



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«Ильинские ворота»

101000, Москва, Центр,
Кривоколенный пер. д. 12, стр. 3

Тел.: +7 495 726 34 90
E-mail: 7263490@bk.ru

«УТВЕРЖДАЮ»



Генеральный директор
НП «Ильинские ворота»
Рыбак М.Л.

ОТЧЕТ №1-11

об оценке рыночной стоимости Нежилого здания, кадастровый номер
50:41:0000000:38661, общей площадью 608,3 кв. м, расположенного по
адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Шереметьевская

Дата оценки – 18 декабря 2017 года

Дата составления отчета – 18 декабря 2017 года

Заказчик: ООО «Интеграл»

Исполнитель: НП «Ильинские ворота»

Москва, 2017 г.



СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|-----------|
| 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ..... | 3 |
| 1.1. Основные факты и выводы..... | 3 |
| 1.2. Сведения о заказчике, исполнителе и оценщике..... | 4 |
| 1.3. Задание на оценку | 5 |
| 1.4. Допущения и ограничительные условия..... | 6 |
| 1.5. Заявление оценщика..... | 8 |
| 1.6. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах | 9 |
| 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА | 10 |
| 2.1. Основные характеристики Объекта оценки..... | 10 |
| 2.2. Анализ местоположения объекта оценки..... | 13 |
| 2.3. Фотографии объекта оценки | 15 |
| 2.4. Перечень документов, используемых оценщиками и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки..... | 17 |
| 2.5. Анализ достаточности и достоверности использованной информации | 18 |
| 3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... | 19 |
| 4. ОБЗОР РЫНКА..... | 22 |
| 4.1. Обзор российской экономики во 2-й половине 2017 г..... | 22 |
| 4.2. Социально-экономическое развитие Московской области | 27 |
| 4.3. Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки на рынок объекта оценки 29 | 29 |
| 4.4. Обзор рынка производственно-складской недвижимости | 34 |
| 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ..... | 46 |
| 5.1. Общие понятия оценки | 46 |
| 5.2. Последовательность определения стоимости..... | 46 |
| 5.3. Обзор подходов для расчета стоимости объектов недвижимости..... | 47 |
| 5.4. Согласование итоговой величины | 56 |
| 5.5. Выбор подходов | 57 |
| 6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА | 60 |
| 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ..... | 70 |
| 7.1. Согласование результатов | 70 |
| 7.2. Итоговое заключение о стоимости | 70 |
| 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ | 71 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ | 72 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ | 75 |

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

| | |
|---|--|
| Объект оценки | Нежилое здание, кадастровый номер 50:41:0000000:38661, общей площадью 608,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Шереметьевская |
| Имущественные права на объект оценки | Право собственности |
| Собственники объекта оценки | ООО «Интеграл» ИНН 5025017598 / КПП 502501001 ОГРН 1035004800270 от 28.06.2002 г. 141730, Московская обл, г. Лобня, шоссе Шереметьевское, д. 7 |
| Балансовая стоимость объекта оценки | Сведения отсутствуют |
| Дата оценки | 18 декабря 2017 года |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Установление цены продажи объекта на торгах |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | Иное использование результатов оценки не предусматривается |
| Применяемые стандарты оценки | 1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297; 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298; 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299; 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; 5. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «Деловой союз оценщиков». |
| Результаты оценки: | |
| По затратному подходу | Не применялся |
| По доходному подходу | Не применялся |
| По сравнительному подходу | 11 460 000 (Одиннадцать миллионов четыреста шестьдесят тысяч) рублей без учета НДС |
| Итоговая рыночная стоимость объекта оценки | 11 460 000 (Одиннадцать миллионов четыреста шестьдесят тысяч) рублей без учета НДС |

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

| | |
|---|---|
| Основание проведения оценки | Договор № 11 от 11.12.2017 г. |
| Заказчик | ООО «Интеграл» в лице конкурсного управляющего Неляпиной Татьяны Андреевны ИНН 5025017598 / КПП 502501001 ОГРН 1035004800270 от 28.06.2002 г. 141730, Московская обл, г. Лобня, шоссе Шереметьевское, д. 7 |
| Исполнитель | Некоммерческое партнерство по содействию защите прав собственности «Ильинские ворота» Местонахождение: 123007, Москва, 2-й Хорошевский пр., д.9, корп.2; ОГРН: 1137799008841 от 25.04.2013 г. |
| Оценщик | |
| Малухов Сергей Николаевич | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Диплом о высшем образовании БВС 0186340, дата выдачи 01 июля 1999 г. ✓ Диплом о профессиональной переподготовке Института экономики и антикризисного по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП I № 621200 от 16.06.2010 г., рег. №0452/10. ✓ Стаж работы в оценочной деятельности - с 2010 г. ✓ Трудовой договор, заключенный с НП «Ильинские ворота», № 04-ТД 03 июля 2013 г. ✓ Член НП СРО «Деловой союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 16.09.2013 г. за рег. № 0640. ✓ Страховой полис № 77700 ОО-000159/17, ООО «Центральное Страховое Общество» на сумму 5 000.000,00 (Пять миллионов) рублей, полис, период страхования 10.03.2017 г.- 09.03.2018 г. <p>Контактная информация:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Телефон: +7 (903) 726-45-70 ✓ E-mail: il-vorota@bk.ru ✓ Почтовый адрес: 101000, г. Москва, Кривоколенный пер., д. 12, стр. 3, оф. 2А |
| Местонахождение Оценщика: | 101000, г. Москва, Кривоколенный пер., д. 12, стр. 3 |
| Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Исполнитель свидетельствует, что Оценщики Исполнителя не являются учредителем, собственником, акционером, страховщиком, участником, кредитором, должностным лицом или работником Заказчика, не имеют имущественного интереса в объекте оценки, не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки не имеют вещных или обязательственных прав вне Договора. ✓ Заказчик подтверждает, что не является кредитором или страховщиком Оценщиков Исполнителя и Исполнителя. ✓ Заказчик гарантирует невмешательство в оперативно-хозяйственную деятельность Оценщиков Исполнителя и Исполнителя по Договору, если оно может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. ✓ Стоимость оказания услуг по Договору не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. ✓ Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика. |

1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объект оценки:

Нежилое здание, кадастровый номер 50:41:0000000:38661, общей площадью 608,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Шереметьевская

2. Имущественные права на объект оценки:

Право собственности.

3. Цель оценки

Определение рыночной стоимости Объекта оценки

4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Установление цены продажи объекта на торгах

5. Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

6. Дата оценки:

18 декабря 2017 г.

7. Срок проведения оценки:

С 11 декабря 2017 г. по 18 декабря 2017 г.

8. Применяемые стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «Деловой союз оценщиков».

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным;
- Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена исходя из наличия этих прав, с учетом имеющихся на них ограничений;
- Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данного отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки
- Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно и на рыночную стоимость объектов оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете;
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций;
- В случае предусмотренным законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;
- Сведения о техническом состоянии и имеющихся инженерных коммуникациях Объекта оценки приняты Оценщиком на основании устных пояснений представителей Заказчика, а также осмотра и фотографирования. От Оценщика не требовалось обладать специальными знаниями в области технического аудита и проводить доскональное исследование технического состояния Объекта оценки.

Раздел 1. Общие сведения

Вывод о техническом состоянии Объекта оценки был сделан на основании опыта и профессионального суждения Оценщика;

- Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность;
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в данном отчете, может быть признана рекомендуемой для целей свершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты свершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в Отчете;
- Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.

1.5. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Подписавший отчет оценщик удостоверяет:

- При проведении оценки были использованы Федеральные стандарты оценки № 1, 2, 3, 7, являющиеся обязательными к применению, а также Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоят оценщики, проводящие оценку по настоящему Отчету. Использование стандартов и правил оценочной деятельности регламентировано федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также с внутренними документами саморегулируемой организации;
- Исследования, мнения и выводы относительно стоимости, содержащиеся в отчете об оценке, соответствуют установленным допущениям и ограничивающим условиям и представляют собой личные исследования, мнения и выводы Оценщиков относительно стоимости;
- Оценщики подтверждают соответствие требованиям независимости, предъявляемым ст. 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценщик:

Малюхов Сергей Николаевич



1.6. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

При подготовке отчета сторонние организации и специалисты не привлекались.

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объектом оценки является Нежилое здание, кадастровый номер 50:41:0000000:38661, общей площадью 608,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Шереметьевская.

2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Имущественные права на объект оценки

Согласно предоставленной выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 12.10.2017 г. оцениваемый объект находится на праве собственности у Заказчика.

Обременения, связанные с Объектом оценки

Согласно предоставленной выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 12.10.2017 г. Постановлением судебного пристава-исполнителя ОСП по ГО Лобня УФССП по МО Фёдорова К.С. от 29.03.2012 г. №1375/11/19/50 на оцениваемый объект наложено следующее обременение:

«Запрещение сделок с имуществом. Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества: Здание сварочной лаборатории, общая площадь 608,30 кв. м, инв.№ 33-3530, лит. А2, объект № 1, расположенного по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Шереметьевская, усл. №50:41:02:00551:001.»

Функциональное назначение

Функциональное назначение оцениваемого объекта – здание сварочной лаборатории. По результатам осмотра Оценщик установил, что фактически здание носит производственно-складское назначение и может быть использовано в различных целях.

Текущее использование

В настоящее время оцениваемый объект не используется.

Инженерное обеспечение

Оцениваемый объект обеспечен необходимыми для эксплуатации подобных объектов инженерными системами: электричество, автономное отопление от собственной котельной, есть возможность подключения к водоснабжению и канализации.

Техническое состояние

В процессе визуального осмотра не выявлены какие-либо повреждения и деформации объекта в основных конструктивных элементах (стены, наружная часть фундамента, видимая часть кровли). Внутренние помещения находятся в рабочем состоянии. Таким образом, на основании приведенных выше данных, техническое состояние оцениваемого объекта оценивается как годное к эксплуатации.

Сводные характеристики Объекта оценки

Описание характеристик и конструктивных решений Объекта оценки составлено на основании результатов осмотра.

Таблица 2.1. Сведения об оцениваемом объекте

| Параметры | Значение параметра |
|--|--|
| Наименование | Нежилое здание, кадастровый номер 50:41:0000000:38661, общей площадью 608,3 кв. м |
| Адрес объекта | Московская область, г. Лобня, ул. Шереметьевская |
| Инв. № | 33-3530 |
| Условный номер | 50:41:02:00551:001 |
| Вид права | Собственность |
| Правообладатель | ООО «Интеграл» ИНН 5025017598, ОГРН 1035004800270 |
| Свидетельство о государственной регистрации права | Свидетельство о государственной регистрации права №50-01/41-11/2002-600.1 от 24.01.2003 г. |
| Кадастровая стоимость, руб. | 3 854 614,61 |
| Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. / кв. м | 6 336,7 |
| Удаленность от МКАД, км | 20 км по Ленинградскому ш. (М10) |
| Обременения | Запрет сделок с оцениваемым объектом |
| Балансовая стоимость, руб. | Данные отсутствуют |
| Год постройки здания | Не ранее 2003 г. |
| Этажность здания | 1 |
| Подземная часть | нет |
| Строительный объем, куб. м | Нет данных |
| Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м | 608,3 |
| Текущее использование | Не используется |
| Историческое использование | Нет данных |
| Характеристика основных строительных конструкций: | |
| Фундаменты | Бетон |
| Материал стен | Металлические сэндвич-панели |
| Перекрытия | Металлические балки |
| Кровля | Металл |
| полы | нет |
| стены | нет |
| потолок | нет |
| Состояние | Пригоден к эксплуатации |

Источник: результаты осмотра Объекта оценки, данные правоустанавливающей и технической документации, данные Заказчика

Данные о занимаемом земельном участке

В выписке из ЕГРН от 12.10.2017 г. отсутствуют сведения о статусе и характеристиках земельного участка, занимаемого оцениваемым объектом. На публичной кадастровой карте (см. ниже) сведения о земельном участке также не представлены.

Согласно п. 3 статьи 552 ГК РФ продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Согласно п. 2 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ «в случае, если здание, сооружение, расположенные на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам (далее - неделимый земельный участок), или помещения в указанных здании, сооружении принад-

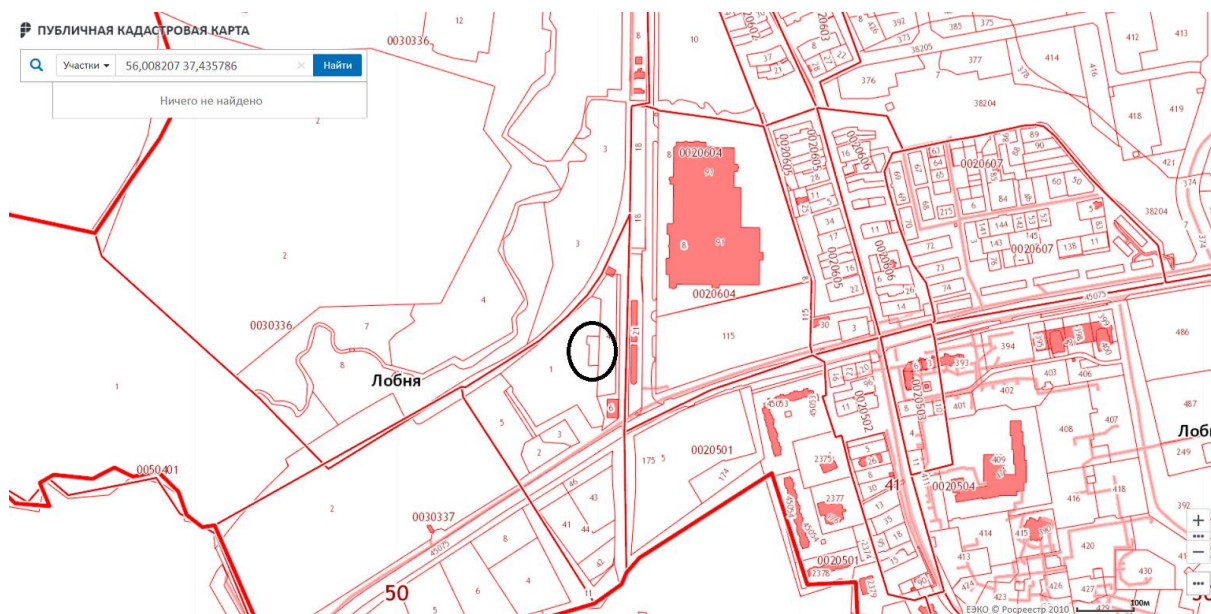
Раздел 2. Описание оцениваемого объекта

лежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора».

Согласно п. 10 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ размер долей в праве общей собственности или размер обязательства по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора в отношении земельного участка, предоставляемого в соответствии с пунктами 2 - 4 указанной статьи, должны быть соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, принадлежащим правообладателям здания, сооружения или помещений в них. Отступление от этого правила возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них либо по решению суда.

Таким образом, при продаже недвижимости (при наличии на земельном участке других зарегистрированных улучшений) покупателю перейдет доля в праве, приходящаяся на продаваемый объект недвижимости, на занимаемый земельный участок. Размер доли в праве на занимаемый земельный участок рассчитаны пропорционально доле улучшений в общей площади всех зарегистрированных улучшений, расположенных на данном участке.

Рисунок 2.1. Земельный участок на публичной кадастровой карте (отмечен кругом)



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

Иных факторов, кроме приведенных выше, не выявлено.

2.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в черте г. Лобня Московской обл.

Краткое описание г. Лобня Московской области¹

Лобня — город областного подчинения в Московской области России. Образует городской округ город Лобня. Расположен в 15 км к северу от Москвы (считая от МКАД). Город возник в результате разрастания пристанционного посёлка и объединения с окружающими населёнными пунктами.

Лобня является крупной железнодорожной станцией на линии Москва-Савёлово (26 км от Савёловского вокзала).

Население — 87 352 чел. (2017).

Объем промышленного производства в 2016 году составил свыше 40,2 млрд рублей.

По объему выпускаемой продукции среди предприятий промышленности лидерами являются: центральный филиал ООО «Компания Металл Профиль», Лобненский филиал компании «Тетра Пак», ООО «Делер НФ и БИ», ООО «Звезда», ЗАО «Краснополянский керамический завод», ЗАО «Лобненский завод строительного фарфора».

В окрестностях Лобни находится международный аэропорт Шереметьево, поэтому средний уровень жизни населения довольно высок.

Предприятиями и организациями города привлечено в основное производство (с учетом иностранных инвестиций) более 14,6 млрд. руб. инвестиций, что на 76% больше уровня 2015 года.

В городе активно ведется строительство, расширяется социальная инфраструктура. В 2016 году введено в эксплуатацию 127,7 тыс. кв. м общей площади жилья.

Характеристика окружения Объекта оценки

Оцениваемый объект расположен в западной части города, в 3 км от станции Лобня и в 3 км от Международного аэропорта Шереметьево.

Объект находится внутри территории производственно-складской базы. Окружающая застройка – преимущественно производственно-складская (непосредственно вокруг объекта, с юго-запада, с востока), торговая (торговый центр Поворот, к востоку от Объекта через Краснополянский проезд, а также незастроенная территория (к северу, западу и к югу через Шереметьевскую ул.).

В непосредственной близости проходит грузовая железнодорожная ветка.

На территории объекта оценки есть место для парковки личного автотранспорта. Транспортная доступность характеризуется как хорошая.

