1	Свидетельство о государственной регистрации права 50 АГ № 646620 от 18.07.2002 г.	1
	Технический паспорт от 27.05.2002 г.	5
Нежилое здание - блочно-модульная котельная, назначение: нежилое, общая площадь 91 кв.м. инв. № 9-8897, лит. 1В	Свидетельство о государственной регистрации права НА № 1211933 от 11.08.2006 г.	1
	Технический паспорт от 23.03.2004 г.	6
Незавершенное строительство здания бетоносмесительного цеха, общая площадь 1441,2 кв.м., инв. № 9-8897, лит. А, объект №1	Свидетельство о государственной регистрации права 50 АД № 155724 от 28.11.2002 г.	1
	Технический паспорт от 24.10.2002 г.	10
<b>Общее количество листов</b>		<b>140</b>