¹ Источник: <http://ru.wikipedia.org/>, <http://xn--90athc1g.xn--plai/citynew/aboutcity/>

Раздел 2. Описание оцениваемого объекта

Рисунок 2.2. Расположение Объекта на карте г. Лобня

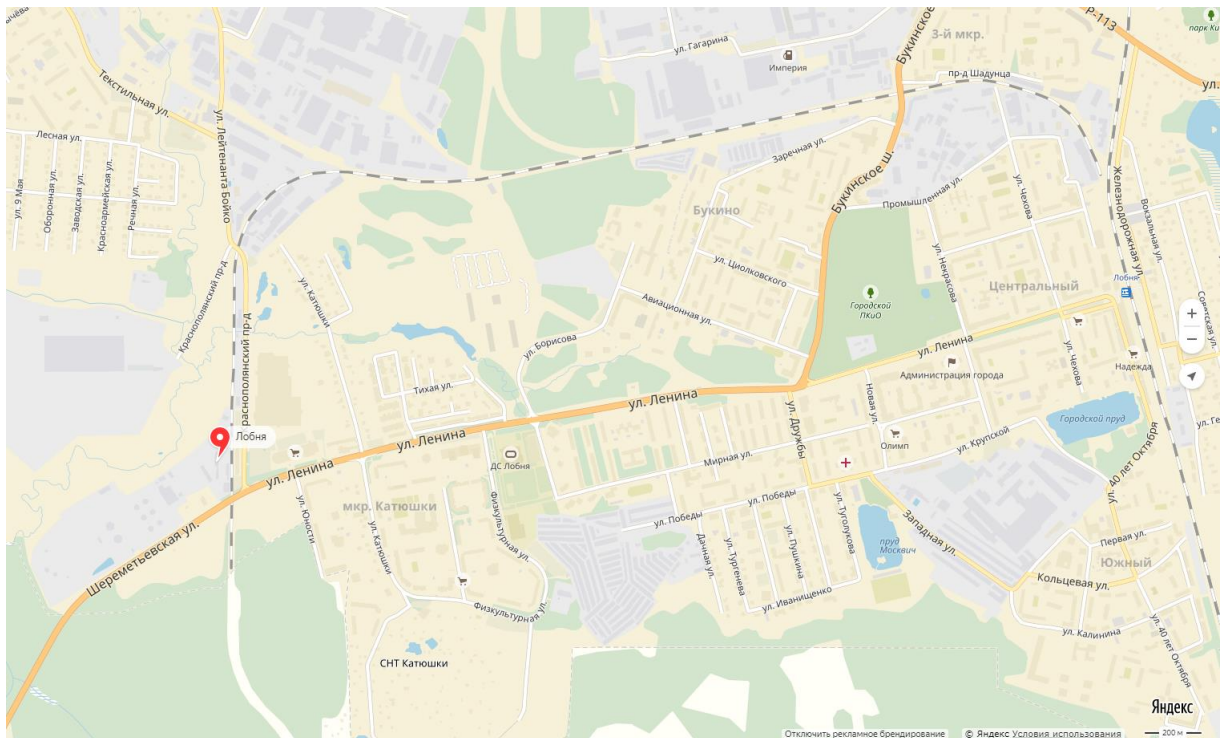
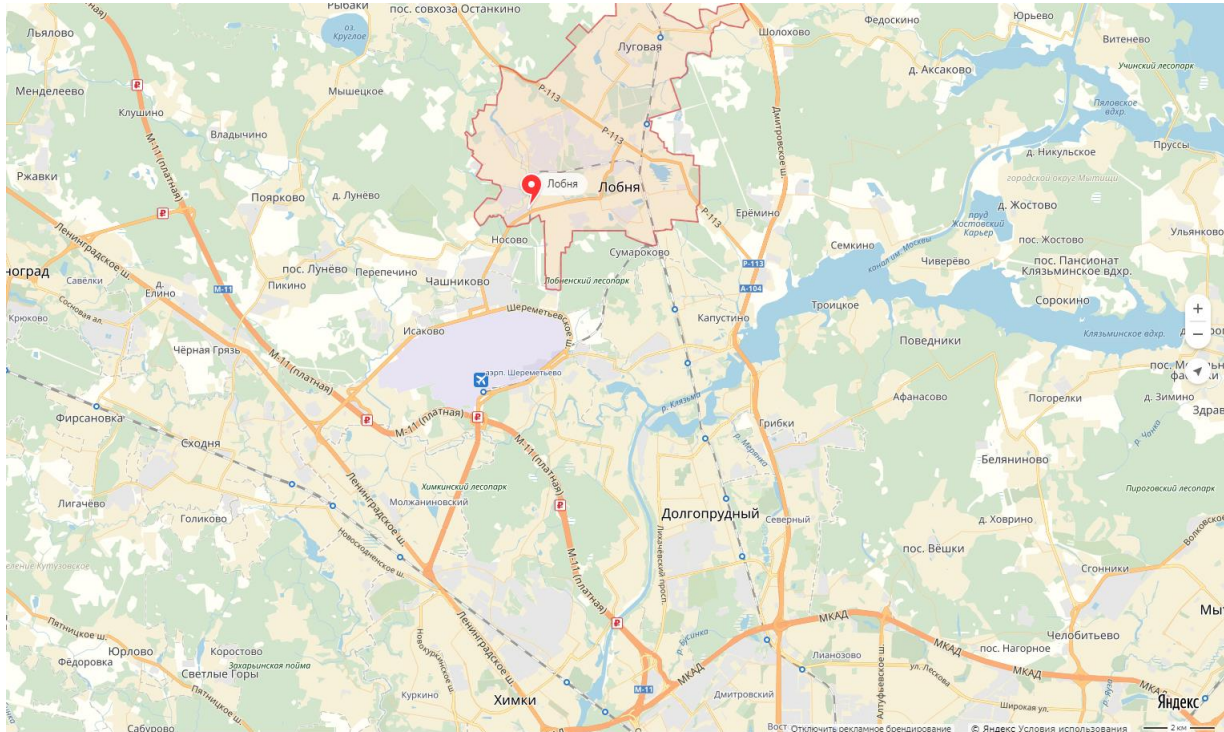


Рисунок 2.3. Расположение Объекта на карте ближнего Подмосковья



2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Раздел 2. Описание оцениваемого объекта



**2.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Для оказания услуг по оценке Заказчиком были предоставлены копии следующих документов, заверенные Заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости 50/041/003/2017-1838 от 12.10.2017 г.

2.5. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ИНФОРМАЦИИ

Ключевые документы, определяющие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости), предоставлены Заказчиком. В данных материалах имеется информация по основным ценообразующим параметрам Объекта оценки. У Оценщика не имеется оснований не принимать данные документы в качестве достоверных.

В то же время Оценщику не была предоставлена объективно зафиксированная информация о техническом состоянии Объекта оценки и наличии/отсутствии инженерных коммуникаций. Указанные характеристики Объекта оценки были определены Оценщиком на основе устных пояснений и самостоятельно на основании собственного суждения и опыта, что отражено в составе допущений в рамках настоящего Отчета.

В обязанности Оценщика не входит проведение технического аудита Объекта оценки, и Оценщик не обладает специальными техническими знаниями в данной профессиональной области. Тем не менее, в условиях невозможности получения иной информации о техническом состоянии Объекта оценки, Оценщик принимает эту информацию как достоверную и объективно определенную.

Таким образом, Оценщик полагает, что предоставленные Заказчиком, и собранные самостоятельно документы и информация являются достоверными и достаточными для проведения настоящей Оценки.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

В части анализа наиболее эффективного использования земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства оценщик руководствовался Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 № 611.

Согласно п. 13 ФСО № 7: «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Согласно п. 16 ФСО № 7: «Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства».

Рассмотрим подробнее критерии определения НЭИ объектов недвижимости основываются на анализе трех основных критериев:

Юридическая допустимость подразумевает соответствие возможного варианта использования требованиям законодательства в области:

- земле- и недропользования;
- санитарии и эпидемиологии;
- пожарной безопасности;
- охраны окружающей среды;
- использования памятников истории и культуры, особо охраняемых природных территорий;
- градостроения, строительства и зонирования территорий;
- с учетом наличия и характера публичных и частно-правовых сервитутов, а также иных обременений в отношении объекта.

Физическая возможность – соответствие возможного варианта использования физическим свойствам объекта, к числу которых, в частности, относятся:

- местоположение, размеры, геометрическая форма и пространственная ориентация земельного участка и сооружений;
- рельеф поверхности;
- характер почв и подпочвенного слоя, несущие свойства грунта;
- наличие или отсутствие растительности, водоемов, затопляемых зон, скальных пород и т.д.;
- доступность объекта для нового строительства или реконструкции;
- наличие и доступность инженерных коммуникаций, возможность их прокладки.

Финансовая оправданность – возможность реализации потенциального варианта использования в течение разумного времени с получением достаточной отдачи на инвестиции.

Юридическая допустимость

В соответствии с предоставленными документами объект оценки принадлежит Заказчику на праве собственности.

Окружающая застройка представлена нежилыми производственно-складскими и торговыми зданиями.

Законное использование земельных участков возможно только согласно правоустанавливающим документам, исходя из вида разрешенного использования. Использование земельного участка в другом качестве юридически невозможно.

Данные о правах на земельный участок, занимаемый Объектом оценки, отсутствуют, однако, принимая во внимание характер окружающей застройки и состав прав на земельные участки, примыкающие к Объекту оценки, Оценщик предполагает, что земельный участок находится в муниципальной собственности.

Принимая во внимание, что оцениваемый объект зарегистрирован в установленном законом порядке, Оценщик полагает, что здание возведено без нарушений действующего законодательства.

Анализ юридической допустимости использования объектов капитального строительства включает рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Анализ предоставленных документов, не выявил факторов, ограничивающих в эксплуатации объекта в текущем использовании.

Вывод. Таким образом, текущее использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства соответствует категории, виду разрешенного использования и объему прав соответствует требованиям юридической допустимости.

В то же время собственнику оцениваемого объекта для снижения юридических рисков следует предпринять действия по регистрации правового статуса занимаемого оцениваемым объектом земельного участка.

Физическая возможность

Анализ физических факторов для земельных участков показал их соответствие критериям физической возможности. А именно площадь, рельеф, форма участка, физическое местоположение пригодны для использования по текущему виду разрешенного использования в качестве административно-складского комплекса.

Физическое местоположение земельного участка (зональное расположение, окружающая застройка, наличие подъездных путей) не ограничивают физическую возможность использования по текущему виду разрешенного использования.

Относительно объектов капитального строительства физическая возможность использования в качестве объектов, соответствующих виду разрешенного использования определяется анализом объемно-планировочных решений.

Раздел 3. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ объемно-планировочных решений позволяет сделать вывод о том, что объекты используются в соответствии с физической возможностью в качестве производственно-складского комплекса.

Таким образом, использование объектов с позиции физической осуществимости возможно без ограничений в соответствии с функциональным назначением площадей.

В соответствии с договором целью оценки является определение рыночной стоимости для установления цены продажи объекта на торгах. Цель оценки не предполагает изменение текущего назначения.

Принимая во внимание условия минимизации затрат и получение максимальной прибыли в кратчайшие сроки, можно сделать вывод, что наиболее эффективное использование оцениваемого объекта подразумевает его использование при текущем назначении (согласно целевому назначению).

Вывод. Таким образом, оценщик пришел к выводу, что использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства в соответствии с разрешенным с позиции физической осуществимости возможно без ограничений.

Финансовая оправданность

Учитывая общую экономическую ситуацию региона, зональное расположение и ближайшее окружение (окружающая застройка представлена производственно-складскими и торговыми зданиями), использование земельного участка по виду разрешенного использования является финансово оправданным.

О расположенных на участке объектов капитального строительства можно сделать аналогичный вывод, то есть с учетом вышеперечисленных факторов экономическую ситуацию региона (тенденции спроса и предложения), зональное расположение и ближайшее окружение использование по текущему назначению – в качестве производственно-складского комплекса.

Также необходимо отметить, что экономически оправданным является именно использование без проведения каких-либо работ по реконструкции и перепланировки зданий для изменения функционального использования объектов оценки.

Вывод. Таким образом, текущее использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства в соответствии с категорией и видом разрешенного использования и объемом прав соответствует требованиям финансовой оправданности.

Рассмотрев варианты НЭИ объекта оценки, Оценщик пришел к выводу о том, что: наиболее эффективным использованием рассматриваемого Объекта недвижимого имущества среди всех физически возможных, юридически разрешенных и экономически целесообразных вариантов является использование в качестве производственно-складского здания.

4. ОБЗОР РЫНКА

4.1. ОБЗОР РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ ВО 2-Й ПОЛОВИНЕ 2017 Г.²

Производственная активность

В 3 кв. 2017 г. рост ВВП составил 1,8%, оказавшись чуть ниже ожиданий рынка (1,9% по консенсус-прогнозу Bloomberg). Замедление роста по сравнению с динамичным 2 кв. 2017 г. (2,5%) оказалось несколько более выраженным, чем предполагали предварительные оценки Минэкономразвития России (2,2%). На стороне производства увеличение вклада сельского хозяйства было нивелировано замедлением в промышленности, которое было связано в первую очередь со сдерживающим влиянием сделки ОПЕК+ на добывающие отрасли. Уточненные данные по строительству указывают на более умеренную динамику, чем предполагалось ранее.

По оценке Минэкономразвития России, темпы роста ВВП в октябре составили 1,0%. Несмотря на рекордный урожай зерновых, выпуск продукции сельского хозяйства в октябре снизился на 2,5%, что связано с изменением графика сбора урожая в текущем году из-за погодных условий. Отрицательное влияние на рост экономики в октябре также оказал спад в строительстве (-3,1%), к которому, с учетом волатильности показателя, стоит относиться аккуратно.

Остановка роста в промышленности в октябре была обусловлена негативными тенденциями в отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых. При общем стабилизирующем воздействии сделки ОПЕК+ на рынок нефти ответственное исполнение Россией своих обязательств, как и предполагалось, оказывало сдерживающее влияние не только на добычу сырой нефти, но и на производство нефтепродуктов. В большинстве регионов России в октябре этого года погодные условия соответствовали календарной норме, что способствовало дальнейшему замедлению роста производства природного газа, а также снижению выпуска в электроэнергетике. Наконец, около 1 п.п. падения выпуска промышленности объясняется провалом в металлургии (на 9,9% в октябре), который, по-видимому, носил разовый характер.

В то же время несырьевой сектор промышленности продолжил устойчиво расти. Поддержку обрабатывающим отраслям в октябре оказали ускорение роста в химическом комплексе (+6,5%) и пищевой промышленности (+5,3%). Позитивную динамику продолжают демонстрировать и отдельные подотрасли машиностроения. Двухзначные темпы роста выпуска легковых и грузовых автомобилей стимулируют спрос в смежных отраслях. Программа обновления пассажирского вагонного парка РЖД и грузового подвижного состава транспортных компаний продолжает обеспечивать высокие темпы роста производства вагонов.

Сельское хозяйство

В октябре выпуск продукции сельского хозяйства снизился на 2,5% после двух месяцев уверенного роста. Спад произошел, несмотря на рекордный урожай зерновых, который, по предварительной оценке Росстата на 1 ноября, составил 135,3 млн тонн и уже превысил как показатель прошлого года (120,7 млн тонн в целом за 2016 год), так и исторический максимум 1978 года.

² Источник: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201704121>

Раздел 4. Обзор рынка

Волатильность выпуска в сельском хозяйстве обусловлена в первую очередь смещением графика уборки урожая из-за изменения погоды. Если в текущем году активизация уборочной кампании пришлась на август-сентябрь, то в прошлом году она была несколько пролонгирована из-за дождливой погоды в сентябре в отдельных регионах, что, в свою очередь, создало относительно высокую базу для текущего года. Вклад в падение выпуска сельского хозяйства в октябре также внесло отставание по сбору подсолнечника (на 1 ноября – на 20,7%), которое обусловлено прежде всего запозданием уборочных работ в текущем году. Из-за более позднего созревания подсолнечника, а также неблагоприятных погодных условий в октябре в ряде регионов его произрастания по состоянию на 1 ноября было обработано только 66,3% площади посевов по сравнению с 86,5% на аналогичную дату прошлого года.

По итогам ноября ожидается нормализация динамики сельского хозяйства в результате завершения уборочной кампании. По итогам года прогнозируются высокие показатели сбора зерновых при снижении урожая овощей. Отставание по сбору подсолнечника, вероятно, сократится, при этом расширение площадей посадок в этом году (на 5,3%) позволит, по крайней мере, частично компенсировать более низкие показатели урожайности. Таким образом, в текущем году ожидается рост производства продукции растениеводства и сельского хозяйства в целом.

Внутренний спрос

В 3 кв. 2017 г., по оценке, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2 кв. 2017 г. основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3 кв. 2017 г., по оценке, более значимым был рост потребительского спроса. Рост оборота розничной торговли в июле-сентябре ускорился до 2,0% по сравнению с 1,0% во 2 кв. 2017 г. В то же время темп роста инвестиций в основной капитал в 3 кв. 2017 г. снизился до 3,1% (по сравнению с 6,3% во 2 кв. 2017 г.) и оказался близок к оценкам Минэкономразвития России (3,6–4,0%). Замедление роста инвестиций произошло в том числе из-за исчерпания эффекта низкой базы первого полугодия 2016 года (в 3 кв. 2016 г. инвестиции увеличились на 0,5% после сокращения на 1,4% в 1 пол. 2016 г.).

Рисунок 4.1. Индексы потребительских настроений

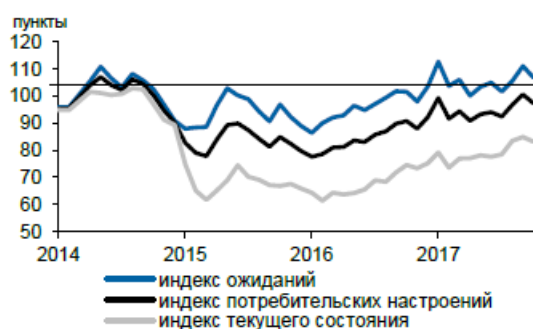


Рисунок 4.2. Рост товарооборота и оборота общественного питания



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Основной вклад в рост инвестиций по-прежнему вносят вложения в модернизацию производственных мощностей. Выпуск машиностроительной продукции инвестиционного назначения в 3 кв. 2017 г. увеличился на 4,5% (во 2 кв. 2017 г. – на 11,0%). Индекс физического объема инвестиционного импорта продолжил расти высокими темпами – на 37,8% в 3 кв. 2017 г. (39,6% во 2 кв. 2017 г.). Строительство, по

Раздел 4. Обзор рынка

уточненным данным, внесло нейтральный вклад в динамику инвестиций в 3 кв. 2017 г. В октябре предложение машиностроительной продукции инвестиционного назначения – как отечественного, так и зарубежного производства – продолжило расширяться, в то время как объем строительных работ продемонстрировал спад в годовом выражении (на 3,1%). Вместе с тем октябрьский спад в строительстве не вполне согласуется с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения данных по строительству при поступлении более полной информации.

Рисунок 4.3. Производство инвестиционных товаров



Рисунок 4.4. Импорт инвестиционного оборудования



Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В октябре оборот розничной торговли второй месяц подряд показал трехпроцентный рост. Розничные продажи выросли на 3,0% (по сравнению с 3,1% в сентябре), в помесечном выражении с исключением сезонного фактора – на 0,2%. (сентябрь – 0,4%). Годовой рост показателя на уровне выше 3% на протяжении двух месяцев подряд зафиксирован впервые с апреля 2014 года. Увеличение потребительской активности поддерживается ростом реальных заработных плат, улучшением потребительских настроений, а также восстановлением потребительского кредитования.

Позитивные тенденции наблюдаются и в других сегментах потребительского рынка. В октябре продолжился рост оборота общественного питания (на 3,4%). Кроме того, с начала года динамично растет объем международных пассажирских авиаперевозок (на 26,3% в сентябре, на 33,8% за первые 9 месяцев года).

Рынок труда

Показатели рынка труда с начала года остаются стабильными. Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в октябре выросла на 65,3 тыс. человек на фоне роста численности занятого населения (+127,8 тыс. человек), превышающего снижение численности безработных (-62,5 тыс. человек). Сокращение численности безработных обеспечило сохранение нисходящего тренда уровня безработицы, который в октябре вернулся к значению 5,2% от численности рабочей силы (в сентябре, по уточненным данным, 5,3%).

Как и предполагалось, рост номинальных заработных плат осенью вернулся на уровень выше 7% после замедления в конце лета. Снижение темпов роста номинальной заработной платы в августе (до 5,8%) было связано с неравномерностью распределения отпусков и спецификой начисления заработной платы в отпускные периоды. По уточненным данным Росстата, уже в сентябре рост номинальной заработной платы

Раздел 4. Обзор рынка

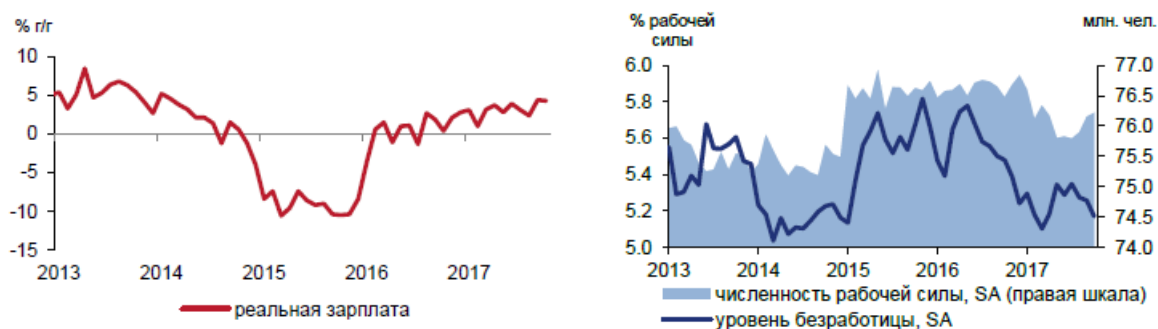
ускорился до 7,5%, а в октябре, по предварительной оценке, составил 7,1%. Динамика заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы будет оказывать дополнительную поддержку показателям оплаты труда до конца текущего года, а также в 2018 году.

Уверенный рост номинальных заработных плат в сочетании с рекордно низкими показателями инфляции оказывает поддержку реальным заработным платам. По уточненным данным, прирост реальной заработной платы в сентябре составил 4,4% и достиг максимального уровня с начала восстановительного цикла, начавшегося в середине 2016 года. Предварительные оценки Росстата указывают на сохранение прироста реальной заработной платы в октябре практически на уровне сентября (4,3%).

Объявленная «демографическая» программа поддержит экономический рост и снизит уровень бедности. Денежная выплата при рождении первого ребенка, а также возможность получать ежемесячные выплаты из материнского капитала, предоставляемые семьям с учетом их материального положения, помимо основной цели – поддержки рождаемости, приведут к снижению уровня бедности. По оценкам Минэкономразвития РФ, меры демографической политики в совокупности с доведением МРОТ до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения обусловят снижение доли населения с доходами ниже прожиточного минимума в 2019 году не менее чем на 1 п. п.

Одновременно комплекс мер по стимулированию рождаемости (включающий, помимо перечисленного выше, программу субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам для семей с детьми и планы по открытию дополнительных мест в яслях) окажет благоприятное влияние на экономический рост. Положительный вклад должен реализоваться через снижение уровня бедности и повышение потребительского спроса, рост вовлеченности в рынок труда женщин с маленькими детьми, через поддержку отраслей строительства и строительных материалов.

Рисунок 4.5. Ключевые показатели рынка труда



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Банковский сектор

Тенденции развития экономики последних месяцев отражаются на структуре баланса банковского сектора. В сентябре-октябре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности. В октябре по счетам расширенного правительства в Банке России наблюдался незначительный отток ликвидности из банковского сектора (27,7 млрд руб.). Однако с начала года по данному каналу в банковскую систему поступило 1,7 трлн руб., что связано с использованием Резервного фонда в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета.

Раздел 4. Обзор рынка

Обратной стороной исполнения бюджетов бюджетной системы с дефицитом является устойчивый приток средств на банковские депозиты. Положительные темпы роста вкладов физических лиц наблюдаются с января 2015 года. При этом в последние месяцы рост розничных депозитов несколько замедлился (в октябре скользящий темп роста за 3 месяца составил 4,4%). С начала текущего года устойчиво растут и корпоративные депозиты (скользящий темп роста за 3 месяца в октябре составил 10,6%).

Расширение ресурсной базы банков продолжило оказывать понижающее давление на процентные ставки. Ставки по депозитам физических лиц на срок до 1 года (включая депозиты «до востребования») снизились с 6,1% в июле-августе до 5,3% в сентябре, на срок свыше 1 года – с 6,9% в июле-августе до 6,8% в сентябре. Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок до года снизились с 10,4% в августе до 10,0% в сентябре, на срок свыше 1 года – с 10,4% до 10,2%, при этом снижение кредитных ставок произошло и в сегменте малого и среднего предпринимательства.

Продолжение цикла смягчения денежно-кредитной политики формирует стимулы к дальнейшему снижению процентных ставок по банковским операциям. Банк России снизил ключевую ставку на 0,5 п.п. с 18 сентября, на 0,25 п.п. с 30 октября и еще на 0,5 п.п. 15 декабря 2017 г. (до 7,75% годовых).

В этих условиях продолжился рост совокупного кредитного портфеля банков. Кредит экономике (населению и нефинансовым организациям) в октябре увеличился на 1,9% после 2,3% в сентябре с исключением валютной переоценки. Рост розничного кредитного портфеля (включая ипотечное кредитование) ускорился до 10,0% в октябре (с исключением валютной переоценки) после 8,9% месяцем ранее, при этом ипотечное кредитование продолжает расти опережающими темпами.

Рост корпоративного кредитного портфеля в октябре приостановился. После шести месяцев положительных последовательных приростов (с исключением валютной переоценки) в октябре корпоративный кредитный портфель продемонстрировал околонулевую динамику. Пауза в расширении корпоративного кредитования, вероятно, является временной и связана в том числе с принятыми Банком России мерами по оздоровлению банковского сектора. Вероятно, отражением этих мер стало формирование банками дополнительных резервов на возможные потери по ссудам, доля которых в общем объеме ссуд увеличилась до 9,0% в сентябре с 8,7% в августе. Одновременно наблюдалось некоторое снижение рентабельности активов и банковского капитала, а уровень достаточности капитала в целом по банковскому сектору (норматив Н1) опустился до 11,8% в сентябре с 12,9% в предыдущем месяце.

Некоторое ухудшение показателей финансового состояния кредитных организаций является временным, в то время как меры по оздоровлению банковского сектора, реализуемые Банком России, минимизируют вероятность накопления рисков в банковском секторе в будущем. Кроме того, оздоровление банковского сектора приведет в дальнейшем к повышению его эффективности, в том числе и с точки зрения влияния динамики кредитования на экономический рост.

4.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ³

Социально-экономическая ситуация в Московской области по итогам января-сентября 2017 года характеризуется как стабильная. Уверенный рост в реальном секторе экономики показывает промышленное производство, положительная динамика наблюдается на потребительском рынке товаров и услуг.

По сравнению с аналогичным периодом 2016 года промышленное производство выросло на 12,3%, что обусловлено значительным ростом производства обрабатывающих отраслей (на 13,6%). Объем отгруженной промышленной продукции составил 1 822,3 млрд рублей в фактических ценах.

В производстве сельскохозяйственной продукции по всем категориям хозяйств отмечено снижение на 3,4%. С начала года произведено 226 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе), 477,3 тыс. тонн молока, 104,8 млн. штук яиц.

По предварительным данным объем инвестиций в основной капитал составил 359,1 млрд рублей, что на 2,7% ниже уровня соответствующего периода прошлого года.

Отрицательная динамика сохраняется в сфере строительства. Объем строительных работ по сравнению с аналогичным периодом прошлого года сократился на 1%, жилищное строительство – на 0,9%. Вместе с тем по объемам ввода жилья Московская область продолжает сохранять лидерство среди субъектов Российской Федерации (за январь-сентябрь 2017 года введено 5,3 млн кв. метров общей площади жилых помещений или 11,5% от общего ввода жилья по России).

По сравнению с январем-сентябрем 2016 года объем оборота оптовой торговли вырос на 21% и составил 3,4 трлн рублей. Розничный товарооборот сложился в размере 1,5 трлн рублей, что на 4,9% выше уровня соответствующего периода прошлого года.

Объем платных услуг вырос на 0,8% относительно аналогичного периода прошлого года и составил 342,2 млрд рублей.

В среднем за январь-сентябрь 2017 года потребительские цены на товары и услуги выросли на 4,2%, в том числе на продовольственные товары – на 5,3%, непродовольственные – на 4,9%, услуги – на 2,4%.

По сравнению с январем-августом 2016 года среднемесячная заработная плата работников выросла на 7,9%, составив 45 257,1 рубля.

Среднесписочная численность работников в январе-августе 2017 года выросла на 5,8% к соответствующему периоду прошлого года, составив 2,1 млн человек.

В сфере занятости населения численность официально зарегистрированных безработных на конец сентября 2017 года составила 21,2 тыс. человек, что на 22,2% ниже значения показателя на конец декабря 2016 года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,53% от численности рабочей силы.

³ Источник: <http://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitie/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya/13-12-2017-17-11-46-sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie-moskovskoy-oblas>;

Таблица 4.1. Ключевые показатели экономического развития Московской области

| Показатель | Фактическое значение | К соответствующему периоду предыдущего года, % |
|---|----------------------|--|
| Индекс промышленного производства | | |
| сентябрь 2017 г. в % к августу 2017 г. | 100,5 | х |
| январь-сентябрь 2017 г. в % к январю-сентябрю 2016 г. | 112,3 | х |
| Оборот организаций, миллионов рублей | 6 612 623,1 | 110,7 |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей: | | |
| добыча полезных ископаемых | 8 636,1 | 131,7 |
| обрабатывающие производства | 1 577 823,4 | 109,4 |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 190 447,6 | 112,5 |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 45 426,5 | 120,9 |
| Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тысяч тонн: | | |
| скот и птица в живой массе | 226,0 | 107,0 |
| молоко | 477,3 | 100,5 |
| яйца, миллионов штук | 104,8 | 72,9 |
| Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению: | | |
| сентябрь 2017 г. в % к августу 2017 г. | 99,8 | х |
| сентябрь 2017 г. в % к сентябрю 2016 г. | 103,0 | х |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за август 2017 г., рублей | 44 033,7 | 107,6 |
| август 2017 г. в % к июлю 2017 г. | 97,8 | х |
| январь-август 2017 г. | 45 257,1 | 107,9 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за август 2017 года, рублей | 49 088,1 | 107,9 |
| август 2017 года в % к июлю 2017 года | 97,8 | х |
| январь-август 2017 года | 50 566,8 | 108,5 |

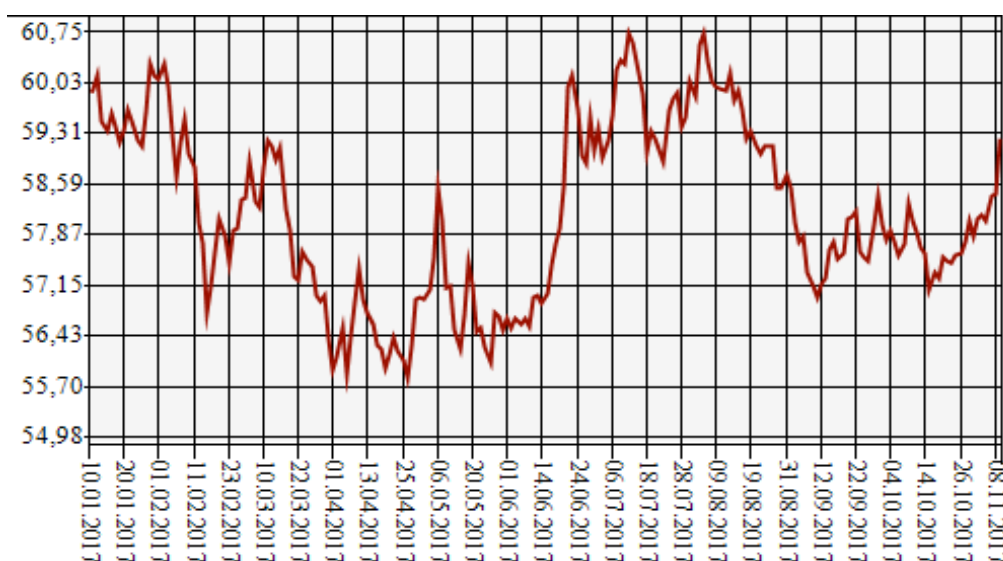
Источник: http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/resources/fa067e004304130a9c7fdd6ab3b46521/09.doc

4.3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п.11а ФСО №7 при анализе рынка объекта оценки необходимо проанализировать влияние политической и экономической ситуации на рынок объекта оценки.

Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказала нижеследующее влияние на рынок оцениваемого объекта.

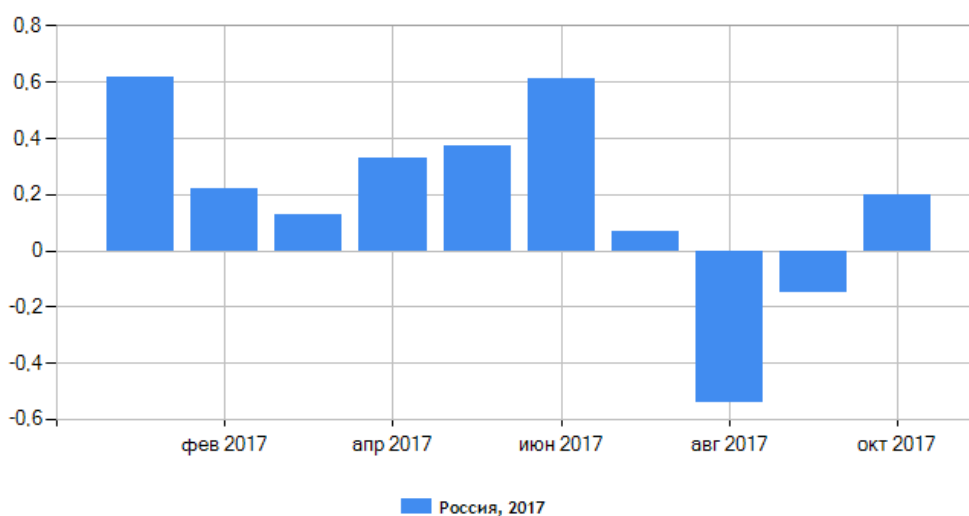
Рисунок 4.6. Динамика курса доллара за 2016 –2017 гг.



Источник: http://www.cbr.ru/currency_base/dynamics.aspx?VAL_NM_RQ=R01235&date_req1=01.01.2017&date_req2=09.11.2017&rt=2&mode=2

В 2017 году курс доллара США не превышал 60,75 руб. и не снижался ниже 55,70 руб. Средний курс доллара США за 10 месяцев 2017 года составил примерно 58,23 руб.

Рисунок 4.7. Инфляция в России за 2017 год по месяцам, %



Источник: <https://www.statbureau.org/ru/russia/inflation>

Раздел 4. Обзор рынка

Традиционно основным драйвером общей динамики инфляции была ее продовольственная составляющая. Уровень последней превышал 20% в начале 2015 года из-за эффекта переноса резкого ослабления рубля на импортные продукты. Именно девальвация была основной причиной роста общей инфляции, повысив цены многих промышленных товаров, которые Россия импортирует.

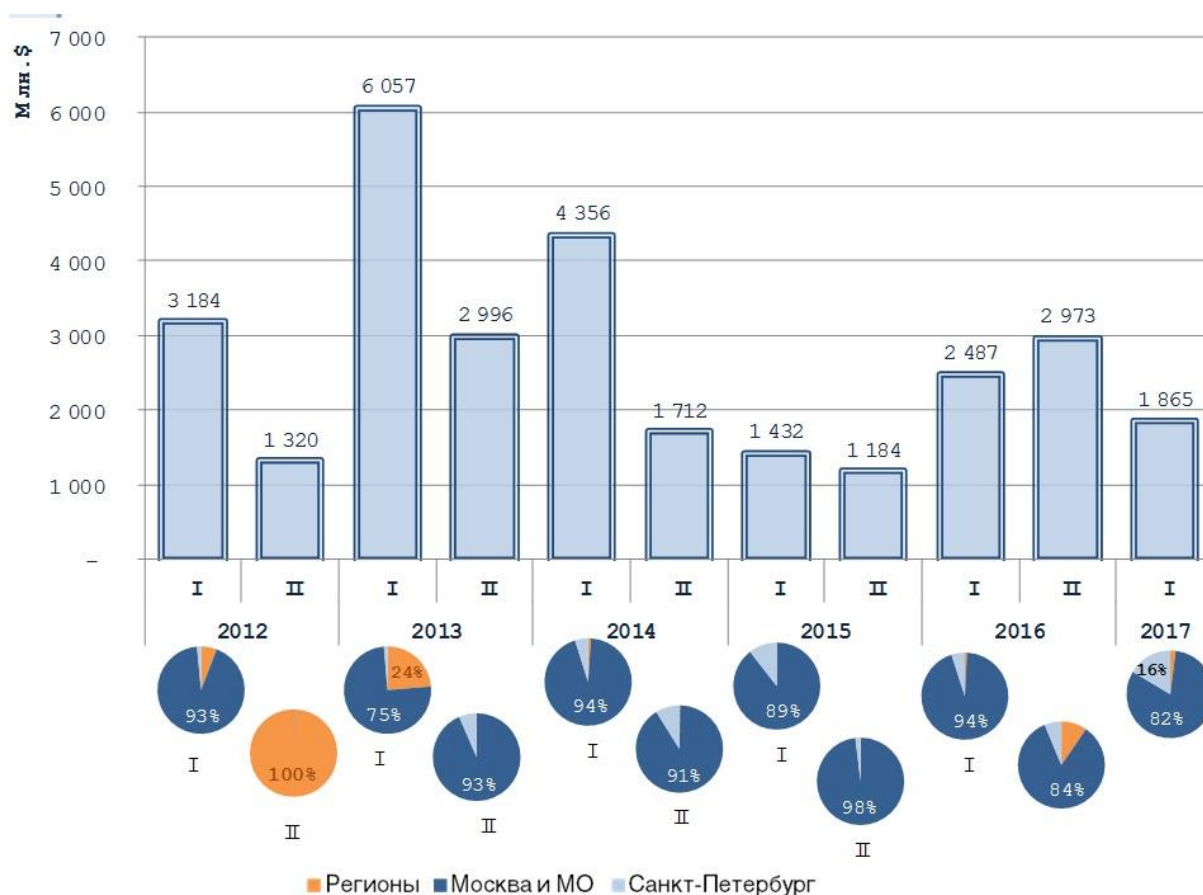
Максимальный курс доллара США установился в январе 2016 года на уровне 83,6 рублей. С того момента он значительно укрепился до примерно 58 за 1 долл. К сентябрю 2017 года. Можно считать, что валюта будет нейтральным фактором для инфляции в краткосрочный период.

Объем инвестиций в недвижимость в первой половине 2017 г. составил около 1,8 млрд долл. США. Этот показатель уступает как первому, так и второму полугодью 2016 года - на 25% (2,4 млрд долл. США) и 37% (3 млрд долл. США) соответственно.

Рекордным по объему инвестиций стало первое полугодие 2013 г., когда объем инвестирования в коммерческую недвижимость составил порядка 6 млрд долл. США, что превышает уровень I полугодия 2017г. более чем в 3 раза.

Снижение инвестиционного спроса может объясняться локальным укреплением национальной валюты, что в условиях высокой волатильности валюты увеличивает валютные риски и покупателя, и продавца.

Рисунок 4.8. Объем и география инвестиций в недвижимость



Источник: http://www.arendator.ru/articles/155278-investicinnaya_aktivnost_na_rynke_nedvizhimosti_rf_po_itogam_2017g/

Около 82% инвестиций приходится на столичный регион. Общий объем реализованных сделок в Москве и Московской области превысил 1,5 млрд долл. США. Столица

Раздел 4. Обзор рынка

остаётся наиболее крупным профессиональным и потому привлекательным рынком как для российских, так и зарубежных инвесторов.

В первом полугодии 2017г. рекордный объем инвестиций наблюдался в коммерческую недвижимость Санкт-Петербурга. В общем объеме инвестиций доля Северной столицы превысила 16% и составила 306 млн долл. США в абсолютном выражении, что является наибольшим показателем с 2012 года.

В I полугодии 2017 г. компании иностранного происхождения инвестировали в коммерческую недвижимость России около 296 млн долл. США, что составило 16% от общего объема инвестиций. В I полугодии 2016 г. иностранные компании потратили на российскую коммерческую недвижимость только 178 млн долл. США. Увеличение иностранных инвестиций произошло за счет приобретения качественных объектов компаниями с азиатским капиталом (более 70% всех иностранных инвестиций): Fosun Eurasia Capital (Китай) приобрела Военторг за 180 млн рублей, корейская компания CJ CheilJedang – завод Raviolli (порядка 30 млн рублей).

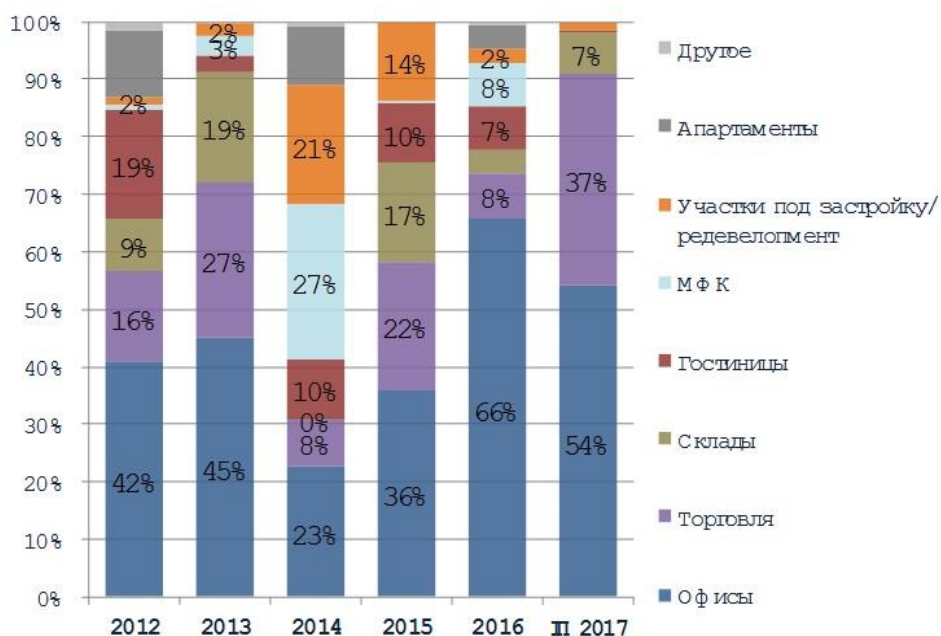
Рисунок 4.9. Структура инвестиций по происхождению



Источник: http://www.arendator.ru/articles/155278-investicionnaya_aktivnost_na_rynke_nedvizhimosti_rf_po_itogam_2017g/

Наиболее привлекательными в I полугодии 2017 г. оставались объекты офисной недвижимости – в данный сегмент инвестировано более 1 млрд долл. США. Однако наметилась тенденция перераспределения инвестиционного интереса в пользу качественных торговых объектов – их доля увеличилась до максимальной за последние 6 лет. Доля составляет 37%, в номинальном выражении 690 млн долл. США, что превышает годовой показатель трех последних лет.

Лидерами по инвестициям в коммерческую недвижимость остаются финансовые компании – 52% от общего объема, более \$62 млн долл. США. в абсолютном выражении. В аналогичном периоде 2016 г., объем инвестиций финансовых компаний составил 1 млрд долл. США.

Рисунок 4.10. Структура инвестиций по сегментам недвижимости

Источник: http://www.arendator.ru/articles/155278-investicionnaya_aktivnost_na_rynke_nedvizhimosti_rf_po_itogam_2017g/

В I полугодии 2017 г. наблюдается рост инвестиций со стороны девелоперских компаний - как в относительном, так и абсолютном выражении: если в I полугодии 2016 г. объем инвестиций девелоперов составил порядка 211 млн долл. США, что составляло 8,5%, в I полугодии 2017 г. объем инвестиций вырос более, чем на 67% и составил 353 млн долл. США - 19% от общего объема.

Интересно, что в I полугодии 2017 г. инвесторами выступили представители торгового сегмента и фармацевтического – им принадлежит около 29% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 548 млн долл. США.

Сохраняется тренд на увеличение количества некрупных (менее 50 млн долл. США) сделок – их доля выросла до 61%. Доля крупных сделок, напротив, сокращается.

Тенденция находит свое выражение и в сокращении среднего размера сделки – 81 млн долл. США. в I полугодии 2017 г. Напомним, в I полугодии 2016 г. размер средней сделки составлял 88,5 млн долл. США, а по итогам 2016 года 66% инвестиций в коммерческую недвижимость сформировано всего 5 сделками.

Рекордная инвестиционная активность в первом полугодии 2017 г. наблюдалась в сегменте торговой недвижимости.

Общий объем инвестированных средств в торговую недвижимость в I полугодии 2017 г. стал рекордным и составил около 687 млн долл. США. Для сравнения: в аналогичные периоды 2015 и 2016 г. инвестиции в торговую недвижимость составляли 97 и 28 млн долл. США соответственно. Нужно отметить, что значительный объем инвестиций сформирован одной крупной сделкой - покупкой ТЦ «Горбушкин Двор» (60 тыс. кв. м). Сумма сделки оценивается в 508 млн долл. США, что составляет 74% от общего объема вложений в торговые площади.

Активность на рынке складской недвижимости продолжает оставаться низкой. Всего в складском сегменте в I полугодии 2017 г. было реализовано сделок на сумму 134 млн долл. США. В аналогичном периоде 2016 г. объем инвестиций также был низок - 132

Раздел 4. Обзор рынка

млн долл. США. В I п 2015 году объем инвестиций в складскую недвижимость был выше более чем в два раза - 292 млн долл. США.

Текущая стабилизация основных макроэкономических факторов может оказать положительное влияние на российский инвестиционный рынок. При этом российский капитал продолжит доминировать на рынке. В то же время нельзя не отметить текущий процесс перехода объектов недвижимости во владение банков в связи с неисполнением долговых обязательств текущими собственниками. Масштабы этого процесса будут определяться способностью собственника исправить ситуацию в проекте и настроен финансовыми структурами идти на компромиссы.

Выводы:

- Внешнеэкономическая ситуация продолжает оказывать негативное влияние на экономику страны. Тем не менее наблюдается замедление темпов прироста инфляции.
- Москва продолжает оставаться центром привлечения инвестиций на фоне общего снижения инвестиционной активности в стране. Объем инвестиций в основной капитал увеличился. Инвестиции преимущественно направлялись в инфраструктурные отрасли экономики: транспорт, связь, энерго-, газо- и водообеспечение города.
- Столичные города и мегаполисы более подвержены кризису из-за большей вовлеченности в глобальную экономику. При этом их экономика и социальная сфера быстрее восстанавливаются за счет большей гибкости и способности адаптироваться к новым условиям. Москва сохраняет опережающие темпы роста инвестиций в основной капитал, в строительстве, а также низкий уровень безработицы на фоне среднероссийских показателей.
- Замедление темпов роста торговли происходит ввиду смены традиционных поставщиков продукции, и крупным сетевым операторам требуется время для выстраивания новых каналов поставок и поиска поставщиков товаров.
- Произошло снижение уровня цен на недвижимость по всей стране, стабилизирующийся в последние периоды.
- Падение доходов населения, вызванного кризисом в экономике страны, является основным фактором снижения спроса на недвижимость и ростом задолженности по кредитам.
- Наиболее востребованным и активным на инвестиционном рынке остается офисный сегмент.
- Происходящая стабилизация рынка недвижимости приводит к росту инвестиционной активности.
- Ожидается сохранение фокуса инвесторов на высококачественные и ликвидные объекты со стабилизированным доходом и понятными долгосрочными договорами аренды.
- Непрямой эффект снижения инфляции несет для потребительского сектора - и для обслуживающих его торговых центров, и для магазинов уличной торговли. Объемы розничной торговли по-прежнему снижаются в России в реальном выражении. Низкая инфляция поможет восстановлению покупательной способности и объемов продаж.

4.4. ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки представляет собой нежилое здание производственно-складского назначения.

Учитывая месторасположение объекта, функциональное назначение и результаты анализа наиболее эффективного использования в настоящем Отчете приведен обзор рынка производственно-складской недвижимости Московского региона.

Типы производственно-складской недвижимости

Полноценное исследование рынка производственной (индустриальной) недвижимости проводится достаточно редко. В отличие от обзоров других рынков (офисов, ритейла, складов, гостиниц и т.д.), которые регулярно выпускаются аналитическими службами различных организаций, рынок промышленной недвижимости обойден вниманием. В первую очередь это связано с достаточно узкой специализацией такого рода недвижимости, неявным спросом, отсутствием надежных рыночных данных и широким разбросом в качестве предложений.

Как правило, аналитики, которые пишут о рынке индустриальной недвижимости, придерживаются следующих правил: к рынку складской недвижимости относят новые или сравнительно новые логистические комплексы, которые возводятся операторами рынка с целью дальнейшей продажи или последующей сдачи в аренду. Для логистического рынка типичным является наличие оформленных прав долгосрочной аренды на землю, реже — прав собственности. Объекты с неоформленными правами на землю не встречаются (только если закончился прежний договор аренды и новый находится в стадии оформления).

К рынку индустриальной недвижимости относятся имущественные комплексы «советской» постройки. Встречаются объекты более поздних сроков ввода, которые, практически полностью сохранили все функциональные недостатки объектов «советской» постройки. Такие имущественные комплексы состоят из зданий разного назначения — производственных, складских, административных (бывших заводоуправлений и бытовых помещений), зданий обслуживающего назначения (насосных, трансформаторных, котельных и т.д.). Объекты, которые были возведены по передовым западным технологиям, на рынок не попадают, как правило, они продолжают успешно использоваться в бизнесе, для которого были созданы.

Основное отличие индустриальной недвижимости от логистической заключается в том, что первая изначально строилась не на продажу, а для организации, ведущей профильный доходный бизнес. Несмотря на разный состав входящих в нее объектов (производственных, складских, административных, пр.), данные объекты было бы некорректно относить к разным сегментам рынка (производственному, складскому, офисному). Данные объекты относятся именно к рынку индустриальной недвижимости и изначально не предназначались для последующей продажи или сдачи в аренду. Соответственно, при строительстве, они не рассматривались как активы, обладающие самостоятельным коммерческим потенциалом. Инвестор, вкладывающий средства в строительство индустриальной недвижимости, намерен получать прибыль от бизнеса, размещенного на построенном объекте, а не от имеющейся недвижимости. Поэтому прибыль предпринимателя для таких объектов отсутствует — предпринимателем является то же лицо, которое будет извлекать прибыль от бизнеса.

Раздел 4. Обзор рынка

Перестройка и реорганизация всей экономики страны привела к отсутствию востребованности значительной части объектов индустриальной недвижимости. Как правило, помещения, более или менее пригодные для хранения, сдавались под склады, административные объекты — под офисы. Но это не те склады и офисы, которые характерны для специализированной логистической или офисной недвижимости. Склады, под которые использовались бывшие производственные цеха или складские объекты, уступали как в качественном исполнении, так и функционально современным комплексам, так же, как и офисы.

Достоинством таких объектов является прозрачность прав на участки и на недвижимость, так как основная масса объектов перешла в частную собственность в результате приватизации. Следующим плюсом является обеспеченность инфраструктурой — как правило, все объекты имеют достаточный объем электрической мощности, удобный подъезд, обустроенную территорию, все инженерные коммуникации.

Таблица 4.2. Классификация производственно-складской недвижимости

| Класс А | Класс В | Класс С |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Современные здания из легких металлоконструкций с шагом колонн не менее 9 метров (или без колонн) с автоматизацией всех основных процессов • Бетонный пол, антипылевое покрытие • Потолки более 10 метров • Система охранной сигнализации и видеонаблюдения по периметру • Система пожарной сигнализации и пожаротушения • Пандус для разгрузки автотранспорта • Площадки для стоянки и маневрирования грузового и легкового автотранспорта • Система контроля доступа сотрудников • Автономное электро- и теплоснабжение • Автоматические доковые ворота с площадками регулируемой высоты • Профессиональная система управления | <ul style="list-style-type: none"> • Вновь построенные или реконструированные капитальные здания с автоматизацией части основных процессов • Бетонный пол, без покрытия • Потолки более 6 метров • Система охранной сигнализации и видеонаблюдения по периметру • Система пожарной сигнализации и пожаротушения • Пандус для разгрузки автотранспорта • Площадки для стоянки и маневрирования грузового и легкового автотранспорта | <ul style="list-style-type: none"> • Капитальные производственные здания отапливаемые и неотапливаемые ангары • Бетон или асфальт, без покрытия • Потолки более 4 метров |

Источник: http://www.swissap.ru/upload/iblock/02e/Swiss%20Appraisal_Analytics_IndustrialRealEstate_1H2017.pdf

Основываясь на приведенной выше классификации, Оценщик пришел к выводу, что Объект оценки принадлежит к классу С.

Ценообразующие факторы

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на арендные ставки (стоимость) за объекты промышленной недвижимости.

Направление и удаление от МКАД

Для рынка Московской области к основным ценообразующим факторам принято относить направление и удаленность от МКАД. Но для рынка промышленной недвижимости данное утверждение не столь очевидно. Ключевым фактором местоположения, влияющим на стоимость производственно-складской недвижимости является транспортная доступность, при этом направление не оказывает заметного влияния на экономическую привлекательность объекта.

Площадь земельного участка под объектами

Объекты промышленной недвижимости обычно представляют собой имущественные комплексы, состоящие из земельного участка и нескольких зданий различного целевого назначения (производственного, складского, хозяйственно-административного). Все они значительно различаются по площади зданий и по площади земельного участка — или по масштабу.

Стоит, однако, заметить, что в объявлениях о продаже или аренде производственно-складской недвижимости далеко не всегда указывается площадь земельного участка, на котором расположен объект. Обычно предполагается, что площадь является достаточной для осуществления производственной деятельности и ее величина не будет являться ограничением.

Анализ цен предложений сопоставимых с Объектом оценки аналогов (см. ниже) также не выявил зависимости удельных показателей стоимости от величины занимаемого земельного участка.

Расположение в черте населенного пункта/вне черты населенного пункта

На рынке объектов промышленной недвижимости Московской области отсутствуют различия в ставках по фактору «Расположение объекта в черте населенного пункта» с функциональным использованием «под промышленную застройку», или «Расположение объекта на землях промышленности, транспорта, связи...».

Этот факт объясняется тем, что вторичный рынок индустриальной недвижимости представлен объектами, бывшими в эксплуатации. Соответственно, все они обеспечены инфраструктурой, как те, что расположены в границах населенных пунктов и предназначенных под промышленную застройку. Зачастую участки, расположенные на землях промышленности примыкают к промзоне, расположенной в городской черте. В связи с этим ценообразование на вторичном рынке индустриальной недвижимости изначально формировалось безотносительно к категории земли, так как не требовало выделения новых земель для освоения, а включало в оборот уже построенные объекты.

Коммуникации

Наличие коммуникаций или возможность их подведения является важным фактором для производственно-складской недвижимости.

В предложениях объектов среди основных коммуникаций выделяются электричество и отопление. Наличие на объекте остальных коммуникаций (водоснабжения и канализации) обозначено термином «все» коммуникации. При этом подразумевается, что на каждом производственном объекте имеется вентиляция (в соответствии с

Раздел 4. Обзор рынка

требованиями СНиП). А обеспеченность телефонной связью в эпоху мобильной связи и интернета (3G и 4G сетей) не является ценообразующим фактором.

Материал наружных ограждающих конструкций

Объекты индустриальной недвижимости представлены на рынке как капитальными зданиями со стенами из кирпича, железобетонных и легкобетонных панелей и железобетонными покрытиями, так и быстромонтируемыми зданиями — ангарами со стенами из легких металлоконструкций с эффективным утеплителем и металлическими покрытиями. Несмотря на наличие явных различий в технологиях строительства таких объектов и применяемых материалах, заметных различий в ценах предложений не выявлено.

Площадь объекта

Обычно удельная стоимость больших по площади объектов несколько ниже, чем стоимость небольших зданий.

Состояние объекта

Промышленное специализированное здание служит оболочкой от непогоды, для поддержания нормальной температуры, влажности, освещенности и пр. для работников, работающих на оборудовании в здании. Ценность такой оболочки для продолжения бизнес-процессов с течением времени меняется не радикально (в отличие от коммерческой недвижимости) и мало зависит от состояния окраски, наличия выбитых окон, протечек и т.д.

Ценность такого здания зависит в первую очередь от ценности машин и оборудования, заключенных в здании, потоком приносящих ими (вместе с обслуживающим персоналом) доходов. И что новое, что относительно старое здание выполняют свою функцию по защите оборудования в них практически одинаково успешно.

Объекты как правило предлагаются к продаже в рабочем состоянии. Влияние качества отделки на стоимость производственно-складской недвижимости несущественно.

Инвестиции

В III кв. 2017 г. инвестиционная активность на рынке складской недвижимости была на низком уровне. В рассматриваемом периоде не было реализовано ни одной инвестиционной сделки.

Для сравнения в аналогичном периоде 2016 г. была заключена одна сделка на сумму 31 млн долл. США – инвестиционная компания «Платформа» приобрела складской комплекс «Перовское» (70 тыс. кв. м).

В целом за 9 месяцев 2017 г. в складскую недвижимость было вложено 132 млн долл. США, что составляет 6% от общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость. Среди знаковых реализованных сделок:

- Инвестиционная компания Raven Russia приобрела складской комплекс Gorigo в Санкт-Петербурге (84 тыс. кв. м), сумма сделки 45 млн долл. США;
- Российский фонд прямых инвестиций приобрел 2 складских комплекса: «PNK парк Бекасово» (34 тыс. кв. м) и «PNK парк Толмачево» (50 тыс. кв. м). Общая сумма приобретения составила 58 млн долл США.

Предложение

Девелоперская активность на рынке складской недвижимости была крайне низкой в III кв. 2017 г. Объем ввода новых складских площадей составил 138 тыс. кв. м, что на 58% меньше по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. (325 тыс. кв. м). Всего за 9 месяцев 2017 г. на рынок складской недвижимости было введено 269 тыс. кв. м.

До конца года ожидается минимальный прирост нового предложения – порядка 32 тыс. кв. м.

Рисунок 4.11. Динамика прироста нового предложения складских площадей



Источник: <http://www.ricci.ru/ru/analytics/warehouses/obzor-rynka-skladskoy-i-industrialnoy-nedvizhimosti-za-iii-kvartal-2017>

Необходимо отметить, что объем нового предложения в основном сформировался за счет ввода качественных складских объектов класса А.

С начала года совокупный объем нового предложения увеличился на 3% и составляет 11,7 млн. кв. м.

Рисунок 4.12. Структура рынка по классам

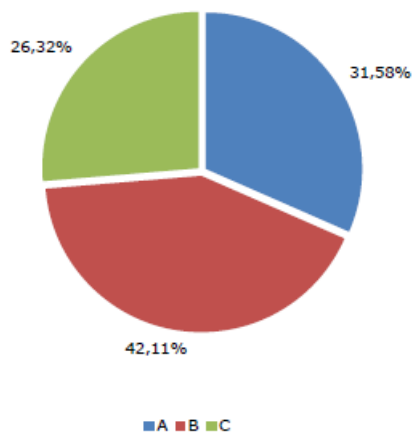
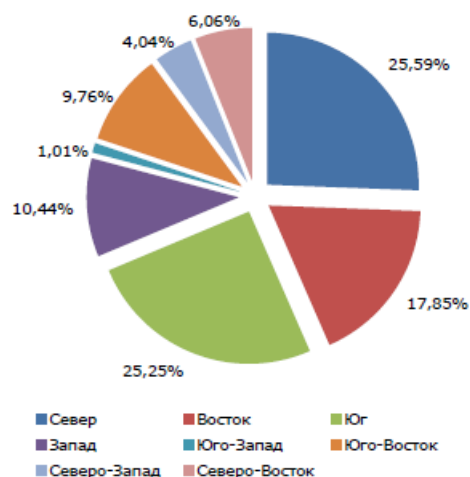


Рисунок 4.13. Географическая структура



Источник: http://www.swissap.ru/upload/iblock/02e/Swiss%20Appraisal_Analytics_IndustrialRealEstate_1H2017.pdf

Раздел 4. Обзор рынка

Анализ структуры прироста показывает, что, как и в III кв. 2016 г., наиболее востребованными направлениями остаются южное и северное. Объем нового предложения на южном направлении составил 122 тыс. кв. м (88% от общего объема). Среди новых знаковых проектов – «PNK Бекасово» (BMW) общей площадью 35 тыс. кв. м и II очередь СК «Внуково II» (50 тыс. кв. м).

В аналогичном периоде 2016 г. прирост нового предложения составил 133 тыс. кв. м.

В северной части Московского региона был введен один блок, общей площадью 16 тыс. кв. м в СК «Логопарк Север 2». В III кв. 2016 г. в эксплуатацию было введено 155 тыс. кв. м качественных складских площадей.

Спрос

В III кв. 2017 г. объем купленных и арендованных складских площадей составил 443 тыс. кв. м. В аналогичном периоде 2016 г. было реализовано 380 тыс. кв. м, что на 17% меньше. Необходимо отметить, что рекордными по спросу стали 2012 и 2015 гг. – тогда в III кв. было реализовано 574 тыс. кв. м и 635 тыс. кв. м соответственно.

В целом за 9 месяцев 2017 г. совокупный объем реализованных сделок в складских комплексах класса А и В составил 1,1 млн. кв. м, что на 24% выше показателя за аналогичный период 2016 г. (905 тыс. кв. м). Рекордным годом стал 2012 – тогда объем купленных и арендованных складских площадей за 9 месяцев составил 1,2 млн. кв. м.

В III кв. 2017 г. арендаторы и покупатели традиционно предпочитали качественные складские комплексы класса А: их доля составила 91% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 404 тыс. кв. м. На класс В пришлось 39 тыс. кв. м (9% от общего объема). За 9 месяцев доля аренды и продажи в складах класса А составила 93% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 1 млн. кв. м.

Рисунок 4.14. Динамика объема заключенных сделок на рынке складов

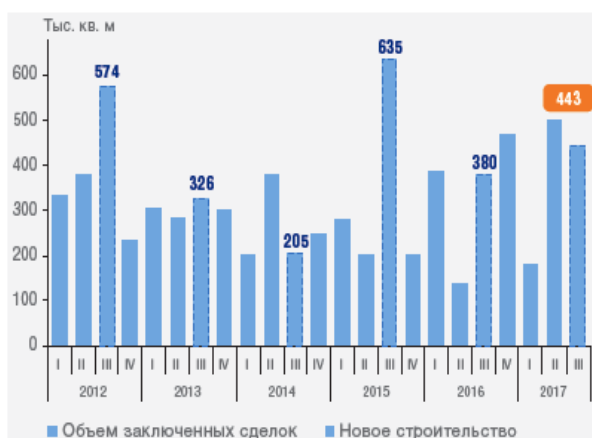
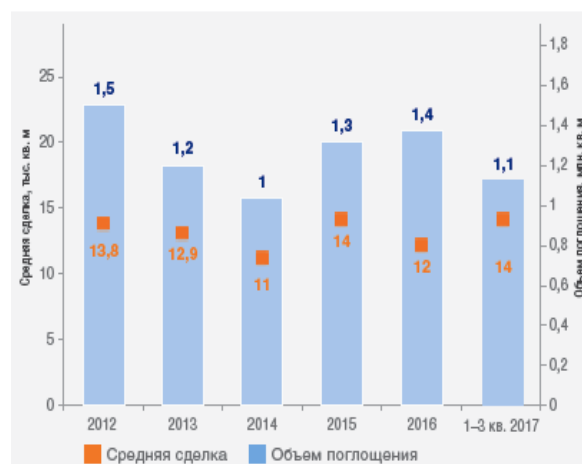


Рисунок 4.15. Динамика изменения среднего объема сделки



Источник: <http://www.ricci.ru/ru/analytics/warehouses/obzor-rynka-skladskoy-i-industrialnoy-nedvizhimosti-za-iii-kvartal-2017>

Продажи складских помещений в III кв. 2017 г. составили 50% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 219 тыс. кв. м. Объем сформирован за счет покупки двух складских комплексов формата built-to-suit: «Утконос» (70 тыс. кв. м) и Wildberries (145 тыс. кв. м).

Раздел 4. Обзор рынка

В III кв. 2017 г. доля аренды в классе А составила 42%, что в абсолютном выражении составляет 184 тыс. кв. м. Доля продаж в классе А в абсолютном выражении составила 219 кв. м. В классе В продаж не было, объем арендованных площадей составил 39 тыс. кв. м.

В III кв. 2017 г. размер средней сделки незначительно повысился по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. с 9,5 тыс. кв. м до 14 тыс. кв. м.

В структуре сделок по профилю арендатора традиционно лидируют представители розничной торговли и логистические операторы. Доля представителей розничной торговли составила 63% от общего объема (278 тыс. кв. м). Одна из крупных сделок – компания «Гала центр» арендовала 23 тыс. кв. м в складском комплексе «Томилино К-43». Логистические операторы арендовали 75 тыс. кв. м, что составляет 17% от общего объема. Однако объем сформировался в основном за счет одной сделки – транспортная компания «Деловые линии» арендовала 50 тыс. кв. м в «PNK Валищево».

Рисунок 4.16. Структура спроса по профилю компаний арендаторов и покупателей

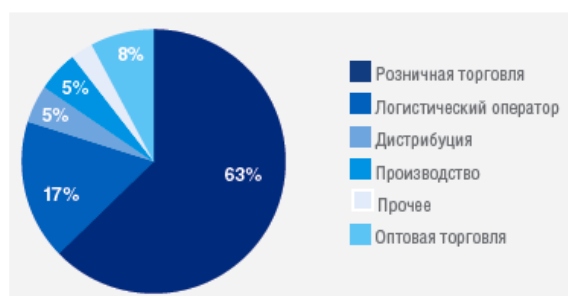
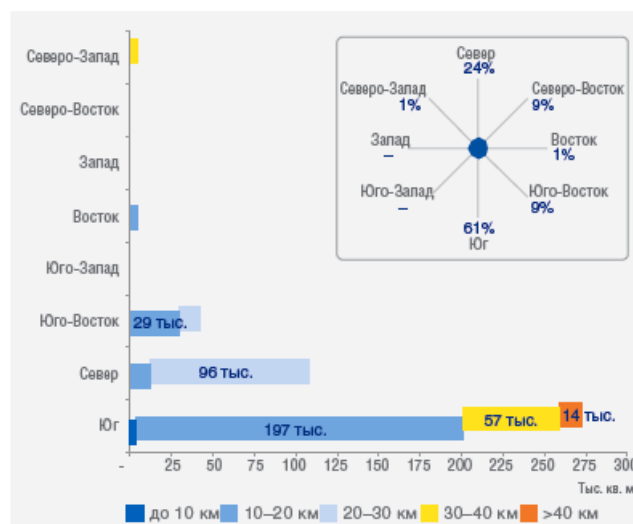


Рисунок 4.17. Структура спроса по направлениям и удаленности от МКАД



Источник: <http://www.ricci.ru/ru/analytics/warehouses/obzor-rynka-skladskoy-i-industrialnoy-nedvizhimosti-za-iii-kvartal-2017>

В целом на протяжении трех кварталов 2017 г. представители розничной торговли оставались самыми активными арендаторами – они заняли 444 тыс. кв. м, что составляет 39% от общего объема. Доля дистрибьютеров составила 19%, что в абсолютном выражении составляет 212 тыс. кв. м. Представители производственных компаний арендовали и купили 190 тыс. кв. м (17% от общего объема).

В III кв. 2017 г. традиционно востребованными направлениями для арендаторов стали юг и север Московского региона. Доля арендованных и купленных складских площадей на юге составила 62% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 273 тыс. кв. м. За три квартала 2017 г. на данном направлении было реализовано 451 тыс. кв. м (40% от общего объема).

В III кв. 2017 г. на севере объем арендованных и купленных площадей составил 107 тыс. кв. м (17% от общего объема). Всего за 9 месяцев 2017 г. на данном направлении доля сделок составила 25% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 284 тыс. кв. м.

По направлениям в III кв. 2017 г. можно выделить три востребованных шоссе:

Раздел 4. Обзор рынка

- Симферопольское шоссе – 233 тыс. кв. м (53% от общего объема).
- Ленинградское шоссе – 96 тыс. кв. м (22 % от общего объема).
- Новорязанское шоссе – 23 тыс. кв. м (8% от общего объема).

Вакантность

Вакантность в III кв. 2017 г. оставалась на прежнем уровне – 8,8-8,9%. Это обусловлено тем, что в кризисное время арендаторы вместо расширения и аренды дополнительных площадей вынуждены проводить работу по оптимизации.

Низкая девелоперская активность удерживает рынок от увеличения вакантности. При этом высокий спрос обусловлен не столько ростом и расширением компаний, сколько оптимизацией занимаемых площадей с точки зрения качества и локации, в частности – приобретение проектов build-to-suit.

Ключевые показатели рынка производственно-складской недвижимости

Динамика ключевым показателем приведена на рисунке ниже.

Рисунок 4.18. Ключевые показатели рынка производственно-складской недвижимости

| Показатели | А | | В | | С | |
|---|--------|---------|--------|---------|--------|--------|
| Потенциальный торг при заключении сделки, % | | | | | | |
| 2013 год | 15% | ↑ +50% | 20% | ↑ +100% | 20% | → 0% |
| 2014 год | 13% | ↓ -13% | 19% | ↓ -5% | 19% | ↓ -5% |
| 2015 год | 16% | ↑ +23% | 15% | ↓ -21% | 17% | ↓ -11% |
| 2016 год | 20% | ↑ +25% | 12% | ↓ -20% | 15% | ↓ -12% |
| 6 месяцев 2017 года | 22% | ↑ +10% | 13% | ↓ +8% | 15% | → 0% |
| Цена продажи, руб за 1 кв. м, без учета НДС | | | | | | |
| 2013 год | 43 000 | ↑ +8% | 32 000 | ↑ +7% | 25 000 | ↑ +9% |
| 2014 год | 45 000 | ↑ +5% | 33 000 | ↑ +3% | 27 000 | ↑ +8% |
| 2015 год | 49 000 | ↑ +9% | 46 000 | ↑ +3% | 33 000 | ↑ +22% |
| 2016 год | 50 000 | ↑ +2% | 45 000 | ↓ -2% | 34 000 | ↑ +3% |
| 6 месяцев 2017 года | 50 000 | → 0% | 39 000 | ↓ -13% | 30 000 | ↓ -12% |
| Цена аренды, руб за 1 кв. м в год, без учета НДС, операционных и эксплуатационных расходов | | | | | | |
| 2012 год | 4 250 | ↑ +10% | 3 150 | ↓ -5% | 2 250 | ↓ -5% |
| 2013 год | 4 500 | ↑ +6% | 3 465 | ↑ +10% | 2 975 | ↑ +8% |
| 2014 год | 4 200 | ↓ -7% | 4 000 | ↑ +15% | 3 500 | ↑ +18% |
| 2015 год | 4 300 | ↑ +2% | 3 700 | ↓ -8% | 3 400 | ↓ -3% |
| 2016 год | 3 900 | ↓ -9% | 3 300 | ↓ -11% | 3 000 | ↓ -12% |
| 6 месяцев 2017 года | 3 800 | ↓ -3% | 3 300 | → 0% | 2 900 | ↓ -3% |
| Доля вакантных площадей, % | | | | | | |
| 2013 год | 3% | → 0% | 2% | → 0% | 15% | ↑ +50% |
| 2014 год | 8% | ↑ +167% | 8% | ↑ +300% | 17% | ↑ +13% |
| 2015 год | 9% | ↑ +13% | 11% | ↑ +38% | 16% | ↓ -6% |
| 2016 год | 12% | ↑ +33% | 11% | → 0% | 18% | ↑ +13% |
| 6 месяцев 2017 года | 12% | → 0% | 13% | ↑ +18% | 19% | ↑ +6% |
| Доля операционных и эксплуатационных расходов, % | | | | | | |
| 2013 год | 30% | ↓ -14% | 30% | ↓ -14% | 30% | → 0% |
| 2014 год | 25% | ↓ -17% | 24% | ↓ -20% | 20% | ↓ -33% |
| 2015 год | 24% | ↓ -4% | 24% | → 0% | 18% | ↓ -10% |
| 2016 год | 24% | → 0% | 21% | ↓ -13% | 21% | ↑ +17% |
| 6 месяцев 2017 года | 25% | ↑ +4% | 20% | ↓ -5% | 20% | ↓ -5% |
| Капитализация, % | | | | | | |
| 2013 год | 10% | ↓ -9% | 11% | → 0% | 12% | → 0% |
| 2014 год | 11% | ↑ +10% | 11% | → 0% | 12,5% | ↑ +4% |
| 2015 год | 12,5% | ↑ +14% | 12% | ↓ -9% | 11% | ↓ -12% |
| 2016 год | 13% | ↑ +4% | 11% | ↓ -8% | 10% | ↓ -9% |
| 6 месяцев 2017 года | 12,7% | ↓ -2% | 11,1 | ↑ +1% | 9,8% | ↓ -2% |

Источник: http://www.swissap.ru/upload/iblock/02e/Swiss%20Appraisal_Analytics_IndustrialRealEstate_1H2017.pdf

В первом полугодии 2017 года для объектов класса А и В величина торга увеличилась, для объектов остальных классов осталась неизменной. После своего ежегодного роста с 2013 года стоимость продажи промышленных объектов несколько снизилась, отражая снижение спроса компаний.

С 2015 года арендные ставки для промышленных объектов в Московской области стабильно снижаются, т.к. для компаний актуально снижение расходов в текущей экономической ситуации. Однако во втором полугодии 2017 года возможен сдержанный рост арендной ставки.

В 2017 году ввод многих новых объектов был перенесен девелоперами на более поздние сроки, при этом уровень вакантных площадей во второй половине 2017 года может сократиться.

Раздел 4. Обзор рынка

Уровень операционных и эксплуатационных расходов с 2014 года находится на стабильном уровне. Средняя величина данных расходов варьируется от 20% до 25% в зависимости от класса объектов.

Величина капитализации в первой половине 2017 года незначительно снизилась, однако в среднем находится на стабильном уровне.

Цены предложений

В таблицах ниже приведены предложения о продаже объектов, относящихся к классу С и находящиеся в районе расположения Объекта оценки.



Раздел 4. Обзор рынка

Таблица 4.3. Предложения о продаже производственно-складской недвижимости в районе расположения Объекта оценки

| № п/п | Адрес | Площадь улучшений, кв. м | Площадь земельного участка, кв. м | Цена предложения, руб. | Стоимость объекта, руб./кв. м | Наличие НДС | Вид права на участок | Наличие коммуникаций | Физическое состояние объекта | Источник информации, контактное лицо, телефон | Полная ссылка (если аналог из сети Интернет) |
|-------|--|--------------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|------------------------------|---|---|
| 1 | МО, г. Лобня, ул. Лейтенанта Бойко, 106 | 6 632,0 | 29 560 | 175 000 000 | 26 387 | Включен | Аренда | Есть | Рабочее | +7 929 612-03-91 | https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/165309472/ |
| 2 | МО, г. Лобня, ул. Кирова | 9 154,0 | 20 000 | 314 998 294 | 34 411 | Включен | Собственность | Есть | Рабочее | +7 926 370-48-95 | https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/163896262/ |
| 3 | МО, г. Лобня, ул. Киово, 57 | 2 850,0 | 10 000 | 75 000 000 | 26 316 | Включен | Собственность | Есть | Рабочее | +7 926 564-99-26 | https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/166988680/ |
| 4 | МО, г. Химки, Курганная ул., 4 | 1 131,0 | 2 057 | 41 300 000 | 36 516 | Включен | Аренда | Есть | Рабочее | +7 916 993-07-07 | https://khimki.cian.ru/sale/commercial/157508427/ |
| 5 | г. Москва, г. Зеленоград, район Старое Крюково, Квартал Южная промзона | 1 242,0 | 1 628 | 50 000 001 | 40 258 | Включен | Аренда | Есть | Рабочее | +7 495 789-49-27 | https://www.cian.ru/sale/commercial/164335112/ |
| 6 | МО, г. Химки, 1-й Северный пр-д, 1 | 5 800,0 | 10 000 | 120 000 000 | 20 690 | Включен | Собственность | Есть | Рабочее | +7 495 369-01-33 | https://khimki.cian.ru/sale/commercial/166826661/ |
| 7 | г. Москва, г. Зеленоград, район Крюково, Заводская ул., 1Бс1 | 383,4 | 2 921 | 13 000 000 | 33 907 | Включен | Аренда | Есть | Рабочее | +7 929 985-52-63 | https://www.cian.ru/sale/commercial/165995955/ |
| 8 | МО, г. Лобня, ул. Гагарина д.10 корп.3. | 500,0 | 514 | 11 986 302 | 23 973 | Включен | н/д | Есть | Рабочее | +7 916 205-37-59 | https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/156189260/ |
| 9 | МО, г. Химки, район Клязьма-Старбеево, Рабочая ул., 6 | 3 870,9 | 2 662 | 99 000 000 | 25 575 | Включен | Собственность | Есть | Рабочее | +7 903 283-25-25 | https://khimki.cian.ru/sale/commercial/165034227/ |



Раздел 4. Обзор рынка

| № п/п | Адрес | Площадь улучшений, кв. м | Площадь земельного участка, кв. м | Цена предложения, руб. | Стоимость объекта, руб./кв. м | Наличие НДС | Вид права на участок | Наличие коммуникаций | Физическое состояние объекта | Источник информации, контактное лицо, телефон | Полная ссылка (если аналог из сети Интернет) |
|-------|---|--------------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|------------------------------|---|---|
| 10 | МО, г. Мытищи, д. Новосельцево, ул. Восточная | 2 200,0 | 20 000 | 70 000 000 | 31 818 | Включен | н/д | Есть | Рабочее | +7 915 052-55-58 | https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/164508856/ |
| 11 | МО, г. Долгопрудный, ул. Виноградная, 9К | 1 700,0 | 2 290 | 47 000 000 | 27 647 | Включен | Собственность | Есть | Рабочее | +7 985 220-37-05 | https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/162612107/ |
| 12 | МО, г. Красногорск, Нахабино рп | 5 900,0 | 27 000 | 180 000 000 | 30 508 | Включен | Собственность | Есть | Рабочее | +7 903 248-79-39 | https://www.cian.ru/sale/commercial/167922230/ |
| 13 | МО, г. Мытищи, пос. Поведники | 725,0 | 1 000 | 25 000 000 | 34 483 | Включен | Собственность | Есть | Рабочее | +7 905 722-29-89 | https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/165886146/ |

Тенденции

На фоне низкого объема ввода и сохраняющегося спроса на качественные существующие складские комплексы, ожидается дальнейшего снижения доли вакантных площадей до конца текущего года – до уровня 7%. Однако даже при условии существующей динамики снижения вакансии объем доступных к аренде площадей остается высоким. Помимо уже имеющегося готового предложения девелоперы готовы предлагать реализацию объектов по схеме built-to-suit, что замедляет процесс поглощения уже готовых площадей. Давление со стороны свободных конкурирующих складских объектов снижает потенциал роста ставок как минимум до конца текущего года и в первые несколько месяцев следующего года.

Выводы

- Цены предложений на продажу объектов производственно-складской недвижимости класса С, сопоставимой по своим характеристикам с оцениваемым объектом, находятся в диапазоне от 20 до 40 тыс. руб. / кв. м с учетом НДС.
- Предложения на аренду сопоставимой недвижимости отличаются крайне широким разбросом ставок и непрозрачностью ценообразования. Ориентиром может служить диапазон в размере от 3 до 6 тыс. руб. / кв. м / год, что, однако, даже превышает средние ставки по высококачественным объектам классов А и В.
- На формирование цен влияют такие факторы как:
 - расстояние от МКАД и транспортная доступность;
 - физическое состояние объектов;
 - подведенные коммуникации
 - площадь объекта.

Источники информации:

- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY»
- <http://www.ricci.ru>;
- <http://www.colliers.com>;
- <http://www.swissap.ru>;
- <http://www.cian.ru>;
- <http://www.naibecar.com>;
- <https://maxyline.ru>;
- <https://zdanie.info>.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

5.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процедура оценки в общем случае включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, 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.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

Раздел 5. Описание процесса оценки

- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

5.3. ОБЗОР ПОДХОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Определение рыночной стоимости недвижимости, подлежащей оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости используются три основных подхода:

- 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 аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах. Аналогичным объектом для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

5.3.1. Затратный подход

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой

Раздел 5. Описание процесса оценки

недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

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

Величина затрат на замещение объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки

Стоимость улучшения определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящего в сметную стоимость, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Определение затрат на воспроизводство/замещение

В зависимости от цели оценки и, как следствие, закладываемой точности расчетных процедур, существует несколько способов определения затрат на воспроизводство/замещение:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и т.д.). Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно применяются (УПСС, УПВС и т.д.).

Метод разбивки по компонентам предполагает, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Стоимость всего здания рассчитывают по формуле:

$$C_{зд} = \left[\sum_1^n V_j * C_j \right] * K_n$$

где: $C_{зд}$ – стоимость строительства здания в целом; V_j – объем j-го компонента; C_j – стоимость единицы объема; n – количество выделенных компонентов здания; K_n – коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта $K_n=1$)

Метод количественного обследования основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат, необходим учет накладных расходов и иных затрат. Иными словами, составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Определение физического износа

Физический износ представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Выделяют следующие методы расчета физического износа:

- нормативный;
- метод срока жизни;
- стоимостной метод.

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. Основным источником являются Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР.

В указанных правилах даны характеристики физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$F_{\phi} = \left[\sum_1^n F_i * L_i \right] \div 100$$

где: F_{ϕ} – физический износ здания, %; F_i – физический износ i-го конструктивного элемента, %; L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i-го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания; n – количество конструктивных элементов в здании.

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

$$И = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭЖ}} * 100\% = \left[\frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ}} \right] * 100\%$$

Раздел 5. Описание процесса оценки

где: **И** – износ, %; **ЭВ** – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом; **ЭЖ** – типичный срок экономической жизни; **ОСФЖ** – оставшийся срок физической жизни.

В основе **стоимостного метода определения физического износа** лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

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

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание - потеря стоимости вследствие относительной неспособности рассматриваемого объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Признаками функционального устаревания оцениваемого улучшения является несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации улучшения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости и (или) полезности. В противном случае устаревание считается неустранимым.

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание – это обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Основными факторами экономического устаревания в России являются:

- общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами;
- наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности;
- штрафы за загрязнение окружающей среды.
- Существуют два метода оценки экономического (внешнего) устаревания:
- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящегося к изменению внешних условий.

Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по окружению.

Совокупный износ и устаревание

Общая модель совокупного износа и устаревания выглядит следующим образом:

$$СИ = 1 - (1 - И_{\text{Физ}})(1 - И_{\text{Фун}})(1 - И_{\text{Э}}),$$

где: СИ – величина совокупного износа и устаревания; И_{Физ} – физический износ; И_{Фун} – функциональное устаревание; И_Э – экономическое устаревание.

Методология расчета стоимости земельных участков⁴

При оценке рыночной стоимости земли руководствуются теми же принципами и применяются те же подходы, что и при оценке других объектов недвижимости.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Таблица 5.1 Методы оценки земли в рамках трех подходов

| Доходный подход | Сравнительный подход | Затратный подход |
|---|--|---|
| Метод капитализации земельной ренты; Метод остатка; Метод предполагаемого использования | Метод сравнения продаж; Метод выделения; Метод распределения | Элементы подхода используются при определении стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах остатка и выделения. |

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя

⁴ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р.

Раздел 5. Описание процесса оценки

оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод капитализации земельной ренты.

Согласно «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 07.03.2002 № 568-р, метод капитализации земельной ренты «применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков». Условие применения этого метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком (массивом);
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

Раздел 5. Описание процесса оценки

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий 15:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

Раздел 5. Описание процесса оценки

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод сравнения продаж базируется на трёх принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости, приведённых к базовому удельному показателю, моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект недвижимости. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за объект недвижимости больше, чем они заплатили бы за другой объект недвижимости, обладающий такими же свойствами.

5.3.2. Доходный подход

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Раздел 5. Описание процесса оценки

При применении доходного подхода оценщик учитывает также следующие положения:

- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

5.3.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования,

Раздел 5. Описание процесса оценки

соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

5.4. СОГЛАСОВАНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ

Различные подходы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Раздел 5. Описание процесса оценки

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого подхода.

5.5. ВЫБОР ПОДХОДОВ

Согласно п.11 ФСО №1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноты и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Затратный подход

В затратном подходе предполагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Затратный подход позволяет рассчитать стоимость строительства объекта в текущих ценах (на дату оценки) за вычетом совокупного износа. Затратный подход наиболее достоверен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, так же, недавно построенных, либо объектов, находящихся в условиях слабо развитого рынка. Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение и воспроизводство оцениваемого недвижимого имущества и его реальное техническое состояние, но не отражает тенденций в изменении рыночных условий, поведение инвестора и конъюнктурные колебания.

Затратный подход наиболее достоверен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, либо объектов, находящихся в условиях слабо развитого рынка.

Московский регион – самый динамично развивающийся регион России, в том числе и в сегменте строительства коммерческой недвижимости. На стоимость недвижимости в Москве влияет не столько стоимость строительства и строительных материалов, сколько внешнеэкономические факторы спроса и предложения.

Москва и область исторически являются наиболее привлекательным регионом для инвестирования средств как российских, так и иностранных инвесторов. Инвесторами Москва рассматривается как наиболее экономически развитый регион России с уровнем жизни, близким к ведущим европейским городам: это побуждает бизнес открывать российские офисы именно здесь.

Уровень цен на недвижимость в Московском регионе в первую очередь складывается исходя из соотношения спроса и предложения, зависящего от величины инвестиционного риска и уровня доходности и в меньшей степени от удорожания стоимости строительных материалов.

Раздел 5. Описание процесса оценки

Изменение цен происходит за счет снижающегося спроса на объекты недвижимости в конкретном сегменте. В связи с этим расчеты по затратному подходу не отражают рыночную действительность, поскольку достаточно трудно учесть косвенные расходы и прибыль предпринимателя, закладываемую инвестором. Данные о косвенных затратах на строительство и прибыли инвестора являются недоступной для оценщиков информацией. Оценка справедливой стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение и восстановление оцениваемого недвижимого имущества и его реальное техническое состояние, но не отражает тенденций в изменении рыночных условий, поведение инвестора и конъюнктурные колебания.

Кроме того, в распоряжении Оценщика отсутствует информация о характеристиках, правовом статусе и размере земельного участка, занимаемого Объектом оценки, что делает любые допущения о его стоимости для расчетов в рамках сравнительного подхода крайне субъективными.

Также в распоряжении Оценщика отсутствует техническая документация, позволяющая достоверно определить конструктивные параметры Объекта оценки, необходимые для проведения расчетов в рамках Затратного подхода.

Учитывая достаточный уровень развития рынка недвижимости в Московском регионе, оценщики пришли к мнению, что применение затратного подхода может исказить реальную рыночную стоимость оцениваемого недвижимого имущества, основанную на изучении рыночной ситуации.

Сравнительный подход.

Согласно п.13 ФСО №1, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Согласно п.10 ФСО №1, объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки является объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Оценщик в ходе анализа рынка выявил достаточное количество предложений по продаже объектов офисного назначения в районах с аналогичным оцениваемому объекту по престижности местоположением. Информация о данных объектах приведена в разделе «Обзор рынка».

Поэтому для целей определения рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход, в рамках которого был применен метод сравнения продаж.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход.

Таким образом, оценка собственности по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

Рассматриваемый Объект оценки представляет собой здание производственно-складского назначения, относящееся к классу С. Как было указано в разделе 4.4. «Обзор рынка производственно-складской недвижимости», подобные объекты, как правило, строятся не с целью дальнейшей продажи или последующей сдачи в аренду, а для непосредственного использования собственником в профильном доходном бизнесе.

Раздел 5. Описание процесса оценки

Как следствие, рынок аренды подобных объектов, хотя и существует, но является крайне фрагментированным с очень широким разбросом запрашиваемых ставок аренды, непрозрачным ценообразованием, наличием множества скрытых факторов, не доступных для анализа сторонним исследователям.

Согласно информации, предоставленной Оценщику Заказчиком, оцениваемое здание по состоянию на Дату оценки не используется. Заказчик также не обладает информацией о характере использования здания ранее и, тем более, не имеет информации о величинах и структуре доходов и расходов, ассоциированных с использованием Объекта оценки.

Следует отметить, что, несмотря на наличие на рынке информации о возможных затратах на эксплуатацию и потенциальных доходах от использования той или иной недвижимости, эти показатели могут значительно различаться от объекта к объекту в зависимости от его специфики. Это особенно актуально для производственно-складских объектов класса С, отличающихся крайне широким разнообразием объемно-планировочных и конструктивных решений, материалов постройки, возраста объекта и т. п.

Кроме того, в распоряжении Оценщика отсутствует информация о характеристиках, правовом статусе и размере земельного участка, занимаемого Объектом оценки, что делает любые допущения о затратах на его содержание крайне субъективными.

Таким образом, использование доходного подхода при определении стоимости Объекта оценки повлечет за собой необходимость принятия широкого круга субъективных допущений, что заведомо не приведет к повышению точности оценки.

При прочих равных условиях, при возможности использования сравнительного подхода при оценке стоимости недвижимости следует отдавать предпочтение именно этому подходу как наиболее точно отражающему рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Таким образом, в условиях развитого рынка купли-продажи производственно-складской недвижимости и, как следствие, возможности широко использовать при определении стоимости Объекта оценки методы сравнительного подхода, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности использования доходного подхода.

6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Согласно ФСО № 7 п. 22 «а» сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В настоящем Отчете об оценке расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода проводился с использованием метода сравнения продаж.

Данный метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит большую сумму, чем стоимость, за которую можно приобрести аналогичный по качеству объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты, сопоставимые по характеристикам, затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Оценщик определял рыночную стоимость оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода.

Алгоритм применения метода сравнения продаж имеет следующий вид:

- изучение рынка и выбор предложений на продажу объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу (о цене предложения, дате предоставления информации об объектах-аналогах, физических характеристиках, местоположении объектов и др.);
- сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.);
- корректировка цен предложений по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов;
- согласование скорректированных цен объектов-аналогов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные поправки.

Процентные (относительные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-

Раздел 6. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально. Это правило исходит из теоретической предпосылки адекватности цены продажи наиболее подобного сравнимого объекта (по всем рассматриваемым характеристикам) рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам и расчет стоимости

При выборе объектов-аналогов учитывалась их сопоставимость. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения актуальных на дату оценки с учетом корректировок.

В качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв. м площади улучшений.

В результате анализа рынка оценщиком в качестве аналогов выбрано 6 наиболее близких по характеристикам объекта.

Данные о подобранных объектах–аналогах и расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода содержатся в таблицах ниже.



Раздел 6. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Таблица 6.1. Сведения об объектах-аналогах

| Наименование | Ед. изм. | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 | Аналог №6 |
|---|--------------|----------------------------------|---|---|---|---|---|---|
| Тип объекта недвижимости | - | Нежилое здание | Производственно-складское помещение | Производственно-складское помещение | Производственно-складское помещение | Производственно-складское помещение | Производственно-складское помещение | Производственно-складское помещение |
| Адрес объекта недвижимости (ориентира) | - | МО, г. Лобня, ул. Шереметьевская | МО, г. Лобня, ул. лейтенанта Бойко, 106 | МО, г. Лобня, ул. Киово, 57 | МО, г. Химки, 1-й Северный пр-д, 1 | МО, г. Лобня, ул. Гагарина д.10 корп.3. | МО, г. Химки, район Клязьма-Старбеево, Рабочая ул., 6 | МО, г. Долгопрудный, ул. Виноградная, 9К |
| Объем передаваемых прав | - | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Площадь улучшений | кв. м | 608,3 | 6 632 | 2 850 | 5 800 | 500 | 3 870,90 | 1 700 |
| Площадь земельного участка | кв. м | н. д. | 29 560 | 10 000 | 10 000 | 513,7 | 2 662 | 2 290 |
| Физическое состояние объекта | кв. м | Рабочее | Рабочее | Рабочее | Рабочее | Рабочее | Рабочее | Рабочее |
| Наличие коммуникаций | - | Есть | Есть | Есть | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Характеристика цены предложения | - | - | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения |
| Дата продажи/ предложения/ оценки | - | 18.12.2017 г. | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Цена предложения | руб. | - | 175 000 000 | 75 000 000 | 120 000 000 | 11 986 302 | 99 000 000 | 47 000 000 |
| Цена предложения | руб. / кв. м | - | 26 387 | 26 316 | 20 690 | 23 973 | 25 575 | 27 647 |
| Источник информации, контактное лицо, телефон | - | - | +7 929 612-03-91 | +7 926 564-99-26 | +7 495 369-01-33 | +7 916 205-37-59 | +7 903 283-25-25 | +7 985 220-37-05 |
| Полная ссылка | - | - | https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/165309472/ | https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/166988680/ | https://khimki.cian.ru/sale/commercial/166826661/ | https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/156189260/ | https://khimki.cian.ru/sale/commercial/165034227/ | https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/162612107/ |

Источник: данные указанных источников



Раздел 6. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Таблица 6.2. Расчет стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу

| Наименование | Ед. изм. | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 | Аналог №6 |
|--|----------|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Тип объекта недвижимости | - | Нежилое здание | Производственно-складское помещение | Производственно-складское помещение | Производственно-складское помещение | Производственно-складское помещение | Производственно-складское помещение | Производственно-складское помещение |
| Стоимость предложения | руб. | - | 175 000 000 | 75 000 000 | 120 000 000 | 11 986 302 | 99 000 000 | 47 000 000 |
| Наличие НДС в цене предложения | - | | Включен | Включен | Включен | Включен | Включен | Включен |
| Стоимость предложения с НДС | руб. | | 175 000 000 | 75 000 000 | 120 000 000 | 11 986 302 | 99 000 000 | 47 000 000 |
| Первая группа поправок | | | | | | | | |
| Характеристика цены предложения | - | - | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения |
| Корректировка на уторговывание | % | - | -13,50% | -13,50% | -13,50% | -13,50% | -13,50% | -13,50% |
| Скорректированная стоимость | руб. | - | 151 375 000 | 64 875 000 | 103 800 000 | 10 368 151 | 85 635 000 | 40 655 000 |
| Объем передаваемых прав | - | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Корректировка на объем передаваемых прав | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | руб. | - | 151 375 000 | 64 875 000 | 103 800 000 | 10 368 151 | 85 635 000 | 40 655 000 |
| Условия финансирования | - | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Корректировка на условия финансирования | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | руб. | - | 151 375 000 | 64 875 000 | 103 800 000 | 10 368 151 | 85 635 000 | 40 655 000 |
| Условия продажи | - | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Корректировка на условия продажи | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | руб. | - | 151 375 000 | 64 875 000 | 103 800 000 | 10 368 151 | 85 635 000 | 40 655 000 |



Раздел 6. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

| Наименование | Ед. изм. | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 | Аналог №6 |
|---|---------------------|--|---|-----------------------------|------------------------------------|---|---|--|
| стоимость | | | | | | | | |
| Дата продажи/предложения/оценки | - | 18.12.2017 г. | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | 0 |
| Корректировка на дату предложения | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | руб. | - | 151 375 000 | 64 875 000 | 103 800 000 | 10 368 151 | 85 635 000 | 40 655 000 |
| Скорректированная цена предложения по первой группе поправок | руб. | - | 151 375 000 | 64 875 000 | 103 800 000 | 10 368 151 | 85 635 000 | 40 655 000 |
| Скорректированная стоимость | руб. / кв. м | - | 22 825 | 22 763 | 17 897 | 20 736 | 22 123 | 23 915 |
| Вторая группа поправок | | | | | | | | |
| Корректировки на местоположение: | | | | | | | | |
| Адрес объекта недвижимости (ориентира) | - | Московская область, г. Лобня, ул. Шереметьевская | МО, г. Лобня, ул. Лейтенанта Бойко, 106 | МО, г. Лобня, ул. Киово, 57 | МО, г. Химки, 1-й Северный пр-д, 1 | МО, г. Лобня, ул. Гагарина д.10 корп.3. | МО, г. Химки, район Клязьма-Старбеево, Рабочая ул., 6 | МО, г. Долгопрудный, ул. Виноградная, 9К |
| Корректировка на местоположение | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировки на физические характеристики объекта оценки: | | | | | | | | |
| Площадь улучшений | кв. м | 608,3 | 6 632 | 2 850 | 5 800 | 500 | 3 870 | 1 700 |
| Площадь земельного участка | кв. м | н. д. | 29 560 | 10 000 | 10 000 | 513,7 | 2 662 | 2 290 |
| Корректировка на площадь | % | - | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 0,00% | 3,00% | 3,00% |
| Физическое состояние объекта | кв. м | Рабочее | Рабочее | Рабочее | Рабочее | Рабочее | Рабочее | Рабочее |
| Корректировка на физическое | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |



Раздел 6. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

| Наименование | Ед. изм. | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 | Аналог №6 |
|---|--------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <i>состояние</i> | | | | | | | | |
| Наличие коммуникаций | - | Есть ⁵ | Есть | Есть | Есть | Есть | Есть | есть |
| Корректировка на наличие коммуникаций | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | | | | | | | | |
| Итоговая величина корректировок по второй группе поправок | % | - | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 0,00% | 3,00% | 3,00% |
| Скорректированная цена предложения по второй группе поправок | руб. / кв. м | - | 23 510 | 23 446 | 18 434 | 20 736 | 22 787 | 24 632 |
| Общая валовая коррекция | - | - | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 0,00% | 3,00% | 3,00% |
| Весовой коэффициент | - | - | 16,33% | 16,33% | 16,33% | 18,33% | 16,33% | 16,33% |
| Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС | руб. / кв. м | 22 227 | | | | | | |
| Рыночная стоимость Объекта оценки округленно с учетом НДС | руб. | 13 520 000 | | | | | | |
| Рыночная стоимость Объекта оценки округленно без учета НДС | руб. | 11 460 000 | | | | | | |

⁵ Либо есть возможность подключения



Обоснование корректировок

Скидка на торг

Согласно рыночной практике цены предложения, будь то предложение к продаже, либо к аренде, корректируются на определенную величину - дисконт от первоначально заявленной стоимости. Величина дисконта, как правило, складывается из пожеланий покупателя/арендатора относительно конкретного приобретаемого объекта, но не противоречит пониманием собственника относительно цены объекта.

В настоящем Отчете величина дисконта определялась на основании данных исследования ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», согласно которому размер корректировки на уторгование для производственно-складской недвижимости в Московской области составляет от 12 до 15%. В рамках данного отчета размер скидки на торг принят в размере среднего значения 13,5%.

Таблица 6.3. Корректировка на торг

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 61. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2017 г., %

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|--|------------|---------------|--------------|---------------|--------------|-----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| Небольшие города и населенные пункты | | | | | | | | | |
| Московская область в марте 2017 г. | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 6-9 (7,5) | 10-13 (11,5) | 8-10 (9) | 12-15 (13,5) | 12-14 (13) |
| *В Санкт-Петербурге скидки на экономкласс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12% | | | | | | | | | |
| Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре. | | | | | | | | | |

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017. – стр. 100

Корректировка на вид права на объект

И оцениваемый объект, и объекты-аналоги предлагаются на праве собственности. Таким образом, корректировка не требуется

Условия финансирования

Типичными условиями финансирования является финансирование за счет собственных средств. В рамках данного Отчета Оценщиком было принято допущение, что данные условия типичны для всех объектов-аналогов. Исходя из этого, корректировка на условия финансирования не вводилась.

Условия продажи

Так как все аналогичные объекты предлагаются на открытом рынке, то условия, на которых они предлагаются, являются рыночными, корректировка на условия продажи не вводилась.

Дата предложения

Используемые в расчетах оферты к продаже актуальны на дату определения стоимости. Таким образом, корректировка по данному фактору составила 0%.



Раздел 6. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Корректировка на местоположение

Для производственно-складской недвижимости одним из ключевых факторов стоимости является транспортная доступность.

Объекты-аналоги расположены как в пределах г. Лобня, т.е. в непосредственной близости от оцениваемого объекта, так и в г. Химки и в г. Долгопрудном, являющихся соседними городами. Однако с точки зрения транспортной доступности и близости к г. Москва все объекты-аналоги являются полностью сопоставимыми с Объектом оценки.

Инвестиционная привлекательность районов расположения объектов также является сопоставимой.

Таким образом, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь

Объекты-аналоги №№1-3, 5 и 6 имеют площадь более 1 000 кв. м, Объект оценки и объект-аналог №4 имеют площади в диапазоне от 300 до 1 000 кв. м. Корректировка применялась согласно данным Справочника оценщика недвижимости⁶ и составляет - 3% для объектов-аналогов №№1-3, 5 и 6.

Таблица 6.4. Корректировка на площадь

Матрица коэффициентов

Таблица 52.

| Площадь, кв. м | | аналог | | | |
|------------------|----------|--------|---------|----------|-------|
| | | <100 | 100-300 | 300-1000 | >1000 |
| объект оценки | <100 | 1 | 1,03 | 1,15 | 1,25 |
| | 100-300 | 0,98 | 1 | 1,12 | 1,09 |
| | 300-1000 | 0,87 | 0,89 | 1 | 1,03 |
| | >1000 | 0,80 | 0,92 | 0,98 | 1 |

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том I. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр. 156

Корректировка на физическое состояние

На стоимость помещения влияет также состояние объекта. За объект среднего или неудовлетворительного качества покупатель заплатит гораздо меньше ввиду предстоящих расходов на ремонт.

И Объект оценки, и объекты-аналоги находятся в рабочем состоянии. Корректировка не применялась.

Корректировка на наличие коммуникаций

К Объекту оценки подведены ключевые коммуникации – электричество и теплоснабжение (от автономной котельной). Кроме того, есть возможность подключения водоснабжения и канализации. Данный набор коммуникаций является типичным для рассматриваемой производственно-складской недвижимости.

Объекты-аналоги также располагают всеми необходимыми коммуникациями. Таким образом, введение корректировки не требуется.

⁶ Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том I. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016



Расчет весовых коэффициентов

Общая валовая коррекция стоимости – сумма абсолютных (т.е. без учета знака) значений изменений, вносимых к начальной стоимости объекта-аналога, выраженная в процентах. Общая валовая коррекция стоимости для каждого объекта-аналога приведена в расчетной таблице.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости недвижимости определялись, исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Весовой коэффициент при расчете результата присваивался каждому объекту-аналогу путем проведения математических расчетов, применяемых в оценочной практике.

Логика данных расчетов следующая: предполагается, что суммарный вес всех аналогов равен единице. Эта единица делится между выбранными аналогами следующим образом:

- из единицы берется половина (т.е. 0,5) и делится поровну между всеми выбранными объектами-аналогами;
- оставшаяся половина (т.е. ещё 0,5) делится между выбранными объектами-аналогами согласно тому, у кого было меньше внесённых корректировок. Чем меньше корректировок внесено к цене объекта-аналога, тем большая доля от 0,5 достанется этому аналогу.

Корректировка на наличие в итоговой стоимости НДС

НДС (налог на добавленную стоимость)⁷ – это косвенный налог. Исчисление производится продавцом при реализации товаров (работ, услуг, имущественных прав) покупателю.

Согласно Налоговому Кодексу Российской Федерации налогоплательщиками налога на добавленную стоимость (далее в настоящей главе - налогоплательщики) признаются:

- организации;
- индивидуальные предприниматели;
- лица, признаваемые налогоплательщиками налога на добавленную стоимость (далее в настоящей главе - налог) в связи с перемещением товаров через таможенную границу Таможенного союза, определяемые в соответствии с таможенным законодательством Таможенного союза и законодательством Российской Федерации о таможенном деле.

Объектом налогообложения являются:

- операции по реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав на территории РФ, в том числе их безвозмездная передача и ввоз товаров на территорию РФ (импорт);
- выполнение строительно-монтажных работ для собственного потребления;
- передача товаров (работ, услуг) для собственных нужд, расходы по которым не принимаются к вычету при исчислении налога на прибыль организаций.

⁷ <https://www.nalog.ru/rn77/taxation/taxes/nds/>



Раздел 6. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

В то же время необходимо отметить, что возможность возмещения величины входящего НДС покупателем недвижимости зависит от множества факторов и, прежде, всего от систем налогообложения, принятых у покупателя и продавца. Так, например, в случае если продавец недвижимости работает по упрощенной системе налогообложения и не является плательщиком НДС, то покупатель такой недвижимости не сможет принять входящий НДС к возмещению. Аналогична по своим последствиям и обратная ситуация.

Сложившейся практикой является публикация цен предложений с учетом НДС, т.е. публикация полной цены, запрашиваемой к оплате у покупателя. Информация о наличии в стоимости предложения НДС получена в результате интервьюирования продавцов объектов.

Таким образом, полученная в рамках расчетов величина рыночной стоимости была дополнительно скорректирована на величину НДС 18%

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составила:

11 460 000 (Одиннадцать миллионов четыреста шестьдесят тысяч) рублей без учета НДС;

или

13 520 000 (Тринадцать миллионов пятьсот двадцать тысяч) рублей с учетом НДС.



7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ

7.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с ФСО № 7 п. 26: «Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3».

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

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

Принимая во внимание, что при проведении оценки использовался только сравнительный подход, согласование результатов не требуется.

7.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном выше Отчете об оценке, Оценщик пришел к следующему заключению:

Величина рыночной стоимости Нежилое здание, кадастровый номер 50:41:0000000:38661, общей площадью 608,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Шереметьевская по состоянию на 18 декабря 2017 г. составляет (округленно):

11 460 000 (Одиннадцать миллионов четыреста шестьдесят тысяч) рублей без учета НДС;

или

13 520 000 (Тринадцать миллионов пятьсот двадцать тысяч) рублей с учетом НДС.

Согласно собранной выборке предложений цены предложений на продажу объектов производственно-складской недвижимости класса С, сопоставимой по своим характеристикам с оцениваемым объектом, находятся в диапазоне от 20 до 40 тыс. руб. / кв. м с учетом НДС. Полученные итоги соответствуют результатам проведенного анализа рынка.



8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс РФ;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», №135-ФЗ, от 29.07.1998 г.;
- ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001 года №137-ФЗ от 25.10.2001 г.;
- Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «Деловой союз оценщиков».

Научная литература:

- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости» Санкт-Петербург 1997 г.
- Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», Москва 1994 г.
- Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва 1995 г.
- Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния здания. Москва
Инфра-М 2006. с.268.
- Наназашвили И.Х., Литовченко В.А., Оценка недвижимости. Москва
Архитектура-С 2005. с.200.
- Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. Санкт - Петербург «МКС» 2007. Под общей редакцией Артеменкова И.Л. Оценки недвижимости. Москва
ОО «Российское общество оценщиков» 2007. с. 944.



Приложение 1. Материалы, используемые Оценщиком

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ

Объект-аналог №1

Продан склад улица Лейтенанта Бойко д. 106, город Лобня Лобня городской округ - база ЦИАН, обья - Internet Explorer

https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/165309472/ Продан склад улица Лейте...

Московская область, Лобня городской округ, Лобня, ул. Лейтенанта Бойко, 106 Показать на карте

Алтуфьево, 40 мин. на машине

175 000 000 руб.
26 388 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

Об объекте

| | |
|-------------------------|----------------|
| Площадь: | 6 632 м² |
| Этаж: | 1 из 2 |
| Высота потолков: | 8 м |
| Состояние: | типовой ремонт |
| Электрическая мощность: | 180 кВт |

О здании

| | |
|----------------|--------------------|
| Общая площадь: | 6 632 м² |
| Участок: | 2,95 га (в аренде) |
| Категория: | действующий |

Собственник. Объект состоит из 7 строений, общей площадью 6632 кв.м. Строения расположены на земельном участке площадью 2,95 га, кадастровый номер 50:41:0302052, оформлена аренда. Коммуникации:электросетергия, вода-скважина. с 2018г будут проведены центральный водопровод и канализация.

ID:481599 PRO
+7 929 612-03-91

Ежемесячный платеж от 1 939 013 Р

Продать/арендовать сейчас! Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

ЦИАН ID 481599

Street retail в ТЦ у метро РЕКЛАМА
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник. ТЦ Зелёный м. Бутырская. От 7,5 миллионов рублей. Тел.: (495) 646-10-07

Бизнес-центр в Перово! РЕКЛАМА

Объект-аналог №2

Продается помещение под производство Лобня городской округ, город Лобня, улица Киово, д. 57 - 6 - Internet Explorer

https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/166988680/ Продается помещение под...

Московская область, Лобня городской округ, Лобня, ул. Киово, 57 Показать на карте

Алтуфьево, 30 мин. на машине

75 000 000 руб.
26 316 руб. за м², для агента 99%

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

Об объекте

| | |
|------------|----------------|
| Площадь: | 2 850 м² |
| Этаж: | 1 из 1 |
| Состояние: | типовой ремонт |

О здании

| | |
|----------------|--------------|
| Тип здания: | нежилой фонд |
| Класс: | B |
| Общая площадь: | 2 850 м² |

Номер ЛОТА: 793. Продается производственно-складская база 10 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Отдельная, огороженная, охраняемая территория. На площади 1 Га располагаются: отапливаемое производственно-складское помещение с кран-балкой (2 т.) - 1600 кв.м., холодный склад - 1000 кв.м., офисное здание - 250 кв.м. с хорошим ремонтом с отделкой из натурального камня. Площадь земельного участка 1 Га в собственности. Автономное отопление. электрическая мощность 300 кВт, вода - скважина. Свободная от строений площадка заасфальтирована. Общежитие для проживания сотрудников. СРОЧНО! [cianid https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/166988680/](https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/166988680/)

Юрвиста PRO

Ежемесячный платеж от 831 006 Р

Продать/арендовать сейчас! Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

ЦИАН ID 12373992

Бизнес-квартал «Парк Мира» РЕКЛАМА
Офисы от 33 кв. м. Собственный ландшафтный двор. Проспект Мира, 102. Тел.: (495) 477-27-71



Приложение 1. Материалы, используемые Оценщиком

Объект-аналог №3

Продажа склад Химки городской округ, г. Химки, проезд 1-й Северный, д. к1 - база ЦИАН, объявлени - Internet Explorer

https://nsmk.dan.ru/sale/commercial/166826661/

Московская область, Химки городской округ, Химки, проезд 1-й Северный, к1 [Показать на карте](#)

120 000 000 – 120 000 000 руб.
20 690 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#) [В избранное](#)

Об объекте

Площадь: 5 800 – 5 800 м²
Этаж: 1 из 1
Состояние: требуется косметический ремонт

О здании

Общая площадь: 5 800 м²

Лот 123625 Без КОМИССИИ от Собственника! Продажа складского (производственного) комплекса класса В площадью 5800 м2 на огороженном асфальтированном участке площадью 1 га в Химкинском районе. Год постройки 2005 г. Современное инженерное оборудование. Великолепная транспортная доступность.
-Высота потолка: от 6 м до 9 м;
-6 ворот (доквеллеры и докшелтеры) и 2 ворот - quot; в полquot;;
- отопление(включает бойлерную систему),водоснабжение,канализация;
-пожарная сигнализация;
-круглосуточные кпм и видеонаблюдение;
Объект расположен на расстоянии 1 километра от терминала quot;Скуот; аэропорта Шереметьево 1;
Имеются административные помещения .

Николай Васильевич, доб. 137, ЛОТ 123625

АН Алекс-Недвижимость +7 495 369-01-33

БАНК ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж от 1 329 609 Р
*Прокладительный расчет. Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

ЦИАН ID 26407

Аренда офисов
Помещения в бизнес-центрах класса В и В+ от собственника. Переезд за наш счет!
Тел.: (495) 104-37-88

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Новый Технопарк Pererva

Объект-аналог №4

Продается склад Лобня городской округ, город Лобня, улица Гагарина, д. 10к3 - база ЦИАН, объявл - Internet Explorer

https://lobnya.dan.ru/sale/commercial/156189260/

Московская область, Лобня городской округ, Лобня, ул. Гагарина, 10к3 [Показать на карте](#)

11 986 302 – 350 000 000 руб.
23 973 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#) [В избранное](#)

Об объекте

Площадь: 500 – 14 600 м²
Этаж: 1 из 4
Высота потолков: 6 м
Состояние: типовый ремонт на территории, для грузового транспорта
Парковка:
Электрическая мощность: 630 кВт

О здании

Тип здания: производственно-складской комплекс
Общая площадь: 14 600 м²
Участок: 1,5 га (в собственности)
Категория: действующий
Вентиляция: естественная
Кондиционирование: местное
Отопление: автономное
Система пожаротушения: гидрантная

Инфраструктура

* гостиница * офисные помещения

Продается производственно-складской комплекс по адресу: Лобня, ул. Гагарина д.10 корп.3. Общая площадь здания: 14 600 м2. Общая площадь земельного участка: 1,5 га. Возможна продажа частями, с выделением земельного участка. Комплекс представляет собой общежитие, складские площади, производственные помещения, офисные помещения. Частично сданы в аренду. Имеются все необходимые коммуникации. 15 км от МКАД. Более подробно - звоните: лшандл https://lobnya.dan.ru/sale/commercial/156189260/

МК ОБЪЕКТ
+7 916 205-37-59 , +7 499 322-76-69
Помогите оценить стоимость объявления на ЦИАН

БАНК ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж от 3 878 026 Р
*Прокладительный расчет. Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

ЦИАН ID 594735

Помещение от 14 кв. м
Коммерческие помещения от Urban Group
От 28 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-95-49

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Бизнес-квартал «Парк Мира»
Офисы от 33 кв. м. Собственный ландшафтный двор. Проспект Мира, 102.
Тел.: (495) 477-27-71

Последние 3 офиса по супер цене!
Три последние офиса: 126, 67 и 66 кв. м в БП Технопарк, 500 м от м. Угрешная, 500 м от ТТК. Старты в подорож. Сделайте! Акция до 22 декабря!
Тел.: (495) 320-16-89



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 11.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|----------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Здание | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № | Раздела 1 | Всего листов раздела 1: | Всего листов выписки: |
| 12.10.2017 | № 50/041/003/2017-1838 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:41:0000000:38661 | |

| | |
|---|--|
| Номер кадастрового квартала: | 50:41:0000000 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 10.04.2014 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Условный номер: 50:41:02:00551:001, Инвентарный номер: 33-3530 |
| Адрес: | Московская область, г.Лобня, ул.Шереметьевская |
| Площадь, м²: | 608.3 |
| Назначение: | Нежилое здание |
| Наименование: | Здание |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 1 |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | данные отсутствуют |
| Год завершения строительства: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 3854614.61 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | данные отсутствуют |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Неляпина Татьяна Андреевна |

| | | |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | Друтюнян А. А. |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.



Раздел 2

| Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|------|---|-----------------------------------|------------|---|-----------------------|---|----------------------------|--|--|--|---|
| Сведения о зарегистрированных правах | | | | | | | | | | | | | |
| Здание | | | | | | | | | | | | | |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | | | | | | | | | | | | | |
| Лист № <u> </u> Раздела <u> 2 </u> | Всего листов раздела <u> 2 </u> : <u> </u> | | | | | | | | | | | | |
| 12.10.2017 № 50/041/003/2017-1838 | Всего разделов: <u> </u> | | | | | | | | | | | | |
| Кадастровый номер: | 50:41:000000:38661 | | | | | | | | | | | | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Интеграл", ИНН: 5025017598, ОГРН: 1035004800270 | | | | | | | | | | | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 50-01/41-11/2002-600.1 от 24.01.2003 | | | | | | | | | | | | |
| 3. Документы-основания: | 3.1. сведения не предоставляются | | | | | | | | | | | | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | | | | | | | | | | | |
| 4.1.1. | <table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Ипотека</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>10.01.2012</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50-50-41/028/2011-232</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>с 10.01.2012 по 23.03.2016</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Публичное Акционерное Общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528, ОГРН: 1027739019208</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Договор залога недвижимого имущества от 18.03.2011 №1090000-51-00206, дата регистрации 10.01.2012, №50-50-41/028/2011-232</td> </tr> </table> | вид: | Ипотека | дата государственной регистрации: | 10.01.2012 | номер государственной регистрации: | 50-50-41/028/2011-232 | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с 10.01.2012 по 23.03.2016 | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное Акционерное Общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528, ОГРН: 1027739019208 | основание государственной регистрации: | Договор залога недвижимого имущества от 18.03.2011 №1090000-51-00206, дата регистрации 10.01.2012, №50-50-41/028/2011-232 |
| вид: | Ипотека | | | | | | | | | | | | |
| дата государственной регистрации: | 10.01.2012 | | | | | | | | | | | | |
| номер государственной регистрации: | 50-50-41/028/2011-232 | | | | | | | | | | | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с 10.01.2012 по 23.03.2016 | | | | | | | | | | | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное Акционерное Общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528, ОГРН: 1027739019208 | | | | | | | | | | | | |
| основание государственной регистрации: | Договор залога недвижимого имущества от 18.03.2011 №1090000-51-00206, дата регистрации 10.01.2012, №50-50-41/028/2011-232 | | | | | | | | | | | | |
| 4. | <table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества: Здание сварочной лаборатории, общая площадь 608, 30кв.м, инв.№ 33-3530, лит. А2, объект № 1, расположенного по адресу: Московская область, г.Лобня, ул.Шереметьевская, усл.№ 50:41:02:00551:001</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>29.03.2012</td> </tr> <tr> <td>4.1.2. номер государственной регистрации:</td> <td>50-50-41/008/2012-302</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по ГО Лобня УФССП по МО Фёдорова К.С. от 29.03.2012 №1375/11/19/50</td> </tr> </table> | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества: Здание сварочной лаборатории, общая площадь 608, 30кв.м, инв.№ 33-3530, лит. А2, объект № 1, расположенного по адресу: Московская область, г.Лобня, ул.Шереметьевская, усл.№ 50:41:02:00551:001 | дата государственной регистрации: | 29.03.2012 | 4.1.2. номер государственной регистрации: | 50-50-41/008/2012-302 | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | данные отсутствуют | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | данные отсутствуют | основание государственной регистрации: | Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по ГО Лобня УФССП по МО Фёдорова К.С. от 29.03.2012 №1375/11/19/50 |
| вид: | Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества: Здание сварочной лаборатории, общая площадь 608, 30кв.м, инв.№ 33-3530, лит. А2, объект № 1, расположенного по адресу: Московская область, г.Лобня, ул.Шереметьевская, усл.№ 50:41:02:00551:001 | | | | | | | | | | | | |
| дата государственной регистрации: | 29.03.2012 | | | | | | | | | | | | |
| 4.1.2. номер государственной регистрации: | 50-50-41/008/2012-302 | | | | | | | | | | | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | данные отсутствуют | | | | | | | | | | | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | данные отсутствуют | | | | | | | | | | | | |
| основание государственной регистрации: | Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по ГО Лобня УФССП по МО Фёдорова К.С. от 29.03.2012 №1375/11/19/50 | | | | | | | | | | | | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд. | данные отсутствуют | | | | | | | | | | | | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | | | | | | | | | | | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | Арутюнян А. А. | | | | | | | | | | | | |
| <small>(подпись)</small> | <small>(подпись)</small> | | | | | | | | | | | | |
| М.П. | <small>(инициалы, фамилия)</small> | | | | | | | | | | | | |